

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLARI BERISH AMALIYOTINI TAKOMILLASHTIRISH MASALALARI

Manzura MO‘MINJONOVA
Bank-moliya akademiyasi magistranti

Annotatsiya Maqolada tijorat banklarida ipoteka kreditlari berish amaliyoti va uni takomillashtirish imkoniyatlari o‘rganib chiqilgan. Shuningdek, ilg‘or xorijiy tajriba orqali ipoteka kreditlari berish amaliyotini rivojlantirish yo‘nalishlari keltirilgan.

Kalit so‘zlar: ipoteka, kredit portfeli, ko‘chmas mulk agentliklari, qayta moliyalashtirish stavkasi, uzoq muddatli kredit, qisqa muddatli kredit.

В статье рассмотрена практика выдачи ипотечных кредитов в коммерческих банках и возможности ее совершенствования. Также перечислены направления развития практики ипотечного кредитования за счет передового зарубежного опыта.

Ключевые слова: ипотека, кредитный портфель, агентства недвижимости, ставка рефинансирования, долгосрочный кредит, краткосрочный кредит.

The article examines the practice of issuing mortgages in commercial banks and the possibilities of its improvement. There are also directions for the development of the practice of issuing mortgages through advanced foreign experience.

Key words: mortgage, loan portfolio, real estate agencies, refinancing rate, long-term loan, short-term loan.

Bugun jahon iqtisodiyotida keskin raqobat muhiti ustuvor. Jamiyat talab va ehtiyojlaridan kelib chiqqan holda iqtisodiyotni moliyalashtirish amaliyoti ham keskin raqobatdan xoli emas. Bunda, shubhasiz, bank tizimining roli yuqori.

Tijorat banklari faoliyati biznesga asoslangani bois, ular samaradorligini ta‘minlash nafaqat milliy, balki xorijiy tijorat banklari hamda hukumatlarning ham doimiy diqqat markazidagi masalalardan biridir. Bunda esa o‘z-o‘zidan bank tizimining transformatsiyasi muhim ahamiyat kasb etadi.

Iqtisodiyotni transformatsiyalashning hozirgi bosqichlarida tijorat banklari faoliyatini tubdan isloh qilish, banklar faoliyatini “mijozga yo’naltirilganlik” tamoyili orqali tashkil etish, zamonaviy bank xizmatlari sonini oshirish hamda kreditlash amaliyotini takomillashtirish yuzasidan tizimli islohotlar izchillik bilan amalga oshirilmoqda.

Kreditlash amaliyoti va uni takomillashtirish, banklar uchun moliyaviy rivojlanish va daromad olishning muhim vositasi bo’lib, shuning uchun ular bu jarayonni yetkazish va uni muvaffaqiyatli bajarishga harakat qilishlari talab qilinadi.

Kreditlash jarayoni tijorat banklarining muhim faoliyat yo’nalishlaridan biri hisoblanib, undan samarali foydalanish banklar moliyaviy barqarorligiga bevosita ta’sir ko’rsatadi. Bu o’z navbatida tijorat banklarining kreditlash amaliyotini doimiy tahlil qilib, takomillashtirib borishni taqozo qiladi.

Tijorat banklari kreditlash amaliyotini takomillashtirish barcha davrlarda ham va hozirgi kunda ham dolzarb masalalardan biri sifatida qaraladi. Zero, tijorat banklarining kreditlashdan maqsadi bankning biznes rejasiga muvofiq mavjud resurslarni iqtisodiyotning real sektorini moliyalash va ularga tenglashtirilgan jarayonlarga joylashtirish yo’li bilan tegishli yil uchun daromadlarni ta’minlash, xatarlarni diversifikatsiyalash va ularni kamaytirish vositalaridan foydalanish, kredit portfeli sifatini oshirish, amaldagi qonunchilik, shuningdek O‘zbekiston Respublikasi Markaziy Banki me’yorlariga rioya qilishdan iborat bo‘ladi.

Bugungi kunda tijorat banklari tomonidan kredit berish yanada kengayib bormoqda. Ular davr taraqqiyoti bilan shahdam qadam tashlash maqsadida hamda raqobat kurashiga bardosh bera olishda o’z xizmat turlarini ko’paytirishlari va rivojlantirishlari shart. Bu o’z navbatida tijorat banklari xususiy kapitalining milliy va halqaro standartlar darajasiga yaqinlashtirish bo’yicha ilmiy hamda amaliy ahamiyatga ega bo‘lgan tadqiqotlar olib borilishini taqazo etmoqda.

Ipotekali kreditlash amaliyoti takomillashmagan o’tish iqtisodiyoti mamlakatlarida bir pog‘onali ipotekali kreditlash tizimini joriy etish davlatning ushbu jarayondagi rolini sezilarli darajada oshirishni taqozo etadi. Bunda davlat tomonidan

ipoteka kreditlari berish bilan shug'ullanayotgan banklarni soliq imtiyozlari va boshqa imtiyozlar berish yo'li bilan qo'llab-quvvatlash, aholining banklardagi depozitlarini sug'urtalash nazarda tutilmoqda.

Taraqqiy etgan mamlakatlarda ipoteka shartnomalarining asosiy qismi 30 yil muddatga tuziladigan standart shartnomalar bo'lib, odatda, oila daromadining ipoteka kreditiga yo'naltiriladigan qismi 30 foizdan oshmaydi. Bunda aholi daromad darajasining yuqori ekanligi muhim rol o'ynaydi.

AQShlik taniqli iqtisodchi olim J.Sinkiing tadqiqotlari natijalari ko'rsatadiki, birinchidan, ipoteka kredit ta'minlanganligini oshiruvchi eng muhim vositadir; ikkinchidan, ko'chmas mulk bilan ta'minlangan kreditlar boshqa ta'minotga ega kreditlar bilan solishtirilganda ancha xavfsiz hisoblanadi. Chunki, kreditning qaytmaslik xavfi yuzaga kelganda narxi va saqlanish darajasi bo'yicha kam o'zgarishga uchraydigan garovga qo'yilgan ko'chmas mulk obyektini sotish hisobiga kreditni qoplash mumkin. Bunda albatta rivojlangan ko'chmas mulk bozori va mulklarning real baholanganligi muhim ahamiyatga egadir. Uchinchidan, ipotekaning kredit sifatida nomoyon bo'lishi uning asosiy jihati ekanligini hisobga olish lozim.

Ipoteka krediti – bu ko'chmas mulk, bino va inshootlar hamda yer maydonlarini garovga olgan holda ko'chmas mulklarni sotib olish, ularni yangidan barpo etish yoki ta'mirlash, yerlarni o'zlashtirish maqsadlarida ajratiladigan uzoq muddatli ssuda hisoblanadi.

Hozirgi davrda respublikamiz tijorat banklari asosan jismoniy shaxslarni birlamchi va ikkilamchi bozorlardan uy-joy sotib olishlari uchun kredit berishmoqda. Mazkur bozorlarda uy-joylarning narxini oshishi mijozlar tomonidan olinadigan ipoteka kreditlari miqdorining oshishiga olib keladi. Bu esa, o'z navbatida, ipoteka krediti oluvchilarning moliyaviy holatiga salbiy ta'sir qiladi va pirovard natijada ipoteka kreditlari hajmini oshirishga to'sqinlik qiladi.

O'zbekistonlik iqtisodchi olimlardan I.Alimardonovning ilmiy ishlarida respublika banklarining ipotekali kreditlash amaliyoti masalalari tadqiq qilingan. Uning xulosasiga ko'ra, O'zbekistonda ipotekali kreditlashning ikki pog'onali tizimini

joriy etish maqsadga muvofiqdir. I.Alimardonovning ushbu xulosasi muomalaga chiqarilgan ipoteka qimmatli qog'ozlarining to'lovini O'zbekiston hukumati tomonidan kafolatlanishiga va maxsus ipoteka agentliklari tomonidan tijorat banklarining ipoteka krediti berishga mo'ljallangan resurslarini qayta moliyalashtirib berish mexanizmiga asoslanadi.

Mamlakatimizda ipoteka kreditlashning zamonaviy bozori nisbatan yosh va tez o'sib bormoqda, biroq, rivojlanish jarayonida ipoteka munosabatlari ishtirokchilari bir qator qiyinchiliklar va cheklovlarga duch kelishadi. Bu iqtisodiy, ijtimoiy, demografik rivojlanishning o'ziga xos xususiyatlari va mamlakat mintaqalarida ham, umuman O'zbekistonda ham qonunchilikni tartibga solishning nuanslari bilan bog'liq.

Hozirgi davrda respublikamiz tijorat banklari asosan jismoniy shaxslarni birlamchi va ikkilamchi bozorlardan uy-joy sotib olishlari uchun kredit berishmoqda. Mazkur bozorlarda uy-joylarning narxini oshishi mijozlar tomonidan olinadigan ipoteka kreditlari miqdorining oshishiga olib keladi. Bu esa, o'z navbatida, ipoteka krediti oluvchilarning moliyaviy xolatiga salbiy ta'sir qiladi va pirovard natijada ipoteka kreditlari hajmini oshirishga to'sqinlik qiladi.

Bugungi kunda barcha banklar va boshqa moliya institutlari o'z mijozlariga nafaqat uy-joy sotib olish, balki ularning yashash sharoitlarini yaxshilash imkoniyatini beradigan turli xil ipoteka kreditlash dasturlarini taklif qilmoqdalar.

Albatta, ro'yxatdan o'tish shartlari, foiz stavkasi, shuningdek qarz oluvchilarga qo'yiladigan talablar har bir tashkilot tomonidan batafsil belgilanadi va sezilarli darajada farq qilishi mumkin. Ammo umuman olganda, barcha banklar standart talablarga ega.

Ipotekali kreditlash amaliyoti takomillashmagan o'tish iqtisodiyoti mamlakatlarida bir pog'onali ipotekali kreditlash tizimini joriy etish davlatning ushbu jarayondagi rolini sezilarli darajada oshirishni taqozo etadi. Bunda davlat tomonidan ipoteka kreditlari berish bilan shug'ullanayotgan banklarni soliq imtiyozlari va boshqa imtiyozlar berish yo'li bilan qo'llab-quvvatlash, aholining banklardagi depozitlarini sug'urtalash nazarda tutilmoqda.

Taraqqiy etgan mamlakatlarda ipoteka shartnomalarining asosiy qismi 30 yil muddatga tuziladigan standart shartnomalar bo'lib, odatda, oila daromadining ipoteka kreditiga yo'naltiriladigan qismi 30 foizdan oshmaydi. Bunda aholi daromad darajasining yuqori ekanligi muhim rol o'ynaydi.

Ijtimoiy sohaning dolzarb muammolaridan biri aholi turmush sharoitini yaxshilash vazifasidir. Uy-joy sotib olishga talab kundan kun ortib borib, fuqarolar bank ipoteka kreditlaridan foydalanishga ehtiyoj sezishmoqda.

Ipoteka krediti — bu, sodda qilib aytganda, uy-joy xarid qilish uchun muayyan garov (ko'chmas mulk) evaziga bank tomonidan beriladigan qarz. Uy-joy qurilishi bozorini rag'batlantirish va aholini ipoteka kreditlari hisobidan uy-joy bilan ta'minlash maqsadida yangi ipoteka kreditlash dasturi tasdiqlandi. Mazkur dasturda aholi imkoniyatlarini kengaytirish va ipoteka kreditlaridan foydalanishga doir o'zgartirishlar kiritish nazarda tutilgan. Kreditlash tizimida to'lov qobiliyatini aniqlashning muqobil usullarini ko'rib chiqiladi. Qarz oluvchining moliyaviy holatini baholash uchun ijara to'lovlari, bank kartalari aylanmasi, kommunal to'lovlar va boshqa xarajatlarni o'z ichiga olgan scoring tizimi joriy etiladi. Bundan tashqari, tijorat banklari rasmiy daromadga ega bo'lmagan jismoniy shaxslarga ham ipoteka kreditlari berishlari mumkin bo'ladi. Ipoteka krediti mablag'i evaziga fuqarolar uy-joy xarid qilishi mumkin, to'lovni esa belgilangan muddat davomida qismlarga bo'lib to'lab boradi.

Ayni damda birlamchi bozorda xonadon xarid qilish uchun beriladigan ipotekaning yillik foiz stavkasi 17–19% ni tashkil qiladi. Ipoteka mablag'lari 20 yilgacha bo'lgan muddatga beriladi. Shu bilan birga, ipoteka olish uchun xarid qilinayotgan xonadon qiymatining kamida 15 foizini shaxsiy mablag'lari hisobidan to'lashi lozim. Shunday qilib, ipoteka kreditini muayyan foiz evaziga bank taqdim etadi. Boshlang'ich to'lovni kiritgandan so'ng ipoteka krediti yordamida xonadon uchun qolgan to'lovlarni amalga oshirishi mumkin.

Ipoteka kreditlari tijorat banklari tomonidan qaytarishlik, to'lovlilik, ta'minlanganlik va muddatlilik shartlarida quyidagi maqsadlar uchun beriladi:

qonun hujjatlarida belgilangan tartibda kelishilgan yakka tartibdagi va namunaviy loyiha asosida, qurilishning belgilangan normalari va qoidalariga rioya qilib yakka tartibda uy-joy qurish va rekonstruktsiya qilish;

yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko‘p kvartirali uydagi kvartirani sotib olish.

Ipoteka kreditining muddati va miqdori, shuningdek, kreditdan foydalanganlik uchun foiz stavkasi bank va qarz oluvchi o‘rtasidagi bitim bo‘yicha, bankning ichki kredit siyosatiga muvofiq belgilanadi. Bunda, ipoteka krediti hisoblangan uy-joy qiymatining 90 foizidan oshmaydigan miqdorda beriladi. Ipoteka kreditini olish uchun ariza beruvchi uy-joy qiymating 10 foizi miqdorida pulga ega bo‘lishi kerak. Ushbu mablag‘lar qarz oluvchining nomiga ochiladigan depozit hisobvarag‘iga joylashtiriladi.

2020-yil 1-maydan boshlab 2022-yil 1-yanvarga qadar jismoniy shaxslarga xususiy pudrat tashkilotlari tomonidan tayyor holda topshirish shartisiz (pardoz ishlarini amalga oshirmasdan) qurilgan kvartiralarni birlamchi uy-joy bozorida sotib olish uchun ipoteka kreditlarini ajratishga ruxsat berildi. Aholiga ajratiladigan ipoteka kreditlari muddati 20 yilgacha uzaytirildi.

Ipoteka kreditining imtiyozlari:

- Birinchi va eng asosiy afzallik — bu kvartira yoki uyni qo‘lda kerakli miqdorda mablag‘ga ega bo‘lmasdan turib olish imkoniyatidir. Ijarani qabul qilmaydigan yoki boshqa oila a‘zolari bilan kichik yashash maydonida yashaydiganlar uchun ipoteka krediti pul jamg‘arishning imkoni bo‘lmaganda yagona imkoniyatdir. Ipoteka krediti yordamida qarz oluvchi o‘z shaxsiy uyjoyiga ega bo‘lishi va har oy ipoteka to‘lovini to‘lab u yerda yashashi mumkin.

- Ipoteka uchun ariza topshirayotganda, qarz oluvchi qaysidir ma’noda investorga aylanadi. Bozordagi ko‘chmas mulkning qiymati har yili o‘sib bormoqda. Kredit muddatidan oldin yopib, uyni yuqoriroq narxda sotish orqali foydaga ham ega bo‘lish mumkin. Muddatidan oldin yopilmagan taqdirda ham, kredit to‘liq qaytarilganidan keyin ham yuqori qiymatga sotish imkoniyati bo‘ladi.

• Garovga qo'yilgan xonadonda har qanday ta'mirlash, rekonstruksiya va qonun bilan taqiqlanmagan boshqa ishlarni amalga oshirishi mumkin va boshqalar.

Xulosa qilib aytganda, banklarning ipotekli kreditlash amaliyotini takomillashtirish xususida turli mazmundagi nazariy qarashlar mavjud. Ammo ko'pchilik iqtisodchi olimlar banklarning ipotekali kreditlash amaliyotini takomillashtirishning zaruriy shartlari sifatida ipoteka kreditlarining ikkilamchi bozorining mavjud bo'lishini, risklarni boshqarish tizimining rivojlanganligi va ipoteka kreditlarining resurs ta'minotini e'tirof etadilar.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:

1. Банковское дело: учебник, под редакцией О.И. Лаврушина. – 12-е издание, стереотипное. – Москва: КНОРУС, 2016. – 800 с. – ISBN 978-5-406-04591-6.
2. Крылова Л.В. Экономические и социальные функции банков / Л.В. Крылова // Труд и социальные отношения. - 2015. - №6. - С. 34-46.
3. Синки, мл., Джозеф Ф. Управление финансами в коммерческих банках : Пер. с англ. 4-е издание. -М: Catallaху, 1994. – С. 441-443. 2.
4. Алимардонов И.М. Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни ривожлантириш истиқболлари. Иқ. ф.н. илм. дар. олиш учун тақд. эт. дисс. автореф. – Тошкент: БМА, 2009. – Б. 17.