TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLARI SAMARADORLIGINI OSHIRISH YO‘LLARI (“BIZNESNI RIVOJLANTIRISH BANK” ATB MISOLIDA)

Umarkulov Erkin Sodikovich
O`zbekiston Respublikasi
Bank-moliya akademiyasi 2-kurs tinglovchisi

Annotatsiya. Mazkur maqolada tijorat banklarida ipoteka kreditlash tizimining amaldagi holati va samaradorlik darajasi o‘rganilgan. Xususan, “Biznesni rivojlantirish banki” ATB misolida ipoteka kreditlari portfeli, kredit siyosati, xizmat ko‘rsatish sifati va texnologik infratuzilmasi tahlil qilingan. Ipoteka kreditlari samaradorligiga ta’sir qiluvchi asosiy omillar aniqlanib, ularni bartaraf etish yo‘llari ishlab chiqilgan. Shuningdek, raqamli texnologiyalar, moliyaviy resurslarni diversifikatsiya qilish va mijozlar bilan ishlash tizimini takomillashtirish bo‘yicha amaliy takliflar berilgan. Maqola natijalari ipoteka kreditlash jarayonlarini optimallashtirish va bank faoliyatining barqarorligini ta’minlashga xizmat qiladi.

Kalit so‘zlar: ipoteka kreditlari, tijorat banki, kredit siyosati, raqamli texnologiyalar, moliyaviy resurslar, samaradorlik, “Biznesni rivojlantirish banki”.

Abstract. This article examines the current state and efficiency of mortgage lending in commercial banks. Specifically, it analyzes the mortgage lending portfolio, credit policy, service quality, and technological infrastructure of the Joint-Stock Commercial Bank “Business Development Bank.” Key factors affecting the effectiveness of mortgage loans are identified, and practical solutions are proposed. The article also provides recommendations for improving digital technologies, diversifying financial resources, and enhancing customer service mechanisms. The findings of the study contribute to optimizing the mortgage lending process and ensuring the stability of banking operations.

Keywords: mortgage loans, commercial bank, credit policy, digital technologies, financial resources, efficiency, Business Development Bank.

KIRISH

O‘zbekiston Respublikasida so‘nggi yillarda olib borilayotgan islohotlar iqtisodiyotning barcha sohalarida, jumladan moliya va bank tizimida ham tub o‘zgarishlarni yuzaga keltirmoqda. Xususan, aholini uy-joy bilan ta’minlash, fuqarolarning turmush sharoitini yaxshilash hamda moliyaviy xizmatlar sifati va ommabopligini oshirish yo‘lida ipoteka kreditlash tizimi muhim iqtisodiy va ijtimoiy vosita sifatida alohida o‘rin egallaydi. Ipoteka kreditlari aholi uchun uzoq muddatli, barqaror va nisbatan xavfsiz moliyaviy qo‘llab-quvvatlov bo‘lib, mamlakatda uy-joy

qurilishi va sotuvini rag‘batlantiradi, natijada butun iqtisodiy muhitga ijobiy ta’sir ko‘rsatadi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 13-yanvardagi **PQ–5303-sonli qarori** “Aholini uy-joy bilan ta’minlashga doir yangi tartiblarni joriy etish orqali ipoteka kreditlash mexanizmlarini tubdan takomillashtirish to‘g‘risida” bo‘lib, bu hujjat bilan ipoteka kreditlari bozorini liberallashtirish, raqobat muhitini kuchaytirish va aholiga moslashtirilgan, yengillashtirilgan kredit mahsulotlarini taklif etish vazifasi belgilab berilgan. Shuningdek, O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2020-yil 22-oktabrdagi **628-sonli qarori** asosida ipoteka kreditlarini moliyalashtirish manbalarini diversifikatsiya qilish, davlat tomonidan subsidiyalar ajratish tartibi va foiz stavkalarini kamaytirish orqali aholining keng qatlamlarini ipoteka kreditlash tizimiga jalb qilish mexanizmlari ishlab chiqilgan.

Ipoteka kreditlari amaliyotda asosan tijorat banklari orqali amalga oshirilmoqda. Shuning uchun, tijorat banklarida ipoteka kreditlari samaradorligini oshirish masalasi nafaqat bank sektorining rivoji, balki mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy barqarorligi nuqtai nazaridan ham dolzarb hisoblanadi. Banklar uchun ipoteka kreditlari uzoq muddatli aktivlar bo‘lib, nisbatan past darajadagi risk bilan yuqori rentabellik keltiradi. Shu sababli ipoteka portfelining holati, unga ta’sir etuvchi omillar va boshqaruv strategiyasi har bir tijorat bankining moliyaviy barqarorligida muhim rol o‘ynaydi.

Bugungi kunda “Biznesni rivojlantirish banki” ATB ham ipoteka kreditlash yo‘nalishini faol rivojlantirib, davlat dasturlari asosida imtiyozli ipoteka mahsulotlarini aholiga taklif etmoqda. Mazkur bankda ipoteka kreditlarining joriy holati, kredit siyosati, moliyalashtirish manbalari, mijozlar bilan ishlash sifati, hujjatlashtirish tartibi va texnologik yechimlar tahlil qilinishi ushbu sohadagi muammolarni aniqlash va ularning samarali yechimlarini ishlab chiqish imkonini beradi.

Qayd etish joizki, 2022–2026 yillarga mo‘ljallangan **Yangi O‘zbekiston taraqqiyot strategiyasi**da ham aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash, ipoteka kreditlarini raqamlashtirish, kredit oluvchilarga qulay shart-sharoit yaratish bo‘yicha aniq vazifalar belgilangan. Shu bilan birga, O‘zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 2023-yilgi statistik hisobotlariga ko‘ra, ipoteka kreditlarining umumiy bank kredit portfelidagi ulushi o‘sib borayotgan bo‘lsa-da, bu borada hali to‘laqonli resurslardan samarali foydalanilmayotgani kuzatilmoqda.

Tijorat banklari tomonidan aholiga ipoteka kreditlari ajratilishi moliya tizimining muhim tarkibiy qismi hisoblanadi. Bu jarayon bir tomondan banklar uchun daromad manbai bo‘lsa, ikkinchi tomondan aholining ijtimoiy farovonligi, uy-joy sharoitini yaxshilash va iqtisodiyotning real sektorini rivojlantirishga xizmat qiladi. O‘zbekistonda ipoteka kreditlari tizimi 2000-yillarning boshlaridan shakllanib, ayniqsa, so‘nggi besh yillikda tub islohotlar orqali kengaymoqda. Davlat tomonidan subsidiya mexanizmlarining joriy etilishi, ipoteka kreditlari bo‘yicha foiz

stavkalarining pasaytirilishi, shuningdek, shartlarning liberallashuvi bu tizimni aholi uchun yanada jozibador qildi.

2021-yil 13-yanvarda qabul qilingan Prezident qarori **PQ–5303-son** ipoteka kreditlari bozorini tubdan isloh qilishga asos bo‘ldi. Unda aholining turmush darajasini oshirish, kam ta’minlangan qatlamlarni uy-joy bilan ta’minlash, subsidiyalar orqali ipoteka foizlarining bir qismini qoplash mexanizmlari joriy etilgan. 2022–2026 yillarga mo‘ljallangan **Yangi O‘zbekiston taraqqiyot strategiyasi**da esa ipoteka kreditlarining raqamlashtirilishi, xizmat ko‘rsatish sifati, bank-mijoz munosabatlarini soddalashtirish choralari belgilangan. Shuningdek, O‘zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 2023-yilgi hisobotlariga ko‘ra, ipoteka kreditlarining umumiy hajmi 45,2 trln so‘mga yetgan va bu hajm yil sayin ortib bormoqda. Biroq, mavjud imkoniyatlardan foydalanish darajasi, resurslar samaradorligi va xizmat ko‘rsatish sifati hali ham muammoli bo‘lib qolmoqda.

Tahlillar shuni ko‘rsatadiki, ipoteka kreditlarining samaradorligi banklar tomonidan kredit siyosatining qanday shakllantirilishi, foiz stavkalarining darajasi, xizmatlar sifati va texnologik jarayonlarning avtomatlashtirilganligiga bevosita bog‘liq. “Biznesni rivojlantirish banki” ATB misolida olib borilgan o‘rganishlar quyidagilarni ko‘rsatdi:

1. **Kredit portfeli** – Bankning ipoteka kreditlari umumiy kredit portfelining qariyb 28 foizini tashkil qiladi. Bu nisbatan ijobiy ko‘rsatkich bo‘lishiga qaramay, tahlil davomida ushbu kreditlarning asosiy qismini faqat subsidiyalangan dasturlar tashkil etishi aniqlangan.
2. **Kreditlash shartlari** – Dastlabki to‘lov kamida 15–25 foiz atrofida belgilangan. Kredit muddati 20 yilgacha, foiz stavkalari esa 14–17% oralig‘ida bo‘lib, daromadi o‘rtacha bo‘lgan fuqarolar uchun biroz og‘irlik qiladi.
3. **Texnologik infratuzilma** – Hali ham kredit olishda mijozlarga “qog‘ozbozlik” katta yuk bo‘lmoqda. Elektron ariza topshirish imkoniyati mavjud bo‘lsa-da, barcha jarayonlar avtomatlashtirilmagan. Kredit bo‘yicha qaror chiqarish o‘rtacha 7–10 ish kuni davom etadi.
4. **Mijozlar bilan ishlash sifati** – Kredit menejerlarining yondashuvi doimiy standartga asoslanmagan, bu esa mijozlarning noroziligiga sabab bo‘lishi mumkin. Moliya savodxonligi past bo‘lgan mijozlar uchun tushuntirish ishlari yetarli emas.

Shu nuqtai nazardan, ipoteka kreditlarining samaradorligini oshirish uchun quyidagi **muammolarni aniqlash mumkin**:

- **Resurs cheklovlari** – uzoq muddatli va arzon resurslar manbai cheklangan;
- **Byurokratik jarayonlar** – kredit olish uchun ko‘plab bosqichlar, murakkab hujjatlar;
- **Kredit risklarini baholash tizimi** – zamonaviy avtomatlashtirilgan skoring tizimi yetarli emas;

• **Texnologik yetishmovchiliklar** – to‘liq raqamli xizmatlar yo‘q yoki cheklangan;

• **Marketing va innovatsion mahsulotlar** – ipoteka mahsulotlari diversifikatsiyasi sust.

Shu asosda **quyidagi takliflar ishlab chiqildi**:

• Ipoteka kreditlarini olish jarayonini to‘liq avtomatlashtirish, “bir darcha” tamoyili asosida onlayn platformani joriy etish;

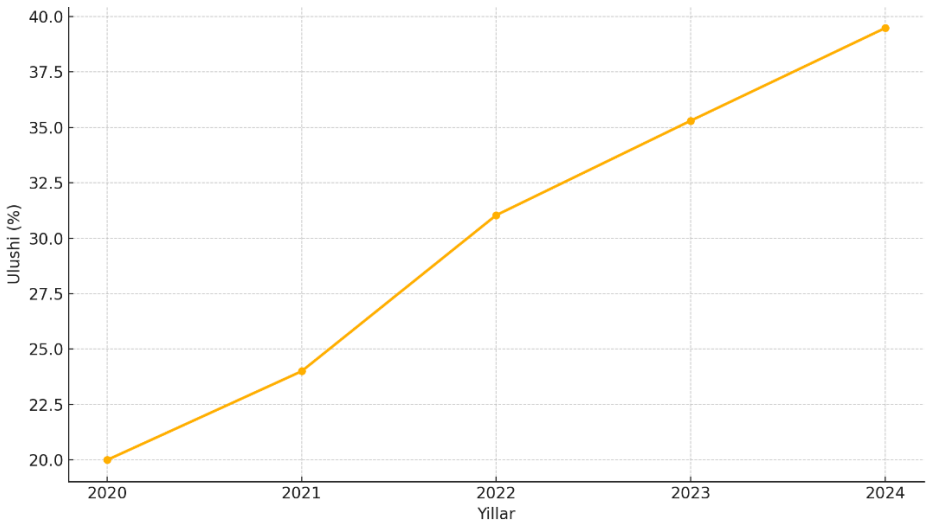
• Dastlabki to‘lov va foiz stavkalarini moslashtirish orqali daromadi o‘rtacha va past qatlamlarga mo‘ljallangan mahsulotlar yaratish;

• Kredit risklarini baholovchi zamonaviy skoring tizimlarini tatbiq qilish, sun’iy intellekt asosida qaror qabul qilishni joriy etish;

• Uzluksiz moliyalashtirish manbai sifatida xalqaro moliya institutlari bilan hamkorlik qilish, ipoteka obligatsiyalarini chiqarish;

• Mijozlarga xizmat ko‘rsatish sifatini oshirish, kredit bo‘yicha maslahat markazlarini tashkil etish;

Ushbu takliflarning amalga oshirilishi nafaqat “Biznesni rivojlantirish banki” ATB ipoteka kreditlarining samaradorligini oshiradi, balki butun tijorat banklari uchun namuna bo‘lib xizmat qilishi mumkin. Chunki ipoteka kreditlash tizimi – bu nafaqat bank foydasining manbai, balki iqtisodiy o‘sish, bandlik, ijtimoiy barqarorlik va aholining farovonligini ta’minlashda hal qiluvchi omildir.



Rasm 1. “Ipoteka kreditlarining tijorat banki kredit portfelidagi ulushi (2020–2024)”

Ushbu diagrammada 2020–2024 yillar oralig‘ida ipoteka kreditlarining bankning umumiy kredit portfelidagi ulushi foiz hisobida aks ettirilgan. Ko‘rinib turibdiki, bu davrda ipoteka kreditlarining ulushi yildan-yilga izchil oshib bormoqda: 2020-yilda bu ko‘rsatkich 20% bo‘lgan bo‘lsa, 2024-yilda 39,5% ga yetgan. Bu esa banklar tomonidan ipoteka kreditlariga bo‘lgan e’tibor ortib borayotganini va ushbu yo‘nalish

barqaror rivojlanayotganini ko‘rsatadi.

XULOSA

O‘zbekistonda ipoteka kreditlash tizimi oxirgi yillarda iqtisodiy va ijtimoiy sohalarda muhim o‘rin egallab, aholini uy-joy bilan ta’minlashda asosiy moliyaviy vositaga aylangan. Ipoteka kreditlari orqali aholining keng qatlamlari uy-joy sharoitini yaxshilash imkoniyatiga ega bo‘layotgan bo‘lsa-da, bu tizimda hali foydalanilmagan salohiyat mavjud. “biznesni rivojlantirish banki” atb misolida olib borilgan tahlillar shuni ko‘rsatadiki, ipoteka kreditlash jarayonida kredit siyosatining yetarli darajada moslashuvchan emasligi, raqamli texnologiyalarning cheklanganligi, mijozlar bilan ishlash madaniyatining to‘liq shakllanmaganligi kabi muammolar mavjud.

Shuningdek, ipoteka kreditlarining umumiy kredit portfelidagi ulushi o‘sib borayotgan bo‘lsa-da, ularning samaradorlik darajasi barcha jihatdan yuqori emas. Kreditlar ko‘p hollarda davlat subsidiyalari bilan qo‘llab-quvvatlanayotgan bo‘lsa-da, bu moliyaviy vositalarning iqtisodiy rentabelligi, qaytuv darajasi va mijoz qamrovi keng emas. Kreditlarni ajratish jarayonidagi byurokratik kechikishlar, past moliyaviy savodxonlik, texnologik imkoniyatlarning cheklanganligi ushbu tizimning rivojlanishiga to‘siq bo‘lmoqda.

Shu asosda, ipoteka kreditlash tizimining barqaror va samarali ishlashi uchun chuqur islohotlar zarurligi ayon bo‘ldi.

TAKLIFLAR:

1. **Raqamlashtirishni jadallashtirish:**

- Ipoteka kreditlariga ariza berishdan tortib to kredit ajratish va monitoringgacha bo‘lgan barcha jarayonlarni to‘liq raqamli platforma orqali amalga oshirish;
- “Bir darcha” tizimi orqali barcha xizmatlarni yagona interfeysga to‘plash.

2. **Foiz stavkalarini moslashtirish:**

- Kredit stavkalarini daromad darajasiga qarab differensiallashtirish;
- Davlat subsidiyalarining ta’sir doirasini kengaytirish va ularni olish tartibini soddalashtirish.

3. **Moliyaviy resurslarni diversifikatsiya qilish:**

- Xalqaro moliya institutlari bilan uzoq muddatli kredit liniyalarini yo‘lga qo‘yish;

- Bank tomonidan ipoteka obligatsiyalarini chiqarish amaliyotini rivojlantirish.

4. **Kredit siyosatini liberallashtirish:**

- Dastlabki to‘lov miqdorini kamaytirish orqali kengroq mijozlar qatlamini jalb etish;
- Kredit olish uchun zarur hujjatlar ro‘yxatini qisqartirish.

5. **Mijozlarga xizmat ko‘rsatishni yaxshilash:**

- Kredit bo‘yicha maslahat xizmatlari va moliyaviy savodxonlik markazlarini tashkil etish;
- Kredit menejerlari uchun doimiy malaka oshirish dasturlarini joriy etish

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 13-yanvardagi **PQ–5303-sonli qarori** — “Aholini uy-joy bilan ta’minlashga doir yangi tartiblarni joriy etish orqali ipoteka kreditlash tizimini tubdan takomillashtirish to‘g‘risida”.
2. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2020-yil 22-oktabrdagi **628-sonli qarori** — “Aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga qaratilgan ipoteka kreditlarini moliyalashtirish mexanizmlarini takomillashtirish to‘g‘risida”.
3. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki rasmiy veb-sayti: https://www.cbu.uz ь(Ipoteka kreditlari statistikasi va tahliliy sharhlar)
4. O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi rasmiy sayti: https://www.stat.uz (Bank sektori va qurilish sohasiga oid statistik ma’lumotlar)
5. “Yangi O‘zbekiston – taraqqiyot strategiyasi 2022–2026 yillar uchun” (O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi farmoni bilan tasdiqlangan)
6. Xayrullayev T.A., Karimov S.N. **“Bank ishi”** – Darslik. – Toshkent: Iqtisodiyot, 2020. – 384 b.
7. G‘ulomov S.S. **“Bank amaliyoti”** – Darslik. – Toshkent: Iqtisod-moliya, 2021. – 412 b.
8. Hamidov A.A. “Tijorat banklarida kredit siyosatini takomillashtirish yo‘llari” // Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar ilmiy-elektron jurnali, 2023, №4. – B. 55–60.
9. Karimova M.M. “Kredit jarayonlarida raqamli texnologiyalarni joriy etish istiqbollari” // Bank va Bozor jurnali, 2022, №2. – B. 22–28.
10. “Biznesni rivojlantirish banki” ATB rasmiy sayti: https://www.brb.uz (Bank xizmatlari, kredit mahsulotlari va moliyaviy hisobotlar)