

ИПОТЕКА КРЕДИТИ РИСКЛАРИНИ БОШҚАРИШДАГИ МУАММОЛАР ВА УЛАРНИНГ ЕЧИМЛАРИ

Хамрақулова Гулноза Фахриддин қизи

Тошкет давлат иқтисодиёт университети

“Банк иши” кафедраси катта ўқитувчиси

Аннотация Ушбу мақолада Ўзбекистон ипотека бозорининг ривожланиш жараёнида учрайдиган рисклар таҳлил қилиниб, уларни бошқаришдаги асосий муаммолар ва ечимлар кўриб чиқилади. Тадқиқотда ипотека кредити рискларининг макроиқтисодий, молиявий ва ҳуқуқий жиҳатлари таҳлил қилиниб, уларни бартараф этишга қаратилган чора-тадбирлар таклиф қилинади.

Калит сўзлар: ипотека, ипотека кредити бозори, инфляция даражаси, ишсизлик даражаси

КИРИШ

Ипотека кредити аҳолига уй-жой харид қилиш имкониятини яратишда муҳим молиявий инструмент ҳисобланади. Бугунги кунда Ўзбекистонда ипотека кредити бозори жадал ривожланиб бораётган бўлса-да, ушбу соҳада турли молиявий ва ҳуқуқий муаммолар мавжуд. Айниқса, макроиқтисодий беқарорлик, фоиз ставкалари юқорилиги, инфляция ва банк тизимидаги чекловлар ипотека кредитлашининг самарадорлигига таъсир қилади.

Ўзбекистонда ипотека кредити рискларини бошқариш ва ипотека бозорини ривожлантириш мақсадида қуйидаги янгиланган қонун ва қонуности ҳужжатлари қабул қилинди:

Ўзбекистон Республикасининг "Ипотека тўғрисида"ги Қонунига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисидаги Қонун (ЎРҚ-1028-сон, 12.02.2025 йил): Ушбу қонун ипотека бўйича гаров хатлари айланишини янада ривожлантиришга қаратилган. Қонунга мувофиқ, "Ипотека тўғрисида"ги, "Қимматли қоғозлар бозори тўғрисида"ги, "Тўловга қобилиятсизлик тўғрисида"ги Ўзбекистон Республикаси қонунларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди. Бу ўзгартиришлар электрон гаров хатини жорий этиш, бундай гаров хати билан таъминланган мажбуриятларни бажариш, ҳуқуқларни бошқа шахсга ўтказиш ва ундан фойдаланиш механизмларини белгилайди. Шунингдек, талаб қилиш ҳуқуқлари ҳамда гаров хати тугатиш массасига киритилмаслиги назарда тутилган.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг "Аҳолига ипотека кредити ва уй-жой сотиб олиш учун субсидия ажратиш жараёнларини соддалаштириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги қарори: Мазкур қарор аҳолига

ипотека кредити ажратиш ва уй-жой сотиб олиш учун субсидия бериш жараёнларини соддалаштиришга қаратилган. Қарорда ипотека кредити олишда фуқаролар ва биргаликда қарз олувчиларнинг ўртача ойлик даромадини тасдиқловчи ҳужжатлар рўйхати, шунингдек, ипотека кредити олиш учун белгиланган мезонлар баён этилган. Бунда, фуқароларнинг даромадлари етмаган тақдирда, бир уйда истиқомат қилувчи яқин қариндошларининг даромадларини ҳам инобатга олиш имконияти берилган. Ушбу қонун ва қонуности ҳужжатлари ипотека кредити рискларини бошқаришда муҳим аҳамиятга эга бўлиб, уларнинг тўғри ва самарали татбиқ этилиши ипотека бозорининг барқарорлигини таъминлашга хизмат қилади.

АДАБИЁТЛАРНИНГ ТАҲЛИЛИ

Ипотека кредити рисклари бўйича олиб борилган илмий тадқиқотлар ипотека бозорининг ривожланишини, хавф-хатарларини ва молиявий бошқарув механизмларини кенг қамраб олади. Ушбу тадқиқот доирасида бир қатор халқаро ва маҳаллий манбалар ўрганилди:

1. **Демиргуч-Кунт ва Левин (2020)** – Тадқиқот ипотека кредити ва молиявий инклюзивлик ўртасидаги боғлиқликни таҳлил қилиб, иқтисодий таъсирда молиявий инклюзивлик ўсиши кредит хавфларини камайтиришини кўрсатади.

2. **Жаҳон банки (2023)** – Тадқиқот ипотека бозорининг барқарорлиги ва иқтисодий ривожланиш ўртасидаги ўзаро боғлиқликни тасдиқлайди. Жаҳон банки маълумотларига кўра, ипотека кредити билан боғлиқ рискларни самарали бошқариш давлат молиявий сиёсатининг муҳим қисми ҳисобланади.

3. **Ўзбекистон Республикаси Марказий банки (2023)** – Ипотека бозорининг Ўзбекистондаги ривожланиш тенденциялари ва инфляция, ишсизлик ҳамда фоиз ставкаларининг ипотека кредитига таъсирини таҳлил этади.

4. **ОЕСД (2022)** – Тадқиқот ипотека бозоридаги рискларни камайтириш учун макроиқтисодий сиёсат механизмларини кўриб чиқади.

Таҳлил шуни кўрсатадики, ипотека бозоридаги хавфларни самарали бошқариш учун давлат сиёсатининг тартибга солиниши, молиявий институтлар билан ҳамкорлик ва инфляцияни назорат қилиш муҳим аҳамиятга эга.

МЕТОДОЛОГИЯ

Тадқиқотда қуйидаги методлар қўлланилди:

- **Статистик таҳлил** – 2015-2023 йиллар оралиғидаги Ўзбекистон Республикаси Марказий банки ва Давлат статистика қўмитасидан олинган маълумотларни таҳлил қилиш.

- **Қиёсий таҳлил** – Ўзбекистон ва ривожланган давлатларнинг ипотека бозори ва риск бошқаруви тажрибасини таққослаш.

• **Ҳуқуқий таҳлил** – Ўзбекистонда ипотека кредитига оид амалдаги қонунлар ва қонуности ҳужжатларининг самарадорлигини баҳолаш.

ТАҲЛИЛ

Ипотека кредити рисклари бир неча асосий омилларга боғлиқ бўлиб, уларни қуйидаги йўналишларда кўриб чиқиш мумкин:

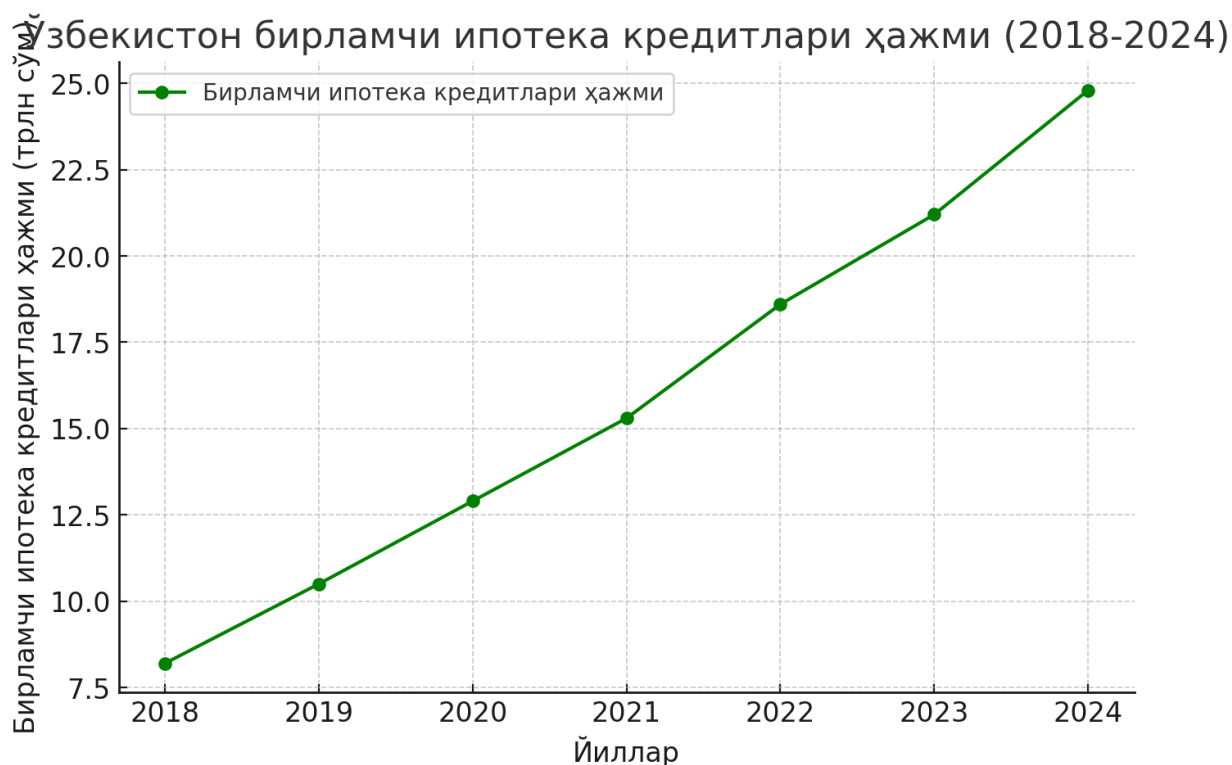
1. МАКРОИҚТИСОДИЙ ХАВФЛАР

Бу хавфлар бутун мамлакат иқтисодиёти билан боғлиқ бўлиб, ипотека кредити бозорига катта таъсир кўрсатади.

• **Фоиз ставкалари ошиши** – Агар ипотека кредити фоиз ставкалари юқори бўлса, одамлар уни қайтаришда қийинчиликка дуч келади. Масалан, агар фоиз ставкалари 10% дан 20% га ошса, қарздор ҳар ой кўпроқ пул тўлашга мажбур бўлади. Бу ипотека дефолти хавфини оширади.

• **Инфляция даражаси** – Агар нархлар тезда ошса, одамлар маоши ўсишига қарамай, реал тўлов қобилияти пасаяди. Бу уларнинг ипотека кредити бўйича мажбуриятларини бажаришини қийинлаштиради.

• **Ишсизлик даражаси** – Агар мамлакатда ишсизлик даражаси юқори бўлса, ипотека кредити олган одамлар ишдан чиқиб кетиши ёки даромади камайиши мумкин. Натижада, улар кредитни ўз вақтида тўлай олмай қолишлари эҳтимоли ошади.



1-РАСМ. ЎЗБЕКИСТОН БИРЛАМЧИ ИПОТЕКА КРЕДИТЛАРИ ҲАЖМИ (2018-2024) БЎЙИЧА.

2. БАНК ТИЗИМИ ВА МОЛИЯВИЙ ХАВФЛАР

Бу хавфлар банклар ва молиявий институтлар фаолияти билан боғлиқ бўлиб, ипотека кредити бериш жараёнига таъсир қилади.

- **Кредит рейтингини баҳолаш тизими етарли даражада ривожланмаган** – Агар банклар қарздорларнинг тўлов қобилиятини яхши текширмаса, кредитни тўлай олмайдиган одамларга ҳам қарз бериб юборади. Бу кейинчалик банкларнинг маблағ йўқотишига сабаб бўлиши мумкин.

- **Банкларнинг ликвидлик муаммолари** – Банклар ҳам тўсатдан тўловга қобилиятсиз бўлиб қолиши мумкин. Масалан, бир вақтнинг ўзида жуда кўп одам ипотека кредити олишни истаса, банкнинг маблағлари етишмаслиги мумкин. Бу ипотека кредитига талабни ошириб, фоиз ставкаларининг янада ўсишига олиб келади.

- **Ипотека кредитларининг бозорга таъсири** – Агар жуда кўп одам ипотека кредити олса, бу уй-жой бозорида нархларни ошириб юбориши мумкин. Агар кейинчалик одамлар кредитларини тўлай олмаса, банклар гаровга олинган уй-жойларни оммавий сотишига тўғри келади, бу эса уй-жой бозорида нархларни кескин тушириб юборади ва молиявий инқирозга сабаб бўлиши мумкин.

3. Қонуний ва ҳуқуқий хавфлар

Бу хавфлар ипотека кредитига оид қонунлар ва уларнинг амалда қўлланилиши билан боғлиқ.

- Ипотека шартномалари ва ҳуқуқий тартибга солиш камчиликлари – Агар қонунлар аниқ бўлмаса ёки яхши ишламаса, бу ҳам банклар, ҳам қарздорлар учун муаммолар келтириб чиқаради. Масалан, агар қарздор кредитни ўз вақтида тўлай олмаса, банк уй-жойни гаров сифатида олиш жараёни мураккаб бўлиши мумкин.

- Гарови таъминланган кредитлар ҳимоясининг заифлиги – Агар банклар ипотека кредити орқали уй-жойларни гаровга олган бўлса, лекин бу уй-жойларни сотишда қийинчиликларга дуч келса, улар ўз маблағларини қайтариб олишда муаммоларга дуч келади.

- Қарздорлар ҳимоясининг заифлиги – Агар қонунчилик қарздорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишда заиф бўлса, одамлар ўз уйларида осонликча ажралиши мумкин. Масалан, пандемия даврида кўп мамлакатлар қарздорларга ипотека кредитларини кечиктириб тўлашга рухсат берди, лекин агар бундай қонунлар бўлмаса, қарздорлар катта қийинчиликларга дуч келиши мумкин.

4. Кўчмас мулк бозоридаги хавфлар

Бу хавфлар асосан уй-жой бозоридаги талаб ва таклиф билан боғлиқ.

- Уй-жой нархларининг ўзгарувчанлиги – Агар уй-жой нархлари тезда ошса ёки пасайса, бу ипотека кредити рискларини оширади. Масалан, бир одам 100,000 долларга уй сотиб олиб, унга ипотека кредити олган бўлса, бир неча

йилдан кейин уйнинг нархи 80,000 долларга тушиб кетса, бу банк ва қарздор учун ҳам йўқотишга олиб келади.

• Қурилиш компанияларининг молиявий барқарорлиги – Агар қурилиш компаниялари банкрот бўлиб қолса ёки ўз вақтида қурилишни тугата олмаса, ипотека кредити олган одамлар ўз уйларини ололмаслиги мумкин. Бу эса бутун ипотека бозорига салбий таъсир кўрсатади.

Кўчмас мулк бозорини барқарорлаштириш

• **Уй-жой нархларининг кескин ўзгаришини олдини олиш** – Давлат томонидан талаб ва таклиф балансини таъминлаш учун назорат механизмлари жорий этилиши керак.

• **Қурилиш компанияларининг молиявий барқарорлигини ошириш** – Банклар ва давлат томонидан қурилиш компанияларига нисбатан мониторинг тизими жорий этилиши ва уларнинг барқарорлиги таъминланиши лозим.

• **Ипотека кредити фоизларини узоқ муддатга кафолатлаш** – Қарздорлар учун аниқ ва барқарор фоиз ставкалари белгиланиши керак, бу кредит хавфини камайтиришга ёрдам беради.

ХУЛОСА

Ипотека кредити билан боғлиқ хавфларни камайтириш, бозор барқарорлигини таъминлаш ва иқтисодий ривожланишни қўллаб-қувватлаш учун комплекс ёндашув талаб этилади. Таҳлиллар шуни кўрсатадики, ипотека бозоридаги муаммолар макроиқтисодий, молиявий ва ҳуқуқий омиллар билан чамбарчас боғлиқ бўлиб, уларни самарали бошқариш келгусида ипотека кредитлаш механизмларининг барқарорлигини таъминлайди.

Биринчи навбатда, давлат томонидан иқтисодий сиёсатни мувофиқлаштириш ва инфляция даражасини пасайтириш, ипотека фоиз ставкаларини оптималлаштириш талаб этилади. Банк секторида рискларни бошқариш тизими такомиллаштирилиши, ипотека қарздорларининг тўлов қобилияти аниқ баҳоланиши ва кредит рейтинг тизими жорий этилиши муҳим аҳамият касб этади. Шунингдек, қонунчилик ислохотлари орқали қарздорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш ва ипотека шартномаларининг шаффофлигини ошириш лозим.

Ипотека бозорининг узлуксиз ривожланиши учун банклар, давлат ташкилотлари, хусусий сектор ва аҳоли ўртасида самарали ҳамкорлик таъминланиши шарт. Ипотека кредити хавфларини бошқаришда қўлланиладиган чоралар нафақат банк тизими, балки мамлакат иқтисодий барқарорлигига ҳам ижобий таъсир кўрсатади. Шу сабабли, ипотека кредити билан боғлиқ рискларни камайтириш бўйича узлуксиз тадқиқотлар олиб бориш ва халқаро тажрибани қўллаш Ўзбекистон учун устувор вазифалардан бири ҳисобланади.

Юқорида келтирилган чоралар Ўзбекистонда ипотека кредити билан боғлиқ хавфларни камайтиришга ва ипотека бозорининг барқарорлигини таъминлашга хизмат қилади. Бунда давлат, банклар, қурилиш компаниялари ва ипотека қарздорлари ўртасидаги ҳамкорлик ва мувофиқлаштирилган сиёсат муҳим аҳамиятга эга. Ҳуқуқий ислохотлар, банк тизимининг барқарорлаштирилиши, макроиқтисодий чоралар ва кўчмас мулк бозорини тартибга солиш бу соҳадаги рискларни камайтиришнинг энг самарали йўллари ҳисобланади.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙҲАТИ.

1. Ўзбекистон Республикасининг "Ипотека тўғрисида"ги Қонунига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисидаги Қонун (ЎРҚ-1028-сон, 12.02.2025 йил)
2. **Demirgüç-Kunt, A., & Levine, R. (2020).** "Finance and Inequality: Theory and Evidence." *Annual Review of Financial Economics*, 12, 347-376.
3. **World Bank (2023).** "Global Financial Development Report 2023: Financial Inclusion." Washington, D.C.: World Bank.
4. **О‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki (2023).** "О‘zbekiston Respublikasining asosiy makroiqtisodiy ko‘rsatkichlari." Toshkent: Markaziy bank.
5. **OECD (2022).** "Housing and Mortgage Markets: An OECD Perspective." Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development.