



TIJORAT BANKLARIDA KORPORATIV BOSHQARUVNI SAMARALI TASHKIL ETISHDA IPOTEKA BOZORIDAGI LOYIHALARNI MOLIYALASHTIRISHNING ROLI

**Sh. Mirzabayev,
I. Sobirov**

O'zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi

Annotatsiya

Mazkur maqolada tijorat banklarida korporativ boshqaruvni samarali tashkil etishda ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirishning rolini o'rganishda ipoteka, ipoteka bozori, ipoteka kreditlari, ularning xususiyatlari bo'yicha turli tadqiqotchilarning fikrlari o'rganilgan. Ipoteka bozori va ipoteka kreditlari bo'yicha tahlillar amalga oshirilgan. Tahlillar asosida tegishli xulosalar shakllantirilgan.

Kalit so'zlar: korporativ boshqaruv, ipoteka, ipoteka krediti, ipoteka bozori, investitsiya loyihalari, kredit, kreditlash, moliyalashtirish.

THE ROLE OF PROJECT FINANCING IN THE MORTGAGE MARKET IN EFFECTIVE ORGANIZATION OF CORPORATE GOVERNANCE IN COMMERCIAL BANKS

Abstract: This article studies the role of project financing in the mortgage market in the effective organization of corporate governance in commercial banks, studying the opinions of various researchers on mortgages, mortgage markets, mortgage loans, and their characteristics. An analysis of the mortgage market and mortgage loans was carried out. Based on the analysis, relevant conclusions were drawn.

Keywords: corporate governance, mortgage, mortgage loan, mortgage market, investment projects, credit, lending, financing.

Kirish

Bugungi kunda respublikamizni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning eng muhim ustuvor vazifalari qatorida aholining munosib uy-joylarga bo'lgan ehtiyojlarining qondirilishini ta'minlash orqali ularning turmush darajasi, uy-joy sharoiti va farovonligini oshirish vazifasi ham turadi. Bu borada Prezidentimiz Shavkat Mirziyoyev tomonidan aholining turmush darajasini yanada yaxshilash, farovonligini oshirish, ularni zamonaviy uy-joylar bilan ta'minlash masalasi davlat siyosatining muhim yo'nalishi etib belgilangan. Xususan, zamonaviy uy joylarni qurish, ularni kreditga berishda tijorat banklarini rolini oshirish va rivojlantirishga alohida e'tibor

qaratilmoqda. Mazkur jarayonni samarali tashkil etishda ipoteka bozorini rivojlantirish, Ipoteka bozoridagi investitsiya loyihalarini samarali tashkil etish, ipoteka bozoridagi biznes shakllarini samarali boshqarish hamda tijorat banklari tomonidan ipoteka kreditlari ajratilishini soddalashtirishga e'tibor qaratilishi lozim. Shu sababli tijorat banklarida korporativ boshqaruvni samarali tashkil etishda ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirishning rolini o'rganish dolzarb hisoblanadi.

Adabiyotlar sharhi

Ipoteka bozoridagi investitsiya loyihalari, ularni kreditlash faoliyatlari, ularning metodologik va amaliy jihatlarini bir qator xorijiy va mahalliy iqtisodchi olimlar tomonidan ilmiy tadqiq etilgan. Jumladan, ushbu ilmiy tadqiqot ishi natijalarini xorijlik iqtisodchi-olimlar – A.N.Asaul [1], A.S.Bazdnikin[2], V.Mark Maykl [3], A.Marshall [4], D.Rikardo [5], P.E.Samuelson [6], Ernando De Soto [7] kabi yetuk olimlarning ilmiy-nazariy adabiyotlarida uchratishimiz mumkin.

Shuningdek, ipoteka faoliyati va u bilan bog'liq bo'lgan ipoteka bozori, ko'chmas mulk savdosini tashkil etish kabi masalalar respublikamizdagi iqtisodchi-olimlardan Sh.Shoha'zamiy [8], B.Xodiyev, B.Berkinov, A.Kravchenko [9], A.N.Matyashin [10], M.S.Vanina [11]larning ilmiy ishlarida tadqiq etilgan.

Davlat va munisipal ko'chmas mulk obyektlarini xususiylashtirish va nodavlat obyektlarga huquqlarni badalli ravishda o'tkazish inventarizatsiya qiymati bo'yicha emas, balki bozor qiymati bo'yicha amalga oshirilishi kerak. Ko'chmas mulk obyektlaridan, jumladan, ular bilan amalga oshiriladigan bitimlardan undiriladigan soliqlar va soliqsiz to'lovlar belgilangan me'yorlariga muvofiq ravishda bo'linadi [12].

Ipoteka ipoteka to'g'risidagi shartnoma asosida (shartnoma asosidagi ipoteka) yoki qonun asosida (qonun asosidagi ipoteka) vujudga keladi [13].

Yuqoridagilar asosida ta'kidlash lozimki, tijorat banklarida korporativ boshqaruvni samarali tashkil etishda ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirishning roli muhim ahamiyat kasb etadi.

Tadqiqot metodologiyasi

Mazkur maqolada tijorat banklarida korporativ boshqaruvni samarali tashkil etishda ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirishning rolini o'rganishda ilmiy abstraksiyalash, analiz, sintez, qiyoslash, statistik tahlil usullaridan foydalanilgan.

Tahlil va natijalar

Ipoteka bozoridagi investitsion loyihalar tijorat banklarida korporativ boshqaruvni tashkil etishda muhim rol o'ynaydi, chunki ular bank faoliyatining uzoq muddatli strategik rejalashtirilishi, risklarni boshqarish, manfaatdor tomonlar bilan hamkorlik va tashkiliy tuzilmaning samaradorligini oshirish bilan bevosita bog'liqdir. Quyidagi izohli tahlil bu jarayonning asosiy jihatlarini yoritib beradi.

Avvalo, ipoteka investitsiyalari banklar uchun barqaror va uzoq muddatli daromad manbai hisoblanadi. Bu turdagi loyihalarning mavjudligi tijorat banklarini uzoq muddatli kapital va aktivlar tarkibini muvofiqlashtirishga undaydi. Shu sababli, korporativ boshqaruv tizimi strategik boshqaruv va samarali investitsion qarorlar qabul qilishni ta'minlashi kerak bo'ladi.

Ipoteka loyihalarida investorlar, qurilish kompaniyalari, aholi va davlat organlari ishtirok etgani sababli, bankning korporativ boshqaruv mexanizmlarida manfaatdor tomonlar bilan ochiq muloqot va mas'uliyatli yondashuv asosiy o'rin tutadi. Ayniqsa,

mijozlar bilan ishlashda shaffoflik, halollik va javobgarlik korporativ boshqaruv madaniyatining ajralmas qismiga aylanadi.

Shuningdek, ipoteka loyihalari risklarni baholash va boshqarish tizimini mustahkamlashni talab etadi. Bankning kuzatuv kengashi va menejmenti ushbu risklarni tahlil qilish, nazorat qilish va samarali boshqarish uchun professional yondashuv va ilg'or boshqaruv vositalarini joriy etishlari zarur. Bu esa korporativ boshqaruv tizimining texnik va funksional darajada rivojlanishini taqozo etadi.

Ipoteka loyihalari bilan shug'ullanuvchi tijorat banklari ichki va tashqi audit tizimlarini, shuningdek, loyihalarning huquqiy, moliyaviy va ekologik jihatlarini baholovchi komissiyalarni tashkil etadi. Bu esa korporativ boshqaruvda ko'p darajali nazorat va monitoring tizimlarini shakllantirishga olib keladi.

Yana bir muhim jihat shundaki, ipoteka loyihalari ijtimoiy ahamiyatga ega bo'lgan moliyalashtirish turlaridan biri bo'lib, bu banklarni korporativ ijtimoiy mas'uliyat tamoyillariga qat'iy amal qilishga undaydi. Shu asosda bankning boshqaruv qarorlari nafaqat moliyaviy foyda, balki ijtimoiy natijalar nuqtai nazaridan ham baholanadi.

Aholining uy-joyga bo'lgan talabi oshib borishi hamda ularni uy-joy bilan ta'minlashga qaratilgan chora-tadbirlarning amalga oshirilishi ipoteka kreditlar hajmining oshishiga sabab bo'ldi. Rivojlangan mamlakatlarda ham iqtisodiyotning sog'lomlashuvi ipoteka kreditlash tizimining rivojlanishi bilan birga kuzatib borilgan. Ipoteka tizimining rivojlanishi iqtisodiyot real sektorining rivojlanishiga juda katta ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

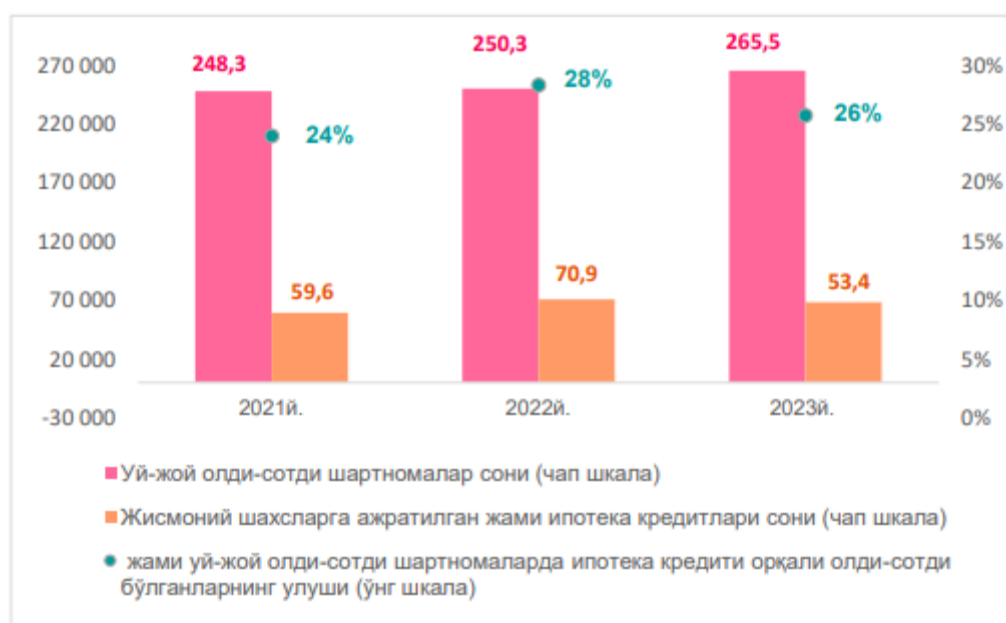
1-jadval

Ipotekabank ATIBda ipoteka kreditlash shartlari [15]

Maqsadi	birlamchi/ikkilamchi bozordan uy-joy sotib olish uchun
Mijoz (O'zR fuqarosi bo'lgan jismoniy shaxs)	doimiy daromadga ega bo'lgan
Muddati	120 oydan 240 oygacha
Boshlang'ich badal kamida	26%
Yillik foiz stavkasi	17,5%
Maksimal kredit miqdori	400 mln.so'mgacha
Minimal kredit miqdori	50 mln. so'm
Imtiyozli davri	imtiyozli davrsiz
Birgalikda qarz oluvchi	3 tagacha, qarzdor bilan bir joyda ro'yxatdan o'tib birga yashaydigan, qarzdorning yaqin qarindoshlari (uning ota-onasi, tug'ushgan va o'gay aka-ukalari va opa-singillari, eri (xotini), farzandlari, nevaralari)
Garovga qo'yiladigan talab	125%
Majburiy ta'minot	sotib olinayotgan uy-joy garovi

Yoshi (min./maks.)	21 yoshdan (kreditning yakuniy muddatida 70 yoshdan oshmagan) (mijoz/birgalikda qarz oluvchi)
Hayot sug'urta	yoshi 63 yoshdan oshgan taqdirda, mijoz 63 yoshdan 70 yoshgacha hayot sug'urta taqdim (sug'urta to'lovi mijoz 63 yoshga to'lganda amalga oshiriladi) etishi lozim
Minimal ish staji	6 oy
Minimal daromad talabi	1 050 000 so'm
Maksimal qarz yuki	<50%
Taqdim etiladigan hujjatlar	pasport (ID karta), oldi-sotdi shartnoma, ta'minot va kadastr hujjatlari, baholash dalolatnomasi(ikkilamchi bozordan uy-joy sotib olish uchun), ESMS(ekologiya) chek-listi
Alohida shartlar	- mijoz (birgalikda qarz oluvchi)ning kreditga layoqatliligini aniqlash qarz yuki bo'yicha va kredit tarixi bo'yicha talablar inobatga olingan holda aniqlanadi; - ariza bilan murojaat etilganda mijoz, turmush o'rtog'i va birgalikda qarz oluvchilar nomida ipoteka krediti bo'lmasligi lozim; - qarz oluvchini (birgalikda qarz oluvchi) o'rtacha oylik daromadi 15 mln.so'mdan oshmasligi lozim; - kredit hisobiga xarid qilinayotgan uy-joy (xonadon) ustidan oxirgi 2 oy davomida notarial harakatlar amalga oshirilmagan bo'lishi lozim (oldi-sotdi, meros, hadya va h.k.); - $\leq 74\%$ (kredit summasining garov summasiga nisbati); - ajratilgan kreditni kamida 35% qismi ayollar bo'lishi lozim; - qarz yuki 50 foizdan oshsa kredit ajratilmaydi; - kreditning muddati kelgan qismini qarz oluvchining (birgalikda qarz oluvchilar) tijorat banklardagi bank kartasidan akseptsiz tartibda mablag'lar yechib olinadi

2023 yilda ipoteka kreditlarining 1 017 mlrd. so'mi ulushdor jismoniy shaxslarga ajratilgan bo'lib, uning asosiy qismi Orient finans bank (67 foiz) hamda Ipoteka bank (24 foiz) hissasiga to'g'ri keladi. O'tgan yilda ajratilgan o'rtacha ipoteka kreditlari miqdori 43,7 mln. so'mga oshib, 246,4 mln. so'mga teng bo'lgan. Bu, o'z navbatida, ajratilgan ipoteka kreditlarini sonini respublikada amalga oshirilgan jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalaridagi ulushining 28 foizdan 26 foizga pasayishiga sabab bo'lgan (1-rasm).



1-rasm. Jami ипотека kreditlari oldi-sotdi shartnomalari va ajratilgan ипотека kreditlari soni [14]

Mamlakatda uy-joyga bo'lgan talab va taklifning shakllantiruvchi birlamchi omillar sifatida:

doimiy aholi sonining 2022 yilga nisbatan (36,8 mln) o'sish sur'ati 2,2 foizni, uy-xo'jaliklari soni o'sish sur'ati esa 1,8 foizni (128,7 ming) tashkil etishi;

asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlar, yalpi ichki mahsulot hajmini 6 foizga, aholi jon boshiga yalpi ichki mahsulot hajmini 3,8 foizga o'sishi;

xodimlarga hisoblangan o'rtacha oylik nominal ish haqi o'sish sur'ati 17,2 foizni, aholi umumiy daromadlari o'sishi esa 15 foizni tashkil etishi;

mamlakatda investitsion faollikning oshishi natijasida qurilish ishlarining o'tgan yilning mos davriga nisbatan 6,4 foizga o'sishi;

ипотека kreditlari bo'yicha qulay real foiz stavkasining shakllanishi natijasida uzoq muddatli investitsiya sifatida uy-joyga bo'lgan ehtiyojning oshishi;

aholiga ипотека kreditlari ajratishda tijorat banklari o'z resurs mablag'lari bilan ishtirokining faollashuvi bilan izohlash mumkin. Banklar kesimida mazkur bozordagi yuqori faollik asosan Biznesni rivojlantirish banki, Ipoteka bank hamda Xalq bankida saqlanib qolmoqda.

Ipoteka kreditlash tizimi, bir tomondan, barqaror daromadga va past darajadagi jamg'armalarga ega bo'lgan fuqarolarning uy-joy sotib olishlari uchun imkoniyat yaratsa, ikkinchi tomondan, mablag'larni maqsadli investitsiya qilish orqali qurilish sohasi va uy-joylar uchun zarur mahsulotlar ishlab chiqarishga mo'ljallangan boshqa sanoat sohalari rivojlanishining poydevori bo'lib xizmat qiladi. Uy-joyni kreditlash uy-joy sektori bilan bog'liq boshqa barcha tarmoqlar (sohalar) rivojlanishining ham asosini yaratadi va iqtisodiyotning real sektorida qo'shimcha ish o'rinlarini yuzaga keltiradi. Uy-joyni ипотека kreditlash hajmining o'sishi uy-joy sohasining rivojlanishini qo'llab-quvvatlaydi va o'z navbatida, uy-joy qurilishi hajmining kengayishi iqtisodiyotning uy-joy sohasi bilan bog'liq boshqa tarmoqlarining ham rivojlanishiga turtki bo'lib xizmat qiladi.

Ipoteka mamlakat bank tizimi amal qilishining barqarorligi va samaradorligini oshirish uchun ham katta ahamiyatga ega. Ko'chmas mulk bilan ta'minlangan kreditlar banklar uchun ko'proq xavfsizroq, chunki kredit qaytarilmaganda bank garovni sotib, o'z mablag'larini qaytarib olish imkoniyatiga ega bo'ladi. Buning uchun, ko'chmas mulkni to'g'ri baholash va rivojlangan ko'chmas mulk bozori zarur. Ipoteka kreditlashda xatarning pasayishi shuningdek ssudaning maqsadli xarakterini qo'llab-quvvatlaydi. Ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalar tijorat banklarining joriy kredit operatsiyalari bilan solishtirganda, kam xatarli bo'lib hisoblanadi.

Uy-joyni ipoteka kreditlash shubhasiz bank faoliyatining istiqbolli yo'nalishidir. Ipoteka banki nisbatan barqaror va rentabelli iqtisodiy institut bo'lib hisoblanadi. Shuning uchun, bank tizimida bunday ishonchli banklar qanchalik ko'p bo'lsa, uning iqtisodiy tizimdagi faoliyati ham shunchalik barqaror va samarali bo'ladi. Ipoteka banklari milliy darajada odatda assotsiatsiyalarga birlashadilar. Shuningdek, ipoteka banklari assotsiatsiyalari doirasida ipoteka banklariga joylashtirilgan qo'yilmalarni kafolatlovchi qo'shimcha zaxiralarning yaratilishi bank tizimini yanada mustahkamlaydi.

Ipoteka kreditlash tizimining bank tizimi barqarorligiga ta'sirining yana bir muhim tomoni mavjud. Bu garov xatlari bilan ta'minlangan ssudalar ikkilamchi bozorining amal qilishi bilan bog'liq bo'lib, ushbu bozor kapitalning iqtisodiyotning eng rentabelli sohasiga ko'chishini (bank kapitalining diversifikatsiyalanishini) qo'llab-quvvatlaydi, shuningdek turli geografik hududlarda foiz stavkalari o'rtasidagi farqni qisqartirib, mamlakat miqyosida kapitalning yagona narxi shakllanishiga imkon beradi.

Xulosa

Tijorat banklarida korporativ boshqaruvni samarali tashkil etishda ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirishning rolini tadqiq qilishda quyidagilarni xulosa qilish mumkin:

Birinchidan, uy-joyni ipoteka kreditlashning samarali tizimini shakllantirish zarur. Bugungi kunda respublikamizda uy-joyni moliyalashtirish sohasida asosiy ustuvorlik ipoteka kreditlashning birlamchi bozorini rivojlantirishga va ikkilamchi bozorini shakllantirishga qaratilishi lozim. Birlamchi ipoteka bozorini rivojlantirish uchun ipoteka kreditlarini taqdim etuvchi tijorat banklari ularni ma'muriy boshqarish tizimini o'rganishlari, yetarli tajriba to'plashlari va tegishli mutaxassislarni tayyorlashlari, zarur ma'lumotlar bazasini hamda monitoring qilish va boshqarishning avtomatlashgan tizimini shakllantirishlari zarur.

Ikkinchidan, tijorat banklari uy-joyni ipoteka kreditlashni amalga oshirish uchun ipoteka kreditlarini berishning o'ziga xos texnik va tashkiliy sharoitlarini yaratishlari zarur.

Uchinchidan, tijorat banklari ipoteka kreditlarini berishda yuzaga keladigan kredit va foiz xatarlarini boshqarish imkoniyatlariga va mahoratiga ega bo'lishlari lozim. Kredit xatarini boshqarishda qarz oluvchining kredit tarixini o'rganish birinchi darajali ahamiyatga ega.

To'rtinchidan, ipoteka bozoridagi loyihalarni muvaffaqiyatli amalga oshirish orqali banklar o'z foydasini oshirishi, bu orqali foydani taqsimlash mexanizmlarini

ishlab chiqishda reinvestitsiyaga yo'naltiriladigan mablag'larni ko'paytirishi hamda samarali dividend siyosatini tashkil etishi mumkin bo'ladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: «Питер», 2008. - 621 с.;
2. Баздникин А.С. Цена и ценообразование: Учебное пособие. - М.: «Юрайт-Издат», 2006. - 332 с.;
3. Марк Майкл В. Ценовое преимущество. /Пер с англ. - М.: «Альпина Бизнес Букс», 2004.;
4. Маршалл А. (1842-1924). Основы экономической науки/Пер. с англ. В.Бомкина, В.Рысина, Р.Столпера. – М.: “Эксмо”, 2008. – 832 с.;
5. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Избранное/Д.Рикардо (пер. с англ.; предисловие П.Н.Клюкина). – М.: “Эксмо”, 2007.;
6. Самуэльсон П.Э. Экономика. - М.: МГП “Алгон”, 2000. – 400 с.;
7. Эрнандо Де Сото. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире./Пер. с англ. - М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2001. – 272 с.
8. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: Iqtisod-moliya. 2018y.492 b.
9. Xodiyev B, Berkinov B, Kravchenko A. Biznes qiymatini baholash. O'quv qo'llanma. – T.: Iqtisod-moliya.2011 yil.492 b.
10. Matyashin A.N. MHXS maqsadlari uchun baholash. Maqola. Korxonani boshqarish jurnali. 2018 yil noyabr. №11, 8-12 betlar.
11. Vanina M.S. Hisobotlarni MHXS bo'yicha baholashga o'tish: orqaga tortuvchi omillar va ularni qanday echish mumkin. Maqola. Korxonani boshqarish jurnali. 2018 yil mart. №3(129), 26 betlar.
12. Shoha'zamiy Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. – T.: “Iqtisod-moliya”, 2015. 163-164-b.b.
13. O'zbekiston Respublikasining “Ipoteka to'g'risida” 58-son Qonuni. 4.10.2006. <https://lex.uz/docs/1063359>
14. <https://cbu.uz/upload/iblock/486/2021-yil-uchun-IPOTEKA-TAHLIL.pdf> - O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki rasmiy veb-sayti ma'lumotlari
15. <https://www.ipotekabank.uz/uz/private/crediting/> - Ipotekabank ATIB sayti ma'lumotlari