



ЎЗБЕКИСТОН ИПОТЕКА БОЗОРИДАГИ ЛОЙИҲАЛАРНИ МОЛИЯЛАШТИРИШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МАСАЛАЛАРИ

**Ш. Мирзабаев,
А. Сатимов**

*Ўзбекистон Республикаси Банк-молия
академияси*

Ипотека кредитлашнинг мақсади уй-жойни кредитлаш ҳажмини ошириш учун, ипотека кредитларини узоқ муддатли ресурслар билан таъминлашдан иборатдир. Ривожланган ипотека тизими бир томондан, аҳолининг турли қатламларига қулай ва мақбул ҳисобланса, иккинчи томондан, ўзаро муносабатларга эга бўлган барча иштирокчилар учун фойдали механизмдир. Бу жараёнда иккиламчи бозорнинг шаклланиши ва ривожланиши ўта муҳим рол ўйнайди. Ўзбекистонда ипотека кредитлаш тизимини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари сифатида қуйидагиларни ажратиб кўрсатиш мумкин:

1. Уй-жойни ипотека кредитлашнинг самарали тизимини шакллантириш. Бугунги кунда, республикамизда уй-жойни молиялаштириш соҳасида асосий устуворлик ипотека кредитлашнинг бирламчи бозорини ривожлантиришга ва иккиламчи бозорини шакллантиришга қаратилиши лозим. Бирламчи ипотека бозорини ривожлантириш учун, ипотека кредитларини тақдим этувчи тижорат банклари уларни маъмурий бошқариш тизимини ўрганишлари, етарли тажриба тўплашлари ва тегишли мутахассисларни тайёрлашлари, зарур маълумотлар базасини ҳамда мониторинг қилиш ва бошқаришнинг автоматлашган тизимини шакллантиришлари керак. Шунингдек, тижорат банклари уй-жойни ипотека кредитлашни амалга ошириш учун ипотека кредитларини беришнинг ўзига хос техник ва ташкилий шароитларини яратишлари зарур.

Тижорат банклари ипотека кредитларини беришда юзага келадиган кредит ва фойиз хатарларини бошқариш имкониятларига ва маҳоратига эга бўлишлари лозим. Кредит хатарини бошқаришда, қарз олувчининг кредит тарихини ўрганиш биринчи даражали аҳамиятга эга. Шу сабабли мамлакатимизда кредит ахбороти алмашинуви тизимини такомиллаштириш талаб этилади.

Шунингдек, тижорат банклари томонидан кредит хатарини бошқаришда, қарз олувчи томонидан шартномавий мажбуриятлар бажарилмаганда, кредит бўйича гаров сифатида қўйилган кўчмас мўлкни сотишнинг ҳуқуқий асосларини ва суд амалиётини такомиллаштириш лозим. Шу билан бирга, тижорат банклари ипотека кредитларини беришда кредит андеррайтингининг асосий мезонларига қаттиқ риоя қилишлари, шунингдек, гаровга қўйилган кўчмас мўлкни ҳамда қарз олувчининг ҳаёти ва меҳнатга лаёқатлилигини ҳар қандай хатардан

суғурталашлари лозим. Бунда, барча суғурта харажатлари тижорат банкининг ўзи томонидан қопланиши ва бунинг ҳисобига, мос равишда, кредит баҳоси (фоизи) юқорироқ қилиб белгиланиши мумкин.

Бундан ташқари, тижорат банклари томонидан ипотека кредитларининг берилиши ва уларга хизмат кўрсатилиши тартибларини, қарз олувчининг тўловга лаёқатлилигини баҳолаш қоидаларини ҳамда маблағларни жалб қилиш инструментларини стандартлаштириш лозим.

Маълумки, тижорат банклари томонидан бериладиган узоқ муддатли ипотека кредитлари ҳажмининг сезиларли даражада ошиши бевосита уларнинг узоқ муддатли ресурсларни жалб қилиш имкониятларига боғлиқдир. Халқаро амалиётда ипотека кредитлашни амалга ошириш учун маблағларни жалб қилишнинг турли шакллари мавжуд. Улардан энг кўп тарқалганлари қуйидагилар:

- банклар томонидан мустақил равишда ипотека таъминотига эга бўлган узоқ муддатли қимматли қоғозларни чиқариш;
- махсус яратилган ташкилот (воситачи) томонидан банклардан сотиб олинган ипотека кредитлари таъминоти остида ипотека қимматли қоғозларини чиқариш.

Ипотека қимматли қоғозлари бўйича Ўзбекистон Республикасининг қонунчилиги тижорат банкларининг ипотека кредитлашни амалга ошириш учун маблағларни жалб қилишнинг юқорида кўрсатилган ҳар иккала усулидан ҳам фойдаланиш имкониятларини таъминлаши лозим.

Ипотека кредитларини сотиш имконияти тижорат банкларига янги кредитларни бериш имконини яратиб, уй-жойни ипотека кредитлаш ҳажмининг кескин ошишини қўллаб-қувватлайди. Воситачилар томонидан тижорат банкларидан сотиб олинган ипотека кредитлари ипотека қимматли қоғозларини чиқаришга асос бўлиб хизмат қилади. Бундай инструментлар бозори ва унинг инфраструктураси қанчалик ривожланган бўлса, ипотека активларининг айланмаси уларни қайта молиялаш орқали шунчалик тез амалга ошиши мумкин. Бунда, айланма тезлиги тўғридан-тўғри банклар томонидан уй-жойни ипотека кредитлаш ҳажмининг оширилишига таъсир қилади.

Ўзбекистонда яратиладиган иккиламчи ипотека бозорда фаолият кўрсатувчи молиявий воситачининг асосий мақсадлари қуйидагилардан иборат бўлиши керак:

- уй-жойни ипотека кредитлашнинг ягона стандартларини яратиш;
- Ўзбекистон Республикасининг бутун ҳудуди бўйлаб кенг аҳоли қатламларининг ипотека кредитларидан фойдаланишини таъминлаш;
- ипотека кредитларини қайта молиялаштириш имкониятларини яратиш;
- ипотека қимматли қоғозлари бозорини шакллантириш.

Аҳолининг ипотека кредитларидан кенг фойдаланишларига ва банкларнинг бирламчи кредиторлар сифатида фаоллашувига ипотека уй-жой кредитларини қайта молиялашнинг унификацияланган тизимини ривожлантириш орқали эришиш мумкин.

Ипотека уй-жой кредитларини қайта молиялашнинг унификацияланган тизими ипотека кредитлаш тизимининг муҳим элементи бўлиб ҳисобланади,

чунки бу тизим ипотека кредитлаш соҳасига жалб қилинадиган узоқ муддатли ресурслар ҳажмини тез суръатларда кенгайтириш имконини беради. Бундай тизимнинг базавий элементи бўлиб, бирламчи кредиторларда уй-жойни ипотека кредитлаш стандартлари ва тартиботларини унификация қилиш ҳисобланади.

Ипотека уй-жой кредитларини қайта молиялашнинг унификацияланган тизимини шакллантириш мақсадида, мамлакатнинг барча ҳудудларига ягона стандартлар бўйича бериладиган ипотека кредитларининг иккиламчи бозорда фаолият кўрсатувчи молиявий воситачилар томонидан қайта молиялаштирилишини назарда тутувчи ипотека кредитлаш тизими стандартларини ишлаб чиқиш зарур.

Ипотека уй-жой кредитларини қайта молиялаш бўйича тузиладиган унификацияланган тизимнинг асосий тавсифлари қуйидагилар бўлиши лозим:

- бутун мамлакат бўйлаб ипотека уй-жой кредитларини бериш ва хизмат кўрсатиш шартлари стандартларининг жорий қилиниши;
- бирламчи кредиторлар ва иккиламчи бозорда фаолият кўрсатувчи молиявий воситачилар капиталининг юқори тезликда айланиши;
- транзакцион харажатларнинг паст даражаси;
- ипотека кредитларини қайта молиялаш унификацияланган тизими иштирокчилари хизмат кўрсатадиган инфратузилманинг ривожланганлик даражаси.

Ипотека бозорининг келажаги уй-жойни ипотека кредитлаш умумий ҳажмида стандарт кредитларнинг улушини ошириш билан боғлиқдир. Бусиз уй-жой ипотека кредитларини қайта молиялаш унификацияланган тизимини амалга ошириш, капитал айланишини тезлаштириш, ипотека кредитларининг иккиламчи бозорини динамик ривожланиши ва шунга мувофиқ, умуман уй-жойни ипотека кредитлаш ҳажмларининг ўсиши мумкин эмас.

Бугунги кунда, ипотека кредитлаш ҳажми банклар учун узоқ муддатли молиялаш манбаларининг мавжуд эмаслиги сабабли чекланган. Бу ерда, энг муҳими банклар томонидан узоқ муддатларга молиявий маблағлар жалб қилиш имкониятидир. Агар, узоқ муддатли кредитлар банк кредит портфелининг катта бўлмаган қисмини ташкил қилса, узоқ муддатли ресурсларнинг мавжуд эмаслиги унчалик аҳамиятга эга бўлмайди. Бу банкка ликвидлик коэффицентини етарли даражада ушлаб туришга имкон беради. Бироқ, катта миқдорда ипотека кредитларини беришда узоқ муддатли молиявий ресурсларнинг мавжуд эмаслиги банк активлари ва пасивларини бошқаришни жиддий равишда мураккаблаштиради ва банк хатарларининг ўсишига олиб келади.

2. Кўчмас мйлк бозорининг тўлиқ амал қилиши учун зарур шарт-шароитларни яратиш.

Кам даромадли оилаларни уй-жой билан таъминлаш учун шаҳар ер бозорини, шунингдек уй-жой курувчиларни ҳамда уй-жойни ипотека кредитлари орқали молиялаштирувчи тижорат банкларини рағбатлантириш тизимини яратиш зарур. Бу борадаги давлат сиёсати шартномаларнинг амалга оширилишини, бозорларнинг ва рухсатлар бериш, ер ажратиш ва кўчмас мйлк билан битимлар тузиш соҳаларининг шаффофлигини таъминлаши лозим. Битимларни расмийлаштириш кўп вақт талаб қилмаслиги керак,

расмийлаштиришнинг барча босқичлари эса, оддий, тушунарли ва шаффоф бўлиши зарур. Коммунал хизматлар бўйича қарздорлик ва уй-жойни сотиш ҳуқуқи ўртасидаги боғлиқлик бартараф қилиниши лозим.

Ҳозирги вақтда шаҳар ерларидан фойдаланишга ҳуқуқ бериш жараёни шаффоф эмас, бу эса, қурувчиларнинг хатарини оширади ва сўнгги истеъмолчи учун уй-жойнинг нархини кўтаради. Ипотека кредитлашнинг ривожланиши учун, кўчмас мўлкнинг гаровга олувчи мўлқига ўтиши реал ҳолда мумкин бўлиши зарур. Ипотека тўғрисидаги Қонун умуман, ипотекани молиявий инструмент ва у билан боғлиқ ҳуқуқлар сифатида аниқлаш нуқтаи-назаридан қониқарли. Бироқ, гаровга олинган мўлкнинг кредитор мўлқига ўтишининг ҳамда кредитнинг қайтмаслик ҳолатида, кредитни қайтаришга лаёқатсиз қарздорни уй-жойдан кўчиришнинг учун юридик асоси аниқ характерга эга эмас.

Ўзбекистонда кўпчилик уй-хўжаликлари хусусий уй-жойларга эга. Ипотека бозори ривожланишининг дастлабки босқичларида, ушбу уй хўжаликларининг кўпчилигидан, агар улар уй-жойни таъмирлашни, ўлчами бўйича каттароқ уй-жойга кўчишни ёки хусусий ер участкасида уй-жой қуришни хоҳласалар, ипотека кредитларини бозор фойиз ставкалари бўйича, қисқа муддатларга, ушбу уй-жой гарови таъминоти остида ипотека кредитларини олишга тайёрликни кутиш мумкин. Буни аниқса, ўртачадан юқори даромадга эга уй хўжаликларига қўллаш керак.

3. Аҳолининг айрим гуруҳлари жумладан, кам даромадли оила-лар, ёш оилалар, ҳарбий хизматчилар ва давлат хизматчиларининг уй-жой сотиб олиш имкониятларини кенгайтиришга қаратилган субсидия-лаш тизимини такомиллаштириш.

Уй-жой билан таъминлаш бўйича давлат сиёсатини олиб боришда, ёрдамга энг муҳтож бўлган аҳоли қатламларини, жумладан кам даромадли оилалар, ёш оилалар, ҳарбий хизматчилар ва давлат хизматчиларини қамраб олиш мақсадида, субсидиялар ажратишга нисбатан аниқ мўлжалларга эга бўлиш муҳимдир. Бунда, бюджет маблағларидан фойдаланишнинг максимал самарадорлигини таъминлаш лозим. Жаҳон тажрибаси шуни кўрсатадики, уй-жой қурилиши ва сотиб олиниши учун хусусий сектордан фойдаланади ва ёрдамга муҳтож бўлган аҳоли қатламлари учун субсидиялар таклиф қилади. Ушбу дастурларни амалга ошириш доирасида, юқори ва ўртача даромадларга эга бўлган уй хўжаликлари уй-жойларга бўлган ўз эҳтиёжларини ўзлари таъминлайдилар.

Ҳукумат, зарур бўлганда, хусусий сектор билан ҳамкорликда, энг паст даромадли аҳоли гуруҳларига мақсадли субсидиялар тақдим этади. Уй-жой сотиб олинишини субсидиялаш тизимини такомиллаштириш ва ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш Ипотека кредити беришни қўллаб-қувватлаш жамғармаси фаолиятининг икки асосий йўналишларини ажратишни талаб қилади: тижорат банкларига сўнгги қарз олувчини кредитлаш учун ликвид маблағлар ажратиш, имтиёзли ипотека кредитлаш дастурини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш. Ипотека кредити беришни қўллаб-қувватлаш жамғармаси, агарда, банklar учун ўз узоқ муддатли кредит линияларига тижорат шартларида фойиз ставкаларини ўрнатса, узоқ муддатли жамғармалар ва инвестицияларнинг ўз-ўзини қўллаб қувватловчи циклини яратиш катализатори бўлиши мумкин.

Ушу кредит линиялари ипотека кредитлаш учун маблағлар таклифини оширади, бу эса, тижорат банклариға ўз кредитларини сўндириш муддатларини узайтиришга ва уларни паст фоизларда беришга имкон яратади.

Энг муҳим масала бўлиб, ипотека кредити беришни қўллаб-қувватлаш жамғармасининг молиявий ресурсларига бозор нархи шаклланишини таъминлашдан иборат. Бу ҳолда, ипотека кредити беришни қўллаб-қувватлаш жамғармасининг ўзини молиялаш қимматли қоғозлар бозорининг банклар, суғурта ва инвестиция компаниялари, шунингдек истиқболда пенсия фондлари каби иштирокчилари сотиб оладиган облигацияларни чиқариш ҳисобига амалга оширилиши мумкин.

Ипотека кредити беришни қўллаб-қувватлаш жамғармаси тижорат банклариға қисқа муддатларда сўндириш шартлари билан ипотека кредитларига бозор фоиз ставкалари бўйича ликвид маблағлар ажратиши мумкин. Ипотека кредитлашнинг мақсади уй-жойни кредитлаш ҳажмини ошириш учун, ипотека кредитларини узоқ муддатли ресурслар билан таъминлашдан иборатдир.

Ривожланган ипотека тизими бир томондан, аҳолининг турли қатламларига қулай ва мақбул ҳисобланса, иккинчи томондан, ўзаро муносабатларга эга бўлган барча иштирокчилар учун фойдали механизмдир. Бу жараёнда иккиламчи бозорнинг шаклланиши ва ривожланиши ўта муҳим рол ўйнайди.