



IPOTEKA BOZORIDAGI FAOLIYATINING SWOT TAHLILI (“O‘ZMILLIYBANK” AJ MISOLIDA)

**Karimqulov Bunyod
Imomboyevich**

Bank-moliya akademiyasi magistranti

Kirish.

O‘zbekiston iqtisodiy taraqqiyotining barqarorligini ta’minlashda uy-joy qurilishi va ipoteka kreditlash tizimi strategik ahamiyat kasb etadi. Bu sohaning samarali ishlashi nafaqat aholining turmush darajasini oshirish, balki shaharsozlik siyosatini izchil yuritish va infratuzilmani modernizatsiya qilishda ham muhim rol o‘ynaydi. Aholi sonining o‘sishi va urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi sharoitida ipoteka moliyalashtirish mexanizmlarining takomillashuvi ustuvor vazifaga aylangan. So‘nggi yillarda ushbu yo‘nalishda amalga oshirilgan institutsional islohotlar ipoteka bozorini yanada faol va barqaror qilishga xizmat qilmoqda. Natijada, ipoteka sohasidagi boshqaruvni takomillashtirish zamonaviy iqtisodiy siyosatning dolzarb ilmiy-amaliy yo‘nalishlaridan biri sifatida ko‘rilmoqda.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 29-yanvardagi PF–60-sonli Farmoni bilan tasdiqlangan “2022–2026-yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi”da uy-joy bilan ta’minlash masalasi davlat siyosatining ustuvor yo‘nalishlaridan biri sifatida belgilangan. Xususan, fuqarolarga qulay va maqbul moliyaviy sharoitlarda ipoteka kreditlari ajratish, renovatsiya dasturlari doirasida eskirgan turarjoylar o‘rniga shaharlarda 19 million kvadrat metrdan ortiq zamonaviy uy-joylar barpo etish, shuningdek, 275 mingdan ortiq oilaning yangi massivlarga ko‘chib o‘tishi uchun zarur infratuzilmaviy imkoniyatlar yaratish ko‘zda tutilgan.

Ipoteka bozorining shiddat bilan rivojlanib borishida bozor subyektlarining raqobatbardoshligini ta’minlash maqsadida tijorat banklarining SWOT tahlilni o‘tkazish muhim ahamiyat kasb etmoqda.

Asosiy qism.

Zamonaviy bank tizimida ipoteka kreditlash samaradorligi nafaqat moliyaviy ko‘rsatkichlar, balki strategik boshqaruv, tashqi iqtisodiy muhit va ichki institutsional imkoniyatlar bilan chambarchas bog‘liqdir. Xususan, “O‘zmilliybank” AJ ipoteka kredit portfelining o‘sishi va diversifikatsiyasi ijobiy baholansa-da, ushbu jarayonning samaradorligi va barqarorligi ko‘plab omillar ta’sirida shakllanmoqda. Shu bois, ushbu bo‘limda bankning ipoteka kreditlash faoliyatiga ta’sir etuvchi omillar SWOT (kuchli

va zaif jihatlar, imkoniyatlar va tahdidlar) modeliga asoslanib tizimli ravishda tahlil qilinadi.

Mazkur yondashuv orqali “O‘zmilliybank”ning ipoteka kreditlash strategiyasidagi muhim ustuvorliklar, imkoniyatlar va xavf-xatarlar aniqlanib, keyingi bosqichdagi rivojlanish yo‘nalishlari ilmiy jihatdan asoslab beriladi. Ayniqsa, 2021–2024 yillardagi real statistik ko‘rsatkichlar, kredit portfeli tarkibi, ROA/ROE kabi samaradorlik indikatorlari hamda muammoli kreditlar darajasi asosida chuqur tahlil yuritish imkonini beradi. Shu bilan birga, O‘zbekistonning ipoteka moliyasini qayta moliyalashtirish institutsional modeli (O‘zIQMK), davlat dasturlarining evolyutsiyasi va Markaziy bank regulyatorlik siyosati ham mazkur tahlil doirasida muhim o‘rin egallaydi.

SWOT tahlili (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) – bu tashkilot faoliyatiga ichki (kuchli va zaif tomonlar) hamda tashqi (imkoniyatlar va xatarlar) omillar kontekstida kompleks baho beruvchi strategik tahlil usulidir. Ushbu model yordamida “O‘zmilliybank” AJning ipoteka kreditlari bo‘yicha joriy holati, salohiyati va qaror qabul qilishdagi muhim omillar aniqlanadi.

1. Kuchli jihatlar (Strengths)

“O‘zmilliybank” AJ O‘zbekiston bank tizimidagi eng yirik va universal banklardan biri bo‘lib, ipoteka kreditlash bozorida yetakchi o‘rinlardan birini egallaydi. Uning asosiy ustunliklari quyidagilardan iborat:

- **Yuqori moliyaviy barqarorlik:** Bank o‘zining mustahkam kapital bazasi, yuqori darajadagi aktivlar sifati hamda xalqaro moliyaviy standartlarga mos yuritiladigan hisobot tizimi bilan ajralib turadi. 2024-yilda bankning sof foiz daromadlari 15 184,1 mlrd so‘mni tashkil qilgan.

- **Davlat dasturlaridagi faol ishtirok:** Bank davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlanadigan ipoteka dasturlari orqali barqaror resurs bazasiga ega. Ipoteka kreditlarining katta qismi markazlashtirilgan mablag‘lar hisobidan ajratilmoqda.

- **Bozordagi yuqori ulushi:** 2024-yil holatiga ko‘ra, “O‘zmilliybank” AJ 5 945 ta ipoteka krediti ajratib, umumiy 1 435,5 mlrd so‘m bilan mamlakat bo‘yicha uchinchi o‘rinda turadi. Bu bankning sektordagi yuqori nufuzini aks ettiradi.

- **Mahsulotlar xilma-xilligi va moslashuvchan kredit siyosati:** Bank tomonidan taklif qilinadigan ipoteka kreditlari yillik foiz stavkalari, kredit muddati, imtiyozli davrlar va to‘lov shakllari bo‘yicha mijoz ehtiyojlariga moslashtirilgan.

- **Texnologik infratuzilmaning rivojlanishi:** Bank raqamli platformalar orqali ipoteka arizasini topshirish va kredit holatini kuzatish imkonini yaratgan. Bu esa xizmat tezligi va sifati bo‘yicha afzallik beradi.

2. Zaif tomonlar (Weaknesses)

Shunga qaramay, “O‘zmilliybank” ipoteka kreditlash faoliyatida ayrim ichki kamchiliklar mavjud:

- **Samaradorlik ko‘rsatkichlarining pasayishi:** Bankning ROA (Return on Assets) va ROE (Return on Equity) ko‘rsatkichlari so‘nggi uch yilda pasayish tendensiyasini namoyon qilmoqda. Masalan, ROA 2022-yildagi 2.01%dan 2024-yilda 1.27%ga, ROE esa 14.71%dan 9.13%ga tushgan.

- **Kredit portfelining markaziy mablag'larga bog'liqligi:** Bank ipoteka kreditlarini asosan davlat tomonidan ajratilgan qayta moliyalashtirish resurslari hisobidan moliyalashtirmoqda. Bu esa moliyaviy mustaqillikni cheklashi mumkin.

- **Mintaqaviy notekislik:** Ipoteka kreditlarining katta qismi poytaxt va unga yaqin hududlarda ajratilgan. Bu esa bankning mintaqaviy diversifikatsiyasi pastligini ko'rsatadi.

- **Raqobatga nisbatan moslashuvchanlik cheklangan:** Yangi va kichik banklarning raqamli texnologiyalar va past stavkalar bilan bozorda faol kirib kelayotgani raqobat ustuvorligiga bosim qilmoqda.

3. Imkoniyatlar (Opportunities)

Tashqi muhitdagi bir qancha omillar bank uchun ipoteka kreditlarini rivojlantirish bo'yicha ijobiy sharoitlar yaratmoqda:

- **Uy-joyga bo'lgan talabning o'sishi:** Aholining yillik o'sishi va urbanizatsiya jarayonlari uy-joyga ehtiyojni kuchaytirib, ipoteka mahsulotlariga doimiy talabni ta'minlamoqda.

- **IQMK bilan hamkorlikni chuqurlashtirish:** "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ bilan hamkorlik qilish orqali uzoq muddatli, past foizli resurslarga ega bo'lish imkoniyati mavjud.

- **Yashil moliya imkoniyatlari:** Ekologik jihatdan barqaror uy-joy loyihalarini moliyalashtirish orqali xalqaro moliyaviy institutlar bilan grantlar va imtiyozli kreditlar jalb qilish mumkin.

- **Raqamli texnologiyalarni keng joriy etish:** Kreditga ariza topshirish, mijozni masofadan baholash, to'lov monitoringi kabi tizimlar orqali operatsion xarajatlarni kamaytirish va mijozlar bazasini kengaytirish mumkin.

4. Xatarlar (Threats)

Aynan tashqi muhitdagi ba'zi xavf-xatarlar bankning ipoteka kreditlari faoliyatiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin:

- **Makroiqtisodiy beqarorlik:** Inflyatsiyaning o'sishi, valyuta kursidagi keskin tebranishlar, iste'molchilar ishonchi pasayishi ipoteka kreditlarining to'lovga layoqatlilik darajasini zaiflashtirishi mumkin.

- **Ipoteka bozori raqobatining keskinlashuvi:** Yangi banklar va fintech platformalar tomonidan past foizli mahsulotlarning joriy etilishi mavjud mijozlarni yo'qotish xavfini oshiradi.

- **Davlat budjeti cheklovlari:** Agar kelgusida davlat subsidiyalarining kamayishi yoki bekor qilinishi ro'y bersa, bu kredit resurslarining kamayishiga olib keladi.

- **Ijtimoiy noroziliklar va demografik o'zgarishlar:** Uy-joy narxlarining oshishi, yosh oilalar uchun kreditlar yetishmovchiligi, gender va hududlar bo'yicha tengsizliklar ijtimoiy muammolarni kuchaytirishi mumkin.

Xulosa.

Yuqoridagi SWOT tahlil natijalari shuni ko'rsatadiki, "O'zmilliybank" AJ ipoteka kreditlash faoliyatida kuchli infratuzilma, tajriba va davlat dasturlaridagi ishtiroki orqali yirik ustunlikka ega. Ammo bank o'z ichki samaradorligini (ROA/ROE) oshirish, portfel diversifikatsiyasini ta'minlash va tashqi xatarlarga qarshi barqaror mexanizmlar ishlab chiqishni jadallashtirishi zarur. Ipoteka kreditlarini

raqamli va yashil moliyaviy yechimlar bilan integratsiyalash esa kelajakdagi raqobatbardoshlikni belgilovchi muhim omillardan biridir.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi “2022 - 2026-yillarga mo‘ljallangan yangi o‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida” gi PF-60-sonli Farmoni.

2. Astanakulov, O. (2019). Real options as a financial instrument to evaluate a project with a high degree of uncertainty: the specifics of application. *Economic Annals-XXI*, 179(9-10), 105- 114. doi: <https://doi.org/10.21003/ea.V179-09>

3. A.A.Azlarova, M.M. Abduraxmanova "Bank marketingi va menejmenti": (O‘quv qo‘llanma). -T.: TDIU, 2019-y. -201 b.

4. Perry, V. G., & Martin, K. (2009). Where’s the Fine Print?: Advertising and the Mortgage Market Crisis. *Critical Studies in Media Communication*, 26(3), 289-312. <https://doi.org/10.1080/15295030903015056>

5. <https://cbu.uz> – O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki rasmiy sayti