ИПОТЕКА КРЕДИТЛАРИ ОРҚАЛИ МОЛИЯЛАШТИРИШНИНГ МОДЕЛЛАРИ ВА ЖАҲОН ТАЖРИБАСИ

https://doi.org/10.5281/zenodo.11403426

Тангиров Азамат Махмадиёрович
БМА тингловчиси

Аннотация: *Ушбу мақолада ипотека кредитларининг иқтисодиётни ривожлантиришдаги ўрни, тижорат банклари томонидан ипотека ередитларини бериш амалиёти, ипотека кредити орқали молиялаштириш, ипотека кредити орқали молиялаштириш моделларининг жаҳон тажрибаси ёритилган.*

Калит сўзлар: *банк, кичик бизнес, тадбиркорлик, лизинг, кредит*

Ипотека кредитлашнинг жаҳон тажрибаси шуни кўрсатадики, ипотека кредитлашни ташкил этишда яхлит тизим сифатида асосан уч хил модель мавжуд бўлиб, улар энг аввало ипотека кредитларини ажратиш учун зарур бўлган ресурс маблағларни шакллантириш тамойиллари билан фарқ қилади. Ушбу моделлар қуйидагилардир:

- Ёпиқ ёки автоном модель;
- Тор доирадаги очиқ модель;
- Кенгайтирилган очиқ модель.

Ёпиқ ёки автоном модель, мазкур моделнинг асосий хусусияти шундаки жамғарма ва кредитлаш тамойили асосида ишлайди. Бунда, кредит ресурслар очиқ молия бозоридан жалб этилмайди аксинча банк ўзаро жамғарма тамойили асосида бўлажак ипотека кредити олувчиларни мақсадли жамғармаларини жалб қилиш орқали амалга оширилади.

Ушбу модель доирасида ипотека кредити олувчи шахс аввал уй-жой жамғармаси шартномасига кўра, бадал маблағларини шакллантириши лозим ва шундан сўнг, кредит олиш ҳуқуқига эга бўлади. Қоидага кўра, фуқаро уй-жой қийматини камида 40-50 фоизини бадал сифатида шакллантиради, бу схема бўйича жамғарма-кредит уюшмалари, қурилиш жамиятлари, кредит уюшмалари фаолият кўрсатади. Кредитлашнинг манбаси сифатида аҳолидан жамғарилган бадал маблағлари ва давлат томонидан аҳолига тўланадиган субсидиялар ҳисобланади.

Мазкур схемада қарз олувчиларга одатдаги ипотека банкларига нисбатан бир қатор енгилликлар берилади. Бунда ипотека банкларига нисбатан уй-жой жамғармаси шартномалари бўйича омонатлар ва кредитларга ҳисобланган фоиз ставкалари бозор ставкаларига нисбатан сезиларли даражада паст бўлиб, бу ставка бутун кредит даври учун амалда бўлади. Бундан ташқари, қарз олувчи бадал маблағларини жамлаш даврида ўзини реал тўлов қобилиятини намоён қилади ва мижоз ҳам кредит тўловларини ўз вақтида тўлашга одатланади.

Банк мижозларга ипотека кредитларини ажратишда банкнинг ўз маблағлари ва жалб этилган маблағлар, мижозларнинг омонат маблағлари ва бошқа манбаларидан фойдаланадилар.

Ипотека кредитлари бўйича фоиз ставкалари мамлакатдаги молия бозоридаги умумий ҳолатга бевосита боғлиқ. Бу ҳолатда молия-кредит бозоридаги ресурсларнинг фоиз ставкаларини ўзгарувчанлиги, банкларнинг ипотека кредитлаш бўйича фаоллигига сезиларли таъсир кўрсатади.

Ушбу модель асосида ипотека кредитлаш тизимини ташкил этишнинг нисбатан соддалиги унинг дунёни кўплаб мамлакатларида, айниқса молия бозори инфратузилмаси тўлиқ шаклланмаган ривожланаётган мамлакатларда амалий жиҳатдан кенг тарқалишига олиб келди.

Бугунги кунда Ўзбекистонда ҳам мана шу тизим орқали ипотека кредитлари молиялаштирилади. Яъни, мамлкатимизда қимматли қоғозлар бозори етарлича ривожланмаганлиги учун тижорат банклар ресурс маблағларни энг аввало молия вазирлигидан ва ипотекани қайта молиялаштириш компаниясидан ва жалб этилган маблағлар ҳисобидан жамлаш ҳисобига ипотека кредитларини ажратиб келмоқдалар. Бунда иқтисодиётдаги молиявий тебранишлар фоиз ставкаларини ўзгаришига таъсир кўрсатади.

Кенгайтирилган ипотека кредитлаш модели – ушбу модель, ипотека билан таъминланган қимматли қоғозларни чиқаришга асосланади ва кредит

ресурсларининг асосий оқими кўчмас мулк ипотекаси билан таъминланган қимматли қоғозларнинг иккиламчи бозоридан тушади.

Ипотека облигацияси – бу кўчмас мулк билан таъминланган ва қатъий фоиз ставкаси билан чиқарилган узоқ муддатли қимматли қоғоз. Ушбу модель бир босқичли ёки икки босқичли бўлиши мумкин.

<u>Бир босқичли</u> – бу кредиторни ўзига берилган мулклар гарови остида ипотека билан таъминланган қимматли қоғозларни мустақил равишда чиқариш механизми. Бу тизим Европанинг бир қатор давлатларида Германия, Дания, Австрия, Франция, Норвегия, Швеция ва бошқа давлатларда ишлайди. Унинг механизмини қуйидаги чизмада кўриш мумкин.

Эмиссия қилинган ипотека облигациялари ички ва халқаро бозорларда сотилади ва етакчи фонд биржаларида котировка қилинади. Суғурта компаниялари ва бошқа молия институтларининг инвестиция портфелида ипотека облигациялари салмоқли улушга эга. Аксарият Европа мамлакатларида фақат ипотека банклари ипотека облигацияларини чиқариш орқали ипотека кредитлаш билан шуғулланишлари мумкин. Биргина Испания давлатида ҳар қандай банк ипотека облигацияларини муомалага чиқариш ҳуқуқига эга ҳисобланади.

Ўзининг узоқ тарихига эга бўлишига қарамай ипотека облигациялари модели нисбатан кам давлатларда учрайди. Ғарбий Европада ипотека облигациялари бозори ҳажмининг 85 фоизи ушбу модель анъана бўлган учта давлат Дания, Швеция ва Германия ҳиссасига тўғри келади. Шу билан бирга, Данияда деярли барча ипотека кредитлари ипотека облигацияларини эмиссия қилиш орқали молиялаштирилади. Швецияда тахминан 70 фоизи, Германия бозорида ипотека облигациялари тахминан 20 фоизни ташкил этади. Айрим Европа мамлакатларида – Англия, Ирландия, Белгия, Греция, Италияда ипотека облигацияларидан фойдаланишга асосланган модель умуман

қўлланилмайди. Бошқа Европа мамлакатларида бу модель қўлланилади лекин жуда кичик ҳажмларда.1

Икки босқичли – иккиламчи ипотека бозорида (ресурсларни жалб қилиш юзасидан) йирик ипотека банклари (масалан Россияда КБ “ДелтаСредит”) ёки ихтисослаштирилган ипотека компаниялари мавжуд бўлган тизимни назарда тутади. Бунга мисол тариқасида, АҚШда Федерал миллий ипотека ассоциацияси (Фанни Мей), уй-жой кредити корпорацияси (Фредди Мак), ҳукумат миллий ипотека ассоциацияси (Жинни Мей); Канадада, Канада ипотека ва уй-жой корпорацияси (CMҲC); Россияда – уй-жой ипотека кредити федерал агентлиги; Ганада – уй-жой молиялаштириш корпорацияси (КЖФ)ни келтириш мумкин.

Жаҳон тажрибаси шуни кўрсатадики, кўпчилик мамлакатларда ихтисослаштирилган ипотека тузилмасини (компания) ташкил этиш ташаббуси давлатга тегишли бўлади. Шунингдек, давлат мамлакатда ипотека тизимини янада ривожлантириш мақсадида, ипотека компанияларини хусусий секторга беради. Бу каби ҳолатни АҚШда кўриш мумкин.

Мазкур тизимнинг ғояси шундан иборатки, бирламчи кредитор банк, ипотека кредитини бериб, ипотека портфелни ипотека компаниясига олинадиган ресурсга таъминот сифатида жойлаштиради (ёки сотади).

Ипотека компанияси эмиссия қилинадиган ипотека қимматли қоғозлар учун ипотека кредити портфелини мустаҳкамлаб уни сифатини яхшилашга ҳаракат қилади. Бунда ипотека кредити олган қарздорларнинг позицияси ўзгармайди, уларнинг мажбурияти ва кредит муддатлари ва тўловлари сақланиб қолади. Ўз ўрнида, ипотека компанияси банклардан қабул қилинган ипотека портфелларини жамлаб, уларни таъминоти асосида ипотека қимматли қоғозларини муомалага чиқариб инвесторларга сотади. Шу билан бирга, компания инвесторга асосий қарз ва қимматли қоғоз бўйича ҳисобланган

---

1 Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003.

фоизларни ўз вақтида тўлаш кафолатини ўз зиммасига олади, яъни кредитни қайтиш рискини суғурталанишини таъминлайди.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси “Марказий банки тўғрисида” ги Қонуни. https://lex.uz/acts/-4590452
2. Ўзбекистон Республикаси “Банклар ва банк фаолияти тўғрисида” ги Қонуни https://lex.uz/docs/-4581969
3. Бобакулов Т.И. Кредитлаш шакллари. Банк иши. Дарслик. – Тошкент: Fan va texnologiya, 2016. – Б. 377.
4. Банковское дело. Под ред. проф. О.И. Лаврушина. – М.: КНОРУС, 2008. – С. 441.
5. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003.
6. Shavkat Bayramovich Babaev, Aybek Nazarbaevich Abdullaev, Mirza Qilichbayevich Sabirov, Inomjon To‘raevich Jumaniyazov, & Inomjon To‘raevich Jumaniyazov. (2024). CONCEPTUAL REFLECTION OF THE CHANGING ROLE OF THE STATE EXPORT POLICY IN THE DEVELOPMENT STRATEGY OF THE NEW UZBEKISTAN. European Scholar Journal, 5(3), 5-8.
7. Shavkat Bayramovich Babaev, Aybek Nazarbaevich Abdullaev, Mirza Qilichbayevich Sabirov, Inomjon To‘raevich Jumaniyazov, & Inomjon To‘raevich Jumaniyazov. (2024). CONCEPTUAL REFLECTION OF THE CHANGING ROLE OF THE STATE EXPORT POLICY IN THE DEVELOPMENT STRATEGY OF THE NEW UZBEKISTAN. European Scholar Journal, 5(3), 5-8.
8. Jumaniyazov Inomjon Turaevich, & Juraev Maqsud Annaqulovich (2022). Korxonalarda moliyaviy qarorlar qabul qilish va risklarni baholash usullari. Science and Education, 3 (5), 1646-1654.
9. Turayevich J. I. Akmal o’g’li, SM (2023) //INVESTITSION LOYIHALARNI MOLIYALASHTIRISHDA TIKLANISH VA TARAQQIYOT JAMG’ARMASINING O’RNI. PEDAGOGS jurnali. – Т. 35. – №. 4. – С. 147-157.
10. Жуманиязов Иномжон Тураевич Основные задачи Фонда реконструкции и развития Республики Узбекистан // Наука, образование и культура. 2016. №7 (10).
11. Иномжон Тураевич Жуманиязов, Нозимахон Омонуллохоновна Садыкова Ўзбекистонда ва жахонда суверен фондлар инвеститцион фаолияти // Science and Education. 2023. №6.
12. Inomjon J., Sarvar A. SUVEREN FONDLAR FAOLIYATI VA ULARNING MOLIYAVIY MABLAG ‘LARINI SAMARALI FOYDALANISHNING XORIJ TAJRIBASI //PEDAGOGS jurnali. – 2023. – Т. 35. – №. 4. – С. 102-108.
13. https://frankrg.com электрон сайтдаги маълумотлардан олинган.
14. “Новости России” газетасининг 2020 йил 16 апрелдаги сонидан олинган маълумот.

www.cbr.ru Россия федерацияси Марказий банкини расмий сайтидан олинган.