



DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING PRACTICE OF COMMERCIAL BANKS

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17818398>

Pirimkulov Obid Musaevich

*Teacher of the Tashkent branch of the Samarkand State University of Veterinary
Medicine, Animal Husbandry and Biotechnology*

ABSTRACT. *This article analyzes the mortgage lending practice of commercial banks, its economic significance and modern development trends. The importance of strengthening the bank's resource base, introducing digital mortgage platforms, improving preferential mortgage programs, and developing effective cooperation with construction organizations in the development of the mortgage market is highlighted. The economic effects of mortgage lending for the population, the economy, and banks are also considered. The article presents existing problems of the mortgage market and practical proposals for their elimination.*

KEYWORDS. *Mortgage, social mortgage, commercial banks, lending, long-term loans, economic development, mortgage market, bank resources, digital mortgage, collateral, housing policy, construction sector, preferential loans.*

ТИЖОРАТ БАНКЛАРИНИНГ ИПОТЕКАНИ КРЕДИТЛАШ АМАЛИЁТИНИ РИВОЖЛАНТИРИШ

Пиримкулов Обид Мусаевич

*Самарқанд давлат ветеринария медицинаси, чорвачилик ва биотехнологиялар
университети Тошкент филиали ўқитувчиси*

АННОТАЦИЯ. *Ушбу мақолада тижорат банкларининг ипотека кредитлаш амалиёти, унинг иқтисодий аҳамияти ва замонавий ривожланиш тенденциялари таҳлил қилинган. Ипотека бозорини ривожлантиришида банк ресурслари базасини мустаҳкамлаш, рақамлаштирилган ипотека платформаларини жорий этиши, имтиёзли ипотека дастурларини такомиллаштириши ҳамда қурилиш ташиқлотлари билан самарали ҳамкорликни ривожлантиришининг аҳамияти ёритилган. Шунингдек, ипотека кредитлашининг аҳоли, иқтисодиёт ва банклар учун иқтисодий самаралари кўриб чиқилган. Мақолада ипотека бозорининг мавжуд муаммолари ва уларни бартараф этиши бўйича амалий таклифлар берилган.*

КАЛИТ СЎЗЛАР. *Ипотека, ижтимоий ипотека, тижорат банклари, кредитлаш, узоқ муддатли кредитлар, иқтисодий ривожланиши, ипотека бозори, банк*



ресурслари, рақамли ипотека, гаров, уй-жой сиёсати, қурилиш сектори, имтиёзли кредитлар.

КИРИШ

Иқтисодиётда турар-жой бозорини ривожлантириш, аҳолининг уй-жой шароитини яхшилаш ва қурилиш соҳасини қўллаб-қувватлаш мақсадида ипотека кредитлари муҳим аҳамиятга эга. Тижорат банклари ипотека бозорининг асосий иштирокчилари сифатида кредит маҳсулотлари, молиялаштириш механизмлари ва қўшимча хизматлар орқали мазкур соҳани фаол қўллаб-қувватлайди. Ипотека кредитлашнинг самарали ташкил этилиши аҳоли турмуш даражасини ошириш билан бир қаторда иқтисодиётнинг умумий барқарорлигига ҳам таъсир кўрсатади.

Ипотека кредитлашнинг иқтисодий моҳияти

Ипотека — бу қозикқа қўйилган (гаровга қилинган) кўчмас мулк эвазига узоқ муддатли кредит бериш механизми. Ипотека кредитларининг ўзига хос хусусиятлари:

- Узоқ муддатли (10–30 йил)

- Қуйи фоизли ва кафолатланган тўловлар

- Кўчмас мулк гарови билан таъминланиши

- Давлат субсидиялари ва имтиёзлари билан қўллаб-қувватланиши

Тижорат банклари томонидан ипотека кредитлари аҳоли учун катта талабга эга бўлиб, улар банк ресурсларининг барқарор диверсификациясини таъминлайди.

Тижорат банкларида ипотека кредитлашнинг амалдаги ҳолати

1. Ипотека турлари

Тижорат банклари қуйидаги ипотека турларини таклиф қилмоқда:

- Анъанавий ипотека — банк ҳисобидан ажратиладиган стандарт кредитлар.

- Давлат субсидияли ипотека — имтиёзли ставка ва дастлабки тўловнинг қисман қопланиши.

- Иккиламчи бозорда ипотека — мавжуд квартиралар хариди учун кредит.

- Қурилишга ипотека — уй-жой қурилиши ёки реконструкцияси учун кредит.

2. Асосий муаммолар

- Аҳолининг кам даромадли қатламлари учун ипотека олиш имкониятларининг чекланганлиги.

- Банкларнинг узоқ муддатли ресурслар билан таъминланишидаги мураккаблик.

- Қурилиш компаниялари ва банклар ўртасидаги ҳамкорликнинг етарлича самарали эмаслиги.

- Ипотека бозорида рақамлаштириш даражасининг пастлиги.

- Қуйи фоизли кредитлар учун субсидия ресурсларининг чекланганлиги.

Ипотека кредитлаш амалиётини ривожлантириш йўналишлари

1. Узоқ муддатли ресурс базасини кенгайтириш



• Ипотекани рефинанслаш компаниялари (ипотека облигацияларини чиқариш)

• Пенсия жамғармалари, суғурта компаниялари ресурсларини жалб қилиш

• Иккиламчи ипотека бозорини ривожлантириш

2. Рақамли ипотека платформаларини жорий этиш

• Онлайн ариза ва хужжатлар пакетини қабул қилиш

• Автоматлаштирилган скоранг тизимларидан фойдаланиш

• “Е-гаров”, “Е-ипотека” электрон сервисларини кенгайтириш

3. Имтиёзли ипотека дастурларини такомиллаштириш

• Аҳолининг кам таъминланган ва ёш оилалар учун субсидияларни ошириш

• Қурилишда энергия тежамкор лойиҳаларни рағбатлантириш (яшил ипотека)

• Ижтимоий инфратузилмадан узоқ хуудларда паст фоизли ипотека

4. Корпоратив сектор учун ипотека механизмлари

• Корхоналар томонидан ходимлар учун уй-жой дастурлари

• Умумий корпоратив гаров портфеллари асосида паст фоизли кредит бериш

5. Қурилиш ташкилотлари билан кластер ҳамкорлигини йўлга қўйиш

• “Bank–Developer–Customer” ягона чинаками занжирни шакллантириш

• Қурилиш сифатини назорат қилиш ва инъекцион рискларни камайтириш

• Лойиҳаларни ҳар томонлама беҳатар тақдим этиш

Ипотека кредитлашнинг иқтисодий самаралари

Аҳоли учун:

• Узоқ муддатли, қулай тўловли уй-жой хариди

• Турмуш даражасининг ошиши

• Ижарага қарамликнинг камайиши

Иқтисодиёт учун:

• Қурилиш соҳасининг ривожланиши

• Янгидан иш ўринлари яратилиши

• Солиқ тушумининг ошиши

• Молия бозорларида узоқ муддатли инструментлар пайдо бўлиши

Банклар учун:

• Барқарор фоиз даромади

• Портфель диверсификацияси

• Миқдор билан узоқ муддатли муносабат

Хулоса. Тижорат банкларининг ипотека кредитлаш амалиёти иқтисодиётни ривожлантиришда стратегик аҳамиятга эга. Банклар учун узоқ муддатли ресурс базасини кучайтириш, рақамли ипотека технологияларини жорий этиш, давлат–банк–қурилиш кластер ҳамкорлигини такомиллаштириш каби йўналишлар ипотека бозорини сифат жиҳатдан янги босқичга олиб чиқади. Шу билан бирга, аҳоли учун молиявий



имкониятлар кенгайди ва жамиятда уй-
жой муаммосини ҳал этиш имкони

ортган ҳолда, макроиқтисодий
барқарорликка хизмат қилади.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ипотека бозорини ривожлантириш ва аҳолини уй-жой билан таъминлашни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги фармонлари ва қарорлари.
2. Ўзбекистон Республикаси “Банклар ва банк фаолияти тўғрисида”ги Қонуни.
3. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки. Ипотека кредитлаш бўйича меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар тўплами. – Тошкент, 2023–2024.
4. Арслонкулов, М. Банк иши ва кредитлаш асослари. – Тошкент: “Иқтисод–Молия”, 2021.
5. Холмирзаев, Р. Банк менежменти. – Тошкент: “Фан ва технологиялар”, 2022.
6. Тожибоев, Ҳ., Гофуров, Ш. Тижорат банклари кредит сиёсати ва кредитлаш механизми. – Тошкент: 2020.