

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITINI BERISH AMALIYOTINI TAKOMILLASHTIRISH

Tangirov Azamat Maxmadiyorovich
Bank-moliya akademiyasi magistranti.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11119951>

Annotatsiya. Ushbu maqolada O'zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlari berish amaliyotini takomillashtirish imkoniyatlari o'rganib chiqilgan. Tijorat banklari faoliyatida ipoteka kreditlari ajratish faoliyati samaradorligi tahlil qilinib, ipoteka kreditlari ajratish faoliyatini rivojlantirish bo'yicha taklif va tavsiyalar keltirib o'tilgan.

Kalit so'zlar: ipoteka, kredit portfeli, ko'chmas mulk agentliklari, qayta moliyalashtirish stavkasi, uzoq muddatli kredit, qisqa muddatli kredit.

IMPROVING THE PRACTICE OF ISSUING MORTGAGE LOANS IN COMMERCIAL BANKS

Abstract. This article examines the possibilities of improving the practice of issuing mortgage loans in commercial banks of Uzbekistan. The effectiveness of the activity of issuing mortgage loans in the activity of commercial banks has been analyzed, suggestions and recommendations have been made for the development of the activity of issuing mortgage loans.

Key words: mortgage, loan portfolio, real estate agencies, refinancing rate, long-term loan, short-term loan.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАКТИКИ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В КОММЕРЧЕСКИХ БАНКАХ

Аннотация. В данной статье рассматриваются возможности совершенствования практики выдачи ипотечных кредитов в коммерческих банках Узбекистана. Проанализирована эффективность деятельности по выдаче ипотечных кредитов в деятельности коммерческих банков, даны предложения и рекомендации по развитию деятельности по выдаче ипотечных кредитов.

Ключевые слова: ипотека, кредитный портфель, агентства недвижимости, ставка рефинансирования, долгосрочный кредит, краткосрочный кредит.

Ijtimoiy sohaning dolzarb muammolaridan biri aholi turmush sharoitini yaxshilash vazifasidir. Uy-joy sotib olishga talab kundan kun ortib borib, fuqarolar bank ipoteka kreditlaridan foydalanishga ehtiyoj sezishmoqda.

Ipoteka krediti — bu, sodda qilib aytganda, uy-joy xarid qilish uchun muayyan garov (ko'chmas mulk) evaziga bank tomonidan beriladigan qarz.

Uy-joy qurilishi bozorini rag'batlantirish va aholini ipoteka kreditlari hisobidan uy-joy bilan ta'minlash maqsadida yangi ipoteka kreditlash dasturi tasdiqlandi (2023-yil 13-apreldagi UP-51-son). Mazkur dasturda aholi imkoniyatlarini kengaytirish va ipoteka kreditlaridan foydalanishga doir o'zgartirishlar kiritish nazarda tutilgan.

Kreditlash tizimida to'lov qobiliyatini aniqlashning muqobil usullarini ko'rib chiqiladi. Qarz oluvchining moliyaviy holatini baholash uchun ijara to'lovlari, bank kartalari aylanmasi, kommunal to'lovlar va boshqa xarajatlarni o'z ichiga olgan skoring tizimi joriy etiladi. Bundan

tashqari, tijorat banklari rasmiy daromadga ega bo'lmagan jismoniy shaxslarga ham ipoteka kreditlari berishlari mumkin bo'ladi.

Ipoteka krediti mablag'i evaziga fuqarolar uy-joy xarid qilishi mumkin, to'lovni esa belgilangan muddat davomida qismlarga bo'lib to'lab boradi. Ayni damda birlamchi bozorda xonadon xarid qilish uchun beriladigan ipotekaning yillik foiz stavkasi 17–19% ni tashkil qiladi. Ipoteka mablag'lari 20 yilgacha bo'lgan muddatga beriladi. Shu bilan birga, ipoteka olish uchun xarid qilinayotgan xonadon qiymatining kamida 15 foizini shaxsiy mablag'lari hisobidan to'lashi lozim.

Shunday qilib, ipoteka kreditini muayyan foiz evaziga bank taqdim etadi. Boshlang'ich to'lovni kiritgandan so'ng ipoteka krediti yordamida xonadon uchun qolgan to'lovlarni amalga oshirishi mumkin.

Ipoteka kreditlari tijorat banklari tomonidan qaytarishlik, to'lovlilik, ta'minlanganlik va muddatlilik shartlarida quyidagi maqsadlar uchun beriladi:

- qonun hujjatlarida belgilangan tartibda kelishilgan yakka tartibdagi va namunaviy loyiha asosida, qurilishning belgilangan normalari va qoidalariga rioya qilib yakka tartibda uy-joy qurish va rekonstruksiya qilish;
- yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko'p kvartirali uydagi kvartirani sotib olish.

Ipoteka kreditining muddati va miqdori, shuningdek, kreditdan foydalanganlik uchun foiz stavkasi bank va qarz oluvchi o'rtasidagi bitim bo'yicha, bankning ichki kredit siyosatiga muvofiq belgilanadi. Bunda, ipoteka krediti hisoblangan uy-joy qiymatining 90 foizidan oshmaydigan miqdorda beriladi. Ipoteka kreditini olish uchun ariza beruvchi uy-joy qiymating 10 foizi miqdorida pulga ega bo'lishi kerak. Ushbu mablag'lar qarz oluvchining nomiga ochiladigan depozit hisobvarag'iga joylashtiriladi.

Ipoteka kreditini olish uchun bankka quyidagi hujjatlar taqdim etiladi:

- qarz oluvchining (birgalikda qarz oluvchilarning) pasporti asl nusxasi;
- uy-joyning oldi-sotdi shartnomasi;
- qarz oluvchining (birgalikda qarz oluvchilarning) oxirgi 12 oydagi daromadlari to'g'risida ma'lumot.

• Ipoteka krediti olish to'g'risidagi arizani ko'rib chiqish muddati barcha zarur hujjatlar taqdim etilgan kundan e'tiboran 30 ish kunidan oshmasligi kerak.

• Ipoteka shartnomasi bank va qarz oluvchi o'rtasida tuziladi.

Kredit olishda qarz oluvchi quyidagi xarajatlarni amalga oshirishi kerak:

- ipoteka to'g'risidagi shartnomani notarial tasdiqlash uchun davlat boji;
- garovga qo'yilgan ko'chmas mulkni sug'urtalash bilan bog'liq xarajatlar;
- mulk qiymatini aniqlash bo'yicha baholovchi tashkilot xizmatlari uchun to'lov.

2020-yil 1-maydan boshlab 2022-yil 1 yanvarga qadar jismoniy shaxslarga xususiy pudrat tashkilotlari tomonidan tayyor holda topshirish shartisiz (pardoz ishlarini amalga oshirmasdan) qurilgan kvartiralarini birlamchi uy-joy bozorida sotib olish uchun ipoteka kreditlarini ajratishga ruxsat berildi. Aholiga ajratiladigan ipoteka kreditlari muddati 20 yilgacha uzaytirildi.

Xususiy pudrat tashkilotlari tomonidan qurib bitkazilgan kvartiralarini, shuningdek, tayyor holda topshirish shartisiz (pardoz ishlarini amalga oshirmasdan) qurilgan kvartiralarini birlamchi

uy-joy bozorida sotib olish uchun bir qarz oluvchiga ajratilayotgan ipoteka kreditlarining eng ko'p miqdorlari:

- qishloq joylarida 2 xonali kvartiralar uchun 174 mln so'mdan 240 mln so'mgacha, 3 va undan ko'p xonali kvartiralar uchun 224 mln so'mdan 320 mln so'mgacha;
- shaharlarda 2 xonali kvartiralar uchun 180 mln so'mdan 240 mln so'mgacha, 3 va undan ko'p xonali kvartiralar uchun 232 mln so'mdan 320 mln so'mgacha;
- Toshkent shahrida 2 xonali kvartiralar uchun 198 mln so'mdan 264 mln so'mgacha, 3 va undan ko'p xonali kvartiralar uchun 255 mln so'mdan 352 mln so'mgacha oshirildi.

Ipoteka kreditining imtiyozlari:

- Birinchi va eng asosiy afzallik — bu kvartira yoki uyni qo'lda kerakli miqdorda mablag'ga ega bo'lmasdan turib olish imkoniyatidir. Ijarani qabul qilmaydigan yoki boshqa oila a'zolari bilan kichik yashash maydonida yashaydiganlar uchun ipoteka krediti pul jamg'arishning imkoni bo'lmaganda yagona imkoniyatdir. Ipoteka krediti yordamida qarz oluvchi o'z shaxsiy uy-joyiga ega bo'lishi va har oy ipoteka to'lovini to'lab u yerda yashashi mumkin.

- Ipoteka uchun ariza topshirayotganda, qarz oluvchi qaysidir ma'noda investorga aylanadi. Bozordagi ko'chmas mulkning qiymati har yili o'sib bormoqda. Kredit muddatidan oldin yopib, uyni yuqoriroq narxda sotish orqali foydaga ham ega bo'lish mumkin. Muddatidan oldin yopilmagan taqdirda ham, kredit to'liq qaytarilganidan keyin ham yuqori qiymatga sotish imkoniyati bo'ladi.

- Garovga qo'yilgan xonadonda har qanday ta'mirlash, rekonstruksiya va qonun bilan taqiqlanmagan boshqa ishlarni amalga oshirishi mumkin.

- Ipoteka kreditlari bo'yicha davlat dasturlari mavjud. Ular qarz oluvchiga qulay shartlarda va pastroq foizlarda kredit olish imkonini beradi.

- Ipoteka bitimi amalga oshirilgandan so'ng qarz oluvchi darhol uy-joy egasiga aylanadi va u olingan uy-joyda yashash, uni ijaraga berish, qarindoshlarini ro'yxatga olish huquqiga ega bo'ladi. Ipoteka hisobiga olingan ko'chmas mulk bilan amalga oshirib bo'lmaydigan ishlar bu uni sotish, almashtirish yoki vasiyat qilishdir. Bularning barchasiga ipoteka krediti to'liq to'langanidan keyin ruxsat beriladi.

- Deyarli barcha banklar ipotekani muddatidan oldin to'lash imkoniyatini beradi. Agar qarz oluvchida ortiqcha mablag' paydo bo'lsa, kreditni muddatidan oldin to'lashi mumkin, foiz to'lovlari esa bir necha barobar kamayadi.

- Ipoteka uzoq muddatga berilishi hisobiga oylik to'lov miqdori unchalik katta bo'lmasligi mumkin va bu qarz oluvchiga jiddiy moliyaviy qiyinchiliklarni boshdan kechirmaslik imkonini beradi.

- Ipoteka berishdan oldin bank tanlangan uy-joyni har tomonlama sinchiklab tekshiradi. Qarz oluvchi bitimning va yashash joyining qonuniy tozaligiga o'ziga ishonch hosil qilishi mumkin.

Xulosa qilib aytganda, banklarning ipotekli kreditlash amaliyotini takomillashtirish xususida turli mazmundagi nazariy qarashlar mavjud. Ammo ko'pchilik iqtisodchi olimlar banklarning ipotekali kreditlash amaliyotini takomillashtirishning zaruriy shartlari sifatida ipoteka kreditlarining ikkilamchi bozorining mavjud bo'lishini, risklarni boshqarish tizimining rivojlanganligi va ipoteka kreditlarining resurs ta'minotini e'tirof etadilar.

REFERENCES

1. Синки, мл., Джозеф Ф. Управление финансами в коммерческих банках : Пер. с англ. 4-е издание. -М: Catallaxy, 1994. – С. 441-443.
2. Алимардонов И.М. Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни ривожлантириш истиқболлари. Иқ. ф.н. илм. дар. олиш учун тақд. эт. дисс. автореф. – Тошкент: БМА, 2009. – Б. 17.
3. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки, “Статистик бюлетень”, 2019 йил