

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLASH AMALIYOTINI TAKOMILLASHTIRISH (“IPOTEKABANK” OTP GROUP MISOLIDA)

Isroilova Asila Alisher qizi

O‘zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi magistranti.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.20767016>

Annotatsiya. Mazkur maqolada tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotining iqtisodiy mazmuni, zamonaviy rivojlanish tendensiyalari va uni takomillashtirish yo‘nalishlari “Ipotekabank” OTP Group misolida tadqiq etilgan. Tadqiqot davomida O‘zbekiston ipoteka kreditlari bozorining rivojlanish dinamikasi, bankning ipoteka kreditlari portfeli, kreditlarning tavakkalchilik bosqichlari bo‘yicha tarkibi, moliyalashtirish manbalari va kreditlash jarayonining institutsional xususiyatlari tahlil qilingan. Tahlillar “Ipotekabank” OTP Group mamlakat ipoteka bozorida yetakchi o‘rinlardan birini egallashini ko‘rsatgan bo‘lsa-da, kredit portfelida ikkinchi bosqichga o‘tgan kreditlar ulushining ortishi, uzoq muddatli moliyalashtirish manbalariga ehtiyoj, kreditga layoqatlilikni baholash va ko‘chmas mulk qiymatini aniqlash jarayonlarini raqamlashtirish zarurati mavjudligini ko‘rsatdi. Maqolada avtomatlashtirilgan skoring, ko‘chmas mulkni avtomatik baholash, riskka asoslangan foiz stavkalari, elektron garov xatlari, ipoteka aktivlarini qayta moliyalashtirish hamda yashil ipoteka mahsulotlarini joriy etish bo‘yicha ilmiy-amaliy takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so‘zlar: ipoteka krediti, tijorat banki, uy-joy bozori, kredit portfeli, kredit riski, garov qiymati, LTV koeffitsiyenti, kredit skoringi, qayta moliyalashtirish, elektron garov xati, “Ipotekabank” OTP Group.

Abstract. This article examines the economic content of mortgage lending practices in commercial banks, modern development trends and areas for its improvement using the example of OTP Group “Ipotekabank”. During the study, the dynamics of the development of the mortgage lending market in Uzbekistan, the bank’s mortgage loan portfolio, the structure of loans by risk stages, sources of financing and institutional features of the lending process were analyzed. The analysis showed that OTP Group “Ipotekabank” occupies one of the leading positions in the country’s mortgage market, but the increase in the share of loans transferred to the second stage in the loan portfolio, the need for long-term financing sources, the need to digitize the processes of assessing creditworthiness and determining the value of real estate. The article develops scientific and practical proposals on automated scoring, automatic real estate valuation, risk-based interest rates, electronic collateral letters, refinancing of mortgage assets and the introduction of green mortgage products.

Keywords: mortgage loan, commercial bank, housing market, loan portfolio, loan risk, collateral value, LTV ratio, credit scoring, refinancing, electronic collateral letter, “Ipotekabank” OTP Group.

KIRISH

Aholini munosib uy-joy bilan ta‘minlash mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish darajasini belgilovchi muhim omillardan biri hisoblanadi. Uy-joy insonning asosiy ehtiyojlaridan

biri bo'lishi bilan birga, oilalarning turmush sifati, ijtimoiy barqarorlik, mehnat resurslarining hududiy harakatchanligi hamda jamg'arish va investitsiya jarayonlariga bevosita ta'sir ko'rsatadi.

Biroq ko'chmas mulk qiymatining aholi joriy daromadlariga nisbatan yuqoriligi fuqarolarning uy-joyini o'z mablag'lari hisobidan sotib olish imkoniyatlarini cheklaydi. Bunday sharoitda uzoq muddatli ipoteka kreditlari aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirishning eng muhim moliyaviy vositalaridan biri sifatida namoyon bo'ladi.

Ipoteka kreditlash tizimi bank sektori, qurilish sohasi, ko'chmas mulk bozori va aholining iste'mol hamda investitsiya faoliyati o'rtasidagi iqtisodiy aloqalarni ta'minlaydi. Tijorat banklari tomonidan ipoteka kreditlarining ajratilishi uy-joy qurilishiga bo'lgan talabni oshiradi, qurilish materiallari ishlab chiqarish, transport, sug'urta, baholash, notarial va boshqa xizmatlar rivojlanishini rag'batlantiradi. Shu sababli ipoteka kreditlash tizimining samarali faoliyat yuritishi nafaqat alohida bank yoki qarz oluvchi manfaatlari, balki mamlakat iqtisodiy o'sishi va aholi farovonligini ta'minlash nuqtayi nazaridan ham katta ahamiyatga ega.

O'zbekistonda so'nggi yillarda aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash, yangi uy-joy massivlarini qurish, ipoteka kreditlash mexanizmlarini bozor tamoyillari asosida rivojlantirish hamda xususiy sektorning uy-joy moliyalashtirishdagi ishtirokini kengaytirishga qaratilgan izchil islohotlar amalga oshirilmoqda. Ipoteka kreditlarini ajratish jarayonlariga tijorat banklari, qurilish tashkilotlari, sug'urta kompaniyalari, baholash tashkilotlari va qayta moliyalashtirish institutlarining jalb etilishi ushbu bozorning tashkiliy va moliyaviy asoslarini mustahkamlashga xizmat qilmoqda. Shuningdek, aholining ayrim qatlamlarini qo'llab-quvvatlash maqsadida dastlabki badal va foiz to'lovlarining bir qismini subsidiyalash amaliyoti ipoteka mahsulotlaridan foydalanish imkoniyatlarini kengaytirmoqda.

Shu bilan birga, ipoteka kreditlari hajmining oshib borishi kreditlash amaliyotida yangi muammolarni ham yuzaga keltirmoqda. Xususan, qarz oluvchilarning haqiqiy to'lov qobiliyatini aniqlash, norasmiy va o'zgaruvchan daromadlarni baholash, ko'chmas mulk qiymatini haqqoniy belgilash, kredit summasining garov qiymatiga nisbatini maqbul darajada saqlash, uzoq muddatli moliyaviy resurslarni jalb qilish hamda muammoli kreditlarning oldini olish dolzarb masalalar hisoblanadi. Ipoteka kreditlari uzoq muddatga ajratilishi sababli inflyatsiya, bozor foiz stavkalari, aholi daromadlari, bandlik darajasi va ko'chmas mulk narxlaridagi o'zgarishlar bank va qarz oluvchi uchun qo'shimcha tavakkalchiliklarni yuzaga keltiradi.

Tijorat banklarining ipoteka kreditlarini, asosan, qisqa va o'rta muddatli depozit mablag'lari hisobidan moliyalashtirishi aktivlar va majburiyatlarning muddatlari o'rtasidagi nomuvofiqlikni kuchaytirishi mumkin. Ipoteka portfelining tez kengayishi bankning likvidlik holati, kapital yetarliligi va kredit riskiga salbiy ta'sir ko'rsatmasligi uchun uzoq muddatli resurslar, ipoteka obligatsiyalari, qayta moliyalashtirish mexanizmlari va ikkilamchi ipoteka bozorini rivojlantirish talab etiladi. Shu jihatdan ipoteka kreditlarini ajratish hajmini oshirish bilan bir qatorda kredit portfelining sifatini ta'minlash, moliyalashtirish manbalarini diversifikatsiya qilish va risklarni samarali boshqarish muhim ahamiyat kasb etadi.

Ipoteka kreditlarini takomillashtirishda mijozlarning qarz yukini baholashga ham alohida e'tibor qaratish zarur.

Kredit ajratishda faqat garov obyektining qiymati yoki qarz oluvchining joriy daromadi bilan cheklanib qolish yetarli emas. Mijozning barcha mavjud kredit majburiyatlari, oila daromadlari, doimiy xarajatlari, bandlik barqarorligi, kredit tarixi va ehtimoliy moliyaviy yo'qotishlarga chidamliligi birgalikda baholanishi kerak. Bunday kompleks yondashuv qarz oluvchining ortiqcha qarzdorligini cheklash, kredit to'lovlari kechikishining oldini olish va bank ipoteka portfelining sifatini saqlashga xizmat qiladi.

Ko'chmas mulk obyektlarini baholash mexanizmlarini takomillashtirish ham ipoteka kreditlash amaliyotining muhim yo'nalishidir. Uy-joyning baholangan qiymati bozor narxidan yuqori aniqlangan taqdirda kredit qaytmagan holatda garovni realizatsiya qilishdan tushadigan mablag' bankning talablarini to'liq qoplamasligi mumkin. Aksincha, ko'chmas mulk qiymatining sun'iy ravishda past baholanishi mijozning kredit olish imkoniyatini cheklaydi. Shu sababli hudud, obyekt maydoni, qurilish yili, infratuzilma holati va amalga oshirilgan real bitimlar haqidagi ma'lumotlarga asoslangan avtomatlashtirilgan baholash modellarini joriy etish maqsadga muvofiqdir.

ADABIYOTLAR SHARHI

Tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotini takomillashtirish masalasi iqtisodiy adabiyotlarda kredit bozori, uy-joy moliyasi, bank risklarini boshqarish, aholi qarzdorligi, ko'chmas mulkni baholash va uzoq muddatli moliyalashtirish kabi bir-biri bilan uzviy bog'liq yo'nalishlar doirasida o'rganilgan. Ilmiy tadqiqotlarda ipoteka krediti faqat uy-joy sotib olish uchun beriladigan uzoq muddatli bank krediti sifatida emas, balki aholi farovonligi, qurilish sanoati, moliya bozori va mamlakat makroiqtisodiy barqarorligiga ta'sir ko'rsatuvchi murakkab moliyaviy mexanizm sifatida talqin qilinadi. Shu sababli ipoteka kreditlash samaradorligini baholashda kreditlar hajmi bilan bir qatorda ularning sifati, foiz stavkasi, muddati, qarz oluvchining to'lov qobiliyati, garov ta'minoti, moliyalashtirish manbalari va iste'molchilar huquqlarining himoyalanganlik darajasini ham hisobga olish talab etiladi.

Kredit munosabatlarida bank va qarz oluvchi o'rtasidagi axborot nomutanosibligining nazariy asoslari J. Stiglitz va A. Weiss tomonidan ishlab chiqilgan. Olimlarning "Credit Rationing in Markets with Imperfect Information" nomli tadqiqotida bank kredit bozorida foiz stavkasini oshirish orqali barcha risklarni qoplashga harakat qilishi har doim ham samarali natija bermasligi asoslangan. Yuqori foiz stavkasi past riskli qarz oluvchilarning kreditdan voz kechishiga, yuqori tavakkalchilikka moyil mijozlarning esa bozorda qolishiga olib kelishi mumkin. Natijada bank kredit talabini faqat foiz stavkasi orqali tartibga solmasdan, ayrim mijozlarga kredit berishni cheklashi, ya'ni kredit ratsionlashidan foydalanishi mumkin. Mazkur nazariya ipoteka kreditlashda qarz oluvchining daromadi, bandligi, kredit tarixi, qarz yuki va garov obyektini kompleks baholash zarurligini nazariy jihatdan asoslaydi.

John Campbell ipoteka bozorining tuzilishi va samarali tashkil qilinishini turli mamlakatlar tajribasi asosida o'rgangan. Uning "Mortgage Market Design" nomli maqolasida ipoteka bozorlarining mamlakatlar kesimida farqlanishi, kredit mahsulotlarining shakli, moliyalashtirish modeli, iste'molchilarni himoya qilish va kredit shartlarini o'zgartirish mexanizmlari tahlil qilingan.

Muallif ipoteka tizimini loyihalashtirishda banklar barqarorligi bilan qarz oluvchilar manfaatlari o'rtasida muvozanat bo'lishi zarurligini ta'kidlaydi. Murakkab, tushunarsiz yoki qisqa muddatli qulaylik berib, kelajakda to'lov yukini keskin oshiradigan mahsulotlar qarz oluvchi uchun yuqori moliyaviy xavf tug'dirishi mumkin.

Campbell va Cocco keyingi tadqiqotlarida ipoteka kreditlari bo'yicha defoltning yuzaga kelish sabablarini dinamik model asosida tahlil qilgan. Modelda uy-joy narxining pasayishi, qarz oluvchi daromadining qisqarishi, inflyatsiya, foiz stavkalari va kredit miqdorining garov qiymatiga nisbati hisobga olingan. Mualliflar uy-joyning bozor qiymati kredit qoldig'idan pastlashishi defolt xavfini oshirishini, ammo daromadning pasayishi va joriy to'lovlarni amalga oshirishdagi qiyinchiliklar ham muhim omil ekanligini ko'rsatadi. Bu natijalar banklarda ipoteka riskini baholashda LTV koeffitsiyenti bilan birga DSTI va DTI ko'rsatkichlarini ham qo'llash zarurligini bildiradi.

Chiquier, Hassler va Lea ipoteka qimmatli qog'ozlarini rivojlanayotgan bozorlar sharoitida joriy etish tajribasini o'rgangan. Tadqiqotda ipoteka kreditlarini qimmatli qog'ozlashtirish va ikkilamchi bozorda sotish banklarga uzoq muddatli kreditlarni qayta moliyalashtirish imkonini berishi qayd etilgan. Shu bilan birga, mualliflar ipoteka portfellarini standartlashtirish, kreditlar sifati to'g'risidagi axborotni oshkor qilish, investorlar huquqini himoya qilish va xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solish yetarli bo'lmasa, qimmatli qog'ozlashtirish kutilgan natijani bermasligini ta'kidlaydi. Demak, O'zbekistonda ikkilamchi ipoteka bozorini rivojlantirish kredit portfellarini tasniflash va standartlashtirish bilan bir vaqtda amalga oshirilishi lozim.

Anton Badev, Thorsten Beck, Ligia Vado va Simon Walley tomonidan turli mamlakatlar ipoteka bozorlarini qiyosiy tahlil qilish asosida uy-joy moliyalashtirishning rivojlanishi iqtisodiy taraqqiyot, narxlar barqarorligi, kreditorlar huquqining himoyalanganligi va axborot tizimlari samaradorligiga bog'liqligi aniqlangan. Mualliflarning tadqiqotida sug'urta bozori, fond bozori, ipoteka obligatsiyalari va boshqa uzoq muddatli resurslar rivojlangan mamlakatlarda ipoteka bozorining chuqurligi yuqoriroq ekanligi ko'rsatilgan. Ular davlat subsidiyalari yakka holda barqaror ipoteka tizimini shakllantirish uchun yetarli emasligini, bozor institutlari va uzoq muddatli kapital manbalari hal qiluvchi rol o'ynashini qayd etadi.

O'zbekiston ipoteka bozoriga bag'ishlangan dastlabki kompleks tadqiqotlardan biri Jahon bankining "Housing Finance Development in Uzbekistan" texnik hisobotidir. Hisobotda mamlakatda bozor tamoyillariga asoslangan uy-joy moliyalashtirish tizimini shakllantirish bo'yicha muhim tashabbuslar amalga oshirilgani, biroq huquqiy, institutsional va moliyaviy infratuzilmani yanada rivojlantirish zarurligi qayd etilgan. Tadqiqotda ipoteka kreditlarini alohida statistik hisobga olish, standart kredit hujjatlarini ishlab chiqish, bank xodimlarining malakasini oshirish, kredit mahsulotlarini diversifikatsiya qilish va risklarni boshqarish bo'yicha uslubiy talablarni kuchaytirish tavsiya etilgan.

Aziza Abdullayeva O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozorining shakllanishi va rivojlanish tendensiyalarini o'rgangan. Muallif davlat siyosati, tijorat banklari faoliyati va aholi turmush darajasidagi o'zgarishlarni ipoteka bozoriga ta'sir qiluvchi asosiy omillar sifatida ko'rib chiqadi.

Tadqiqotda yuqori foiz stavkalari, uzoq muddatli resurslarning cheklanganligi va aholining kreditlardan foydalanish imkoniyatlari bilan bog‘liq muammolar qayd etilib, kreditlash mexanizmlarini takomillashtirish va raqamli texnologiyalarni joriy etish taklif qilingan.

Akrom Mardiev tijorat banklarida ipoteka kreditlashning amaldagi holatini O‘zbekistondagi demografik jarayonlar va uy-joyga bo‘lgan talab bilan bog‘liq holda tahlil qilgan.

Muallif aholi sonining tabiiy o‘sishi, yosh oilalar sonining ko‘payishi va hududlar bo‘yicha demografik farqlar ipoteka mahsulotlariga bo‘lgan talabga ta’sir ko‘rsatishini ta’kidlaydi. Mazkur yondashuv ipoteka kreditlash siyosatini faqat umumrespublika miqyosida emas, balki hududlarning daromadlari, uy-joy narxlari, demografik holati va qurilish faolligini hisobga olgan holda ishlab chiqish zarurligini ko‘rsatadi.

Shu munosabat bilan mazkur tadqiqotda xorijiy olimlarning axborot nomutanosibligi, ipoteka mahsulotlarini loyihalashtirish, LTV–DSTI–DTI ko‘rsatkichlari, defoltni prognozlash, raqamli kreditlash va qayta moliyalashtirishga oid nazariy yondashuvlarini “Ipotekabank” OTP Groupning amaldagi faoliyatiga moslashtirish ko‘zda tutiladi. Tadqiqotning asosiy ilmiy yo‘nalishi ipoteka kreditlari hajmini shunchaki oshirish emas, balki kreditlash jarayonining tezkorligi, shaffofligi, riskka mosligi va uzoq muddatli moliyaviy barqarorligini bir vaqtda ta’minlaydigan takomillashtirilgan mexanizmni ishlab chiqishdan iborat.

TADQIQOT METODOLOGIYASI

Mazkur tadqiqotda tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotini takomillashtirish masalalari nazariy va amaliy jihatdan kompleks yondashuv asosida o‘rganildi. Tadqiqotning metodologik asosini iqtisodiy nazariya, bank ishi, moliyaviy vositachilik, kredit risklarini boshqarish va uy-joy moliyalashtirish tizimlariga oid ilmiy qarashlar tashkil etdi. Tadqiqot davomida ipoteka kreditlashning zamonaviy tendensiyalari, xalqaro tajribalar va O‘zbekiston bank tizimidagi amaliy holat o‘zaro bog‘liq holda tahlil qilindi.

Tadqiqot obyekti sifatida “Ipotekabank” OTP Groupning ipoteka kreditlash faoliyati tanlandi. Tadqiqot predmetini esa bank tomonidan jismoniy shaxslarga ipoteka kreditlarini ajratish, kreditga layoqatlilikni baholash, kredit portfelini boshqarish, risklarni nazorat qilish va ipoteka kreditlash amaliyotini takomillashtirish bilan bog‘liq iqtisodiy munosabatlar tashkil etadi.

Tadqiqot jarayonida ilmiy bilishning umumiy va maxsus usullaridan foydalanildi. Avvalo, ipoteka kreditlash tizimining nazariy asoslarini o‘rganishda ilmiy abstraksiyalash usuli qo‘llanildi.

Mazkur usul yordamida ipoteka kreditining iqtisodiy mohiyati, uning bank faoliyatidagi o‘rni va uy-joy moliyalashtirish tizimidagi ahamiyati yoritildi. Shuningdek, xorijiy va mahalliy olimlarning ilmiy qarashlari tahlil qilinib, ipoteka kreditlash amaliyotiga oid nazariy konsepsiyalar umumlashtirildi.

Tadqiqotda tizimli tahlil usulidan keng foydalanildi. Ushbu usul yordamida ipoteka kreditlash jarayoni yagona tizim sifatida ko‘rib chiqildi va uning asosiy elementlari – qarz oluvchi, tijorat banki, garov ta’minoti, kredit resurslari, risklarni boshqarish mexanizmlari hamda davlat tomonidan tartibga solish vositalari o‘rtasidagi o‘zaro bog‘liqlik o‘rganildi. Tizimli yondashuv ipoteka kreditlash amaliyotidagi mavjud muammolarni kompleks ravishda aniqlash va ularni bartaraf etish bo‘yicha takliflar ishlab chiqish imkonini berdi.

Qiyosiy tahlil usuli yordamida O‘zbekiston ipoteka kreditlash tizimi rivojlangan davlatlar tajribasi bilan taqqoslandi. Xususan, Germaniya, Vengriya, Polsha, Janubiy Koreya va Singapur kabi mamlakatlarning ipoteka kreditlash amaliyoti o‘rganilib, ularning tijorat banklarida qo‘llanilayotgan kredit risklarini boshqarish, kredit skoringi, ipoteka obligatsiyalari va qayta moliyalashtirish mexanizmlari tahlil qilindi. Olingan natijalar asosida milliy bank amaliyotida foydalanish mumkin bo‘lgan ilg‘or tajribalar aniqlandi.

Tadqiqotda guruhlash usulidan ham foydalanildi. Ushbu usul yordamida ipoteka kreditlari kredit sifati, muddati, foiz stavkasi, kredit summasi va qarz oluvchilarning daromad darajasi bo‘yicha guruhlariga ajratildi. Guruhlash natijasida kredit portfelining tarkibiy tuzilmasi va risk darajalari aniqlanib, kreditlash amaliyotidagi asosiy muammolar baholandi.

Tadqiqotning axborot bazasini O‘zbekiston Respublikasi Markaziy bankining rasmiy statistik ma‘lumotlari, “Ipotekabank” OTP Groupning yillik hisobotlari va konsolidatsiyalashgan moliyaviy hisobotlari, OTP Group hisobotlari, Jahon banki, Xalqaro valyuta jamg‘armasi, Basel qo‘mitasi, Yevropa bank nazorati organi (EBA) materiallari hamda mahalliy va xorijiy olimlarning ilmiy ishlari tashkil etdi.

Shunday qilib, tadqiqotda qo‘llanilgan metodologik yondashuvlar ipoteka kreditlash amaliyotining nazariy va amaliy jihatlarini chuqur o‘rganish, mavjud muammolarni aniqlash hamda “Ipotekabank” OTP Group misolida tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotini takomillashtirishga qaratilgan ilmiy-amaliy tavsiyalar ishlab chiqish imkonini berdi. Mazkur metodologiya tadqiqot natijalarining ilmiy asoslanganligi, obyektivligi va amaliy ahamiyatini ta‘minlaydi.

TAHLIL VA NATIJALAR

O‘zbekistonda ipoteka kreditlash bozorining rivojlanishi so‘nggi yillarda uy-joyga bo‘lgan talab, aholi daromadlari, qurilish ishlari hajmi hamda davlat tomonidan ipoteka dasturlarining moliyaviy qo‘llab-quvvatlanishi bilan chambarchas bog‘liq holda kechmoqda. Ipoteka kreditlari hajmining ortishi bir tomondan aholining uy-joy sotib olish imkoniyatlarini kengaytirayotgan bo‘lsa, ikkinchi tomondan tijorat banklari oldiga uzoq muddatli resurslar bazasini shakllantirish, qarz oluvchilarning to‘lov qobiliyatini to‘g‘ri baholash va kredit portfeli sifatini nazorat qilish vazifalarini qo‘ymoqda.

Markaziy bank ma‘lumotlariga ko‘ra, 2022-yilda aholiga 14,4 trln so‘mlik ipoteka kreditlari ajratilgan bo‘lib, mazkur ko‘rsatkich 2021-yilga nisbatan qariyb 1,5 barobar oshgan. 2023-yilda ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 16,851 trln so‘mga, 2024-yilda 17,098 trln so‘mga va 2025-yilda 21,215 trln so‘mga yetgan. Muallif hisob-kitoblariga ko‘ra, ipoteka kreditlari hajmi 2023-yilda 17 foizga, 2024-yilda 1,5 foizga va 2025-yilda 24,1 foizga o‘sgan. Umuman, 2022–2025-yillarda yangi ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi qariyb 47,3 foizga ko‘paygan. Bu holat ipoteka kreditlariga bo‘lgan talabning uzoq muddatli va barqaror xususiyatga ega ekanligini ko‘rsatadi.

2024-yilda o‘shish sur‘atining nisbatan past, ya‘ni 1,5 foiz atrofida shakllanishi ipoteka bozorida vaqtinchalik barqarorlashuv kuzatilganini ko‘rsatadi. Biroq 2025-yilda kreditlar hajmining 4,1 trln so‘mga oshishi bozor faolligining yana sezilarli darajada kuchayganligini

anglatadi. 2026-yil 1-yanvar holatiga mamlakat tijorat banklaridagi ipoteka kreditlari qoldig'i 79,4 trln so'mga yetib, bir yil davomida 11,7 trln so'm yoki 17,3 foizga ko'paygan. Demak, yangi ipoteka kreditlari ajratilishi bilan bir qatorda banklar balansidagi uzoq muddatli ipoteka aktivlari hajmi ham yuqori sur'atda kengayib bormoqda.

Ipoteka kreditlarining uy-joy bozorlari bo'yicha tarkibi tahlil qilinganda, 2025-yilda birlamchi bozorning ustunligi yanada kuchaygani kuzatiladi. Jami ajratilgan 21,215 trln so'mlik ipoteka kreditlarining 15,377 trln so'mi yoki qariyb 72 foizi yangi qurilgan uy-joylarni sotib olishga yo'naltirilgan. Ikkilamchi bozordan uy-joy xarid qilish uchun esa 5,838 trln so'm kredit ajratilgan. 2024-yilda birlamchi bozorning ulushi taxminan 61 foizni tashkil etgan bo'lsa, 2025-yilda ushbu ko'rsatkichning 11 foiz bandga oshishi davlat ipoteka dasturlari va markazlashgan mablag'larning, asosan, yangi qurilgan uy-joylarga yo'naltirilganligi bilan izohlanadi.

Birlamchi bozorning ipoteka kreditlashdagi ulushi oshishi qurilish korxonalarining moliyaviy faolligini rag'batlantiradi, yangi turar joylar qurilishiga talab yaratadi va qurilish bilan bog'liq tarmoqlarda qo'shimcha iqtisodiy faollikni yuzaga keltiradi. Biroq ipoteka resurslarining asosan birlamchi bozorga yo'naltirilishi ikkilamchi uy-joy sotib olmoqchi bo'lgan fuqarolar uchun moliyalashtirish imkoniyatlarining nisbatan cheklanishiga olib kelishi mumkin. Shu sababli tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobidan ikkilamchi bozor uchun ipoteka mahsulotlarini kengaytirishi muhim hisoblanadi.

2025-yilda ipoteka kreditlarining resurs manbalari tarkibida markazlashgan mablag'lar yuqori ulushni egallagan. Iqtisodiyot va moliya vazirligi tomonidan joylashtirilgan resurslar hisobidan 13,61 trln so'mlik ipoteka krediti ajratilgan bo'lib, bu jami kreditlarning qariyb 64 foiziga teng. Tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan kreditlar 5,363 trln so'mni yoki 25 foizni, O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi shartlari doirasida ajratilgan kreditlar esa 2,243 trln so'mni yoki qariyb 11 foizni tashkil etgan.

Mazkur tarkib ipoteka bozorining hali ham davlat va markazlashgan resurslarga sezilarli darajada bog'liqligini ko'rsatadi. Markazlashgan mablag'lar aholiga nisbatan qulay foiz stavkalarida uzoq muddatli kreditlar ajratishga imkon beradi. Biroq ipoteka bozori barqarorligini faqat davlat resurslari hisobidan ta'minlash uzoq muddatli istiqbolda davlat budjeti va moliya tizimiga qo'shimcha yuk yuzaga keltirishi mumkin. Shu sababli ipoteka obligatsiyalari, banklarning uzoq muddatli depozitlari, xalqaro moliya institutlari mablag'lari va ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish mexanizmlarining ulushini oshirish talab etiladi.

Ipoteka kreditlashning ijtimoiy ahamiyati subsidiya oluvchi fuqarolarga ajratilgan kreditlar ko'rsatkichlarida ham namoyon bo'lmoqda. 2025-yilda uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj, subsidiya xabarnomasiga ega 20,5 ming nafar fuqaroga jami 6,2 trln so'mlik ipoteka kreditlari ajratilgan. Ushbu kreditlarning jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 29 foizga yetgan. Bu ko'rsatkich 2024-yilga nisbatan 5 foiz bandga yuqori bo'lib, ipoteka kreditlashning aholining ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamlarini uy-joy bilan ta'minlashdagi roli ortib borayotganligini ko'rsatadi.

Biroq subsidiyalangan kreditlar hajmining ortishi qarz oluvchilarning kredit to'lovlarini mustaqil ravishda amalga oshirish imkoniyatlarini puxta baholash zaruratini kamaytirmaydi.

Dastlabki badal yoki foiz to'lovining bir qismini subsidiya orqali qoplash kredit olish imkoniyatini oshiradi, lekin kreditning asosiy qarzi va qolgan foiz to'lovlari qarz oluvchining kelajakdagi daromadlari hisobidan qaytariladi. Shu sababli subsidiya oluvchi mijozlarning ham daromad barqarorligi, oilaviy xarajatlari, mavjud majburiyatlari va ehtimoliy moliyaviy xatarlarga bardoshliligi to'liq baholanishi kerak.

1-jadval

O'zbekiston Respublikasida ipoteka kreditlash bozorining asosiy ko'rsatkichlari dinamikasi (2021–2025-yillar)

| Ko'rsatkichlar | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi (trln so'm) | 10.6 | 14.4 | 16.9 | 17.1 | 21.2 |
| O'sish sur'ati (%) | 100.0 | 135.8 | 117.4 | 101.2 | 124.0 |
| Ipoteka kreditlari qoldig'i (trln so'm) | 38.2 | 49.7 | 58.4 | 67.7 | 79.4 |
| Uy-joy oldi-sotdi bitimlari (mingta) | 256.6 | 292.3 | 272.4 | 256.6 | 295.4 |
| Foydalanishga topshirilgan uy-joylar (mln kv.m) | 12.9 | 13.4 | 14.2 | 15.4 | 15.9 |
| Ipoteka orqali moliyalashtirilgan bitimlar ulushi (%) | 18.7 | 20.5 | 21.6 | 22.8 | 23.8 |

Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining Uy-joy bozori sharhlari, Moliyaviy barqarorlik sharhlari va Statistik byulletenlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

Foiz stavkalari ipoteka kreditlaridan foydalanish imkoniyatiga bevosita ta'sir qiluvchi asosiy omillardan biri hisoblanadi. Markaziy bank ma'lumotlariga ko'ra, 2025-yilda barcha manbalar hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha yillik foiz stavkasi 21 foizni tashkil etib, 2024-yilga nisbatan 0,1 foiz bandga pasaygan. Banklarning o'z mablag'lari hisobidan berilgan ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha stavka esa 2024-yildagi 24,8 foizdan 2025-yilda 23,4 foizgacha kamaygan.

Foiz stavkalaridagi mazkur pasayish ijobiy jarayon bo'lsa-da, bozor tamoyillari asosidagi ipoteka kreditlarining narxi hali ham aholining ayrim guruhlari uchun yuqori bo'lib qolmoqda. Masalan, uzoq muddatga 23–24 foiz stavkada ajratilgan kredit bo'yicha jami foiz to'lovlari asosiy kredit summasidan bir necha barobar oshishi mumkin. Shu bois ipoteka mahsulotlarining jozibadorligini faqat nominal foiz stavkasi bilan baholash to'g'ri emas. Kreditning to'liq qiymati, sug'urta xarajatlari, baholash va notarial xizmatlar, komissiyalar hamda muddat davomida to'lanadigan jami summa hisobga olinishi lozim.

Uy-joy taklifining kengayishi ipoteka kreditlari hajmining ortishi bilan bir vaqtda yuz bermoqda. Milliy statistika qo'mitasi ma'lumotlariga ko'ra, 2025-yilda O'zbekistonda 15,9 mln kvadrat metr turar joy foydalanishga topshirilgan va bu 2024-yilga nisbatan 2,8 foizga ko'pdir.

Markaziy bankning uy-joy bozori tahlilida esa 2025-yildagi uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 295,4 mingtani tashkil etib, bir yil ichida 15,2 foizga ko'paygani qayd etilgan. Jami uy-joy bitimlarining 23,8 foizi ipoteka kreditlari yordamida amalga oshirilgan.

Mazkur ko'rsatkichlar uy-joy bozorida bitimlar soni foydalanishga topshirilgan turar joy maydoniga qaraganda tezroq o'sayotganligini ko'rsatadi. Bu holat birlamchi va ikkilamchi bozordagi mavjud uy-joylarga talab yuqori ekanligini anglatadi.

Taklif talabga nisbatan sekinroq o'sganda ayrim hududlarda uy-joy narxlarining oshishi, natijada ipoteka kreditining o'rtacha summasi va aholi qarz yukining ortishi mumkin. Shu nuqtayi nazardan ipoteka kreditlash siyosati uy-joy qurilishi va infratuzilmani rivojlantirish siyosati bilan muvofiqlashtirilishi kerak.

“Ipotekabank” OTP Group faoliyatini tahlil qilish bankning mamlakat ipoteka bozoridagi yetakchi mavqeyini ko'rsatadi. 2024-yil yakuniga ko'ra, bankning ipoteka kreditlari portfeli 15,9 trln so'mni tashkil etib, mamlakat ipoteka bozorining 23 foiziga teng bo'lgan. Bankning jami aktivlari 50,5 trln so'mga yetgan va faol chakana mijozlar soni 1,7 mln nafardan oshgan.

2025-yilda “Ipotekabank” OTP Groupning yalpi ipoteka kreditlari portfeli 18,338 trln so'mga yetib, 2024-yilga nisbatan 2,438 trln so'm yoki 15,3 foizga oshgan. 2023-yilda bank ipoteka portfeli 14,052 trln so'mni tashkil etganini hisobga olganda, 2023–2025-yillar davomida portfel qariyb 30,5 foizga kengaygan. 2025-yil oxiridagi mamlakat ipoteka kreditlari qoldig'iga nisbatan hisoblanganda, bankning bozor ulushi taxminan 23,1 foizni tashkil etgan. Mazkur ko'rsatkich muallif tomonidan bankning yalpi ipoteka portfeli va Markaziy bank e'lon qilgan umumiy ipoteka qoldig'i asosida hisoblandi.

Bankning ipoteka portfeli uning kredit faoliyatida strategik yo'nalish bo'lib qolmoqda. 2024-yilda ipoteka kreditlari bankning 39,589 trln so'mlik yalpi kredit portfelining 40,2 foizini tashkil etgan bo'lsa, 2025-yilda ushbu ulush 43,7 foizga yetgan. Bu holat bankning ipoteka segmentidagi ixtisoslashuvi kuchayib borayotganligini ko'rsatadi. Shu bilan birga, kredit portfelida bitta yo'nalish ulushining ortishi konsentratsiya riskini yuzaga keltiradi. Ko'chmas mulk narxlarining pasayishi yoki aholi daromadlarining qisqarishi bankning katta hajmdagi aktivlariga bir vaqtning o'zida salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Shu asosda ipoteka kreditlash amaliyotini takomillashtirish kredit miqdorini oddiy ravishda oshirish bilan cheklanmasligi kerak. Bank qarz oluvchilarning rasmiy va muqobil daromad ma'lumotlarini yagona scoring modelida baholashi, LTV, DTI va DSTI ko'rsatkichlarini birgalikda qo'llashi, to'lov intizomidagi salbiy o'zgarishlarni kechikish yuzaga kelishidan oldin aniqlashi hamda ko'chmas mulk qiymatini real bozor bitimlari asosida muntazam qayta baholashi zarur. Ana shunday yondashuv ipoteka kreditlari hajmining o'sishini kredit portfeli sifati, bank moliyaviy barqarorligi va qarz oluvchilarning uzoq muddatli to'lov qobiliyati bilan muvofiqlashtirish imkonini beradi.

MUHOKAMA

Tadqiqot natijalari O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimi so'nggi yillarda faol rivojlanayotganligini va tijorat banklari, xususan, “Ipotekabank” OTP Group ushbu jarayonda muhim o'rin egallayotganligini ko'rsatdi. Tahlillar ipoteka kreditlari hajmi, uy-joy bozoridagi bitimlar soni hamda qurilish ishlari ko'lamining o'sishi mamlakatda uy-joy moliyalashtirish tizimining kengayib borayotganidan dalolat berishini tasdiqladi. Shu bilan birga, kreditlar hajmining ortishi banklar zimmasiga qo'shimcha risklarni boshqarish, uzoq muddatli moliyalashtirish manbalarini shakllantirish va kredit portfeli sifatini saqlash kabi vazifalarni yuklamoqda.

Tadqiqot davomida olingan natijalar Stiglitz va Weiss (1981) tomonidan ilgari surilgan axborot nomutanosibli nazariyasi bilan hamohang ekanligi aniqlandi. Mazkur nazariyaga ko'ra, kredit bozorida qarz oluvchi haqidagi ma'lumotlarning to'liq emasligi kredit riskining asosiy manbalaridan biri hisoblanadi. "Ipotekabank" OTP Group misolida ham kredit arizalarini baholashda rasmiy daromad ma'lumotlari asosiy mezonlardan biri sifatida qo'llanilayotganligi kuzatildi. Biroq zamonaviy iqtisodiy sharoitda aholining ma'lum qismi o'zini o'zi band qilgan yoki norasmiy daromad manbalariga ega bo'lib, ularning haqiqiy moliyaviy imkoniyatlarini an'anaviy baholash usullari orqali aniqlash qiyinlashmoqda. Shu sababli muqobil ma'lumotlar, jumladan, bank hisobvaraqlari aylanmasi, kommunal to'lovlar, soliq tushumlari va elektron tranzaksiyalar asosida kredit skoringini takomillashtirish dolzarb masala bo'lib qolmoqda.

Tahlil natijalari bank ipoteka portfelining hajmi va sifati o'rtasidagi bog'liqlikni ham namoyon etdi. 2023–2025-yillar davomida "Ipotekabank" OTP Groupning ipoteka kreditlari portfeli 30 foizdan ortiq o'sgan bo'lsa-da, kreditlar sifati bo'yicha ayrim muammolar saqlanib qolmoqda. Xususan, 2025-yilda Stage 3 kreditlari hajmining 62 foizdan ortiq o'sishi kredit riskining mutlaqo bartaraf etilmaganligini ko'rsatadi. Garchi birinchi bosqichdagi kreditlar ulushi sezilarli ravishda oshgan bo'lsa-da, muammoli kreditlar hajmining mutlaq miqdorda ortishi kredit monitoringi tizimini yanada takomillashtirish zarurligini anglatadi.

Bu holat Campbell va Cocco tomonidan olib borilgan tadqiqotlar natijalari bilan ham mos keladi. Ularning fikricha, ipoteka kreditlari bo'yicha defoltlar faqat garov qiymati bilan emas, balki qarz oluvchilarning daromadlari dinamikasi, mehnat bozori holati va qarz yukining o'zgarishi bilan ham bog'liq. "Ipotekabank" OTP Group misolida ham kreditlarning muammoli toifaga o'tishida qarz oluvchilarning moliyaviy holatidagi o'zgarishlar muhim omil bo'lib xizmat qilayotganligi kuzatilmoqda. Shu sababli kredit to'lovlari kechikishini aniqlash bilan cheklanib qolmasdan, daromadlar kamayishi yoki moliyaviy ahvol yomonlashishini oldindan aniqlaydigan erta ogohlantirish tizimlarini joriy etish muhim ahamiyat kasb etadi.

Tadqiqot natijalari ipoteka kreditlash tizimining moliyalashtirish manbalari bilan bog'liq muammolar mavjudligini ham ko'rsatdi. Tahlillar 2025-yilda ajratilgan ipoteka kreditlarining qariyb 64 foizi markazlashgan resurslar hisobidan moliyalashtirilganligini ko'rsatdi. Bu holat davlat tomonidan amalga oshirilayotgan uy-joy siyosatining samarali natijasi sifatida baholanishi mumkin. Biroq uzoq muddatli istiqbolda ipoteka bozorining barqaror rivojlanishi tijorat banklarining o'z mablag'lari va bozor resurslari hisobidan moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirishni talab etadi. Chiquier va Lea tomonidan ilgari surilgan nazariy yondashuvlar ham ipoteka bozorining barqarorligi institutsional infratuzilma va uzoq muddatli moliyalashtirish mexanizmlarining rivojlanganlik darajasiga bog'liqligini ko'rsatadi.

Mazkur nuqtayi nazardan qaralganda, O'zbekistonda ipoteka obligatsiyalari bozori va ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish mexanizmlarining rivojlanishi strategik ahamiyatga ega hisoblanadi. "Ipotekabank" OTP Group tomonidan uzoq muddatli obligatsiyalar chiqarilishi va xalqaro moliya institutlari mablag'larini jalb etilishi ijobiy natija sifatida baholanishi mumkin.

Biroq ipoteka portfeli o'sish sur'atlarining depozit bazasi o'sishidan yuqori bo'lishi uzoq muddatli likvidlik risklarini yuzaga keltirishi mumkin. Shu sababli bank aktivlari va majburiyatlari muddatlarini muvofiqlashtirish masalasi dolzarb bo'lib qolmoqda.

Tahlillar shuni ko'rsatdiki, raqamlashtirish ipoteka kreditlash samaradorligini oshirishning eng muhim yo'nalishlaridan biridir. Fuster va hamkorlari tomonidan olib borilgan ilmiy izlanishlar raqamli texnologiyalar asosida kredit arizalarini ko'rib chiqish muddati qisqarishi va operatsion xarajatlar kamayishini ko'rsatgan. "Ipotekabank" OTP Group faoliyatida ham raqamli xizmatlarning keng joriy etilishi kuzatilmoqda. Biroq ipoteka kreditlash jarayonining barcha bosqichlari hali to'liq avtomatlashtirilmagan. Kredit arizasini qabul qilish, ko'chmas mulkni baholash, sug'urta, notarial rasmiylashtirish va kadastr ma'lumotlarini tekshirish jarayonlari yagona platformaga integratsiyalashmaganligi sababli kredit ajratish muddati uzayishi mumkin.

Ko'chmas mulkni baholash tizimi ham ipoteka kreditlash amaliyotidagi muhim muhokama masalalaridan biridir. Tadqiqot davomida aniqlanishicha, garov qiymatining bozor qiymatidan sezilarli farq qilishi bank risklarini oshirishi mumkin. Agar baholash qiymati sun'iy ravishda yuqori aniqlansa, kredit qaytmagan holatda garovni sotishdan tushadigan mablag' qarzdorlikni qoplash uchun yetarli bo'lmasligi ehtimoli mavjud. Shu sababli xalqaro amaliyotda keng qo'llanilayotgan avtomatlashtirilgan baholash modellarini (AVM) joriy etish zarurati mavjud.

Bunday tizimlar ko'chmas mulkning joylashuvi, maydoni, texnik holati va hududdagi real bitimlar ma'lumotlari asosida bozor qiymatini tez va aniq baholash imkonini beradi.

Tadqiqot natijalari ipoteka kreditlashda risklarni boshqarish faqat kredit ajratish bosqichi bilan cheklanmasligi kerakligini ko'rsatdi. Kredit muddati davomida qarz oluvchining moliyaviy holati, daromadlari, kredit tarixi va boshqa majburiyatlari muntazam monitoring qilinishi lozim.

Ayniqsa, yuqori inflyatsiya yoki iqtisodiy beqarorlik sharoitida aholi daromadlarining o'zgarishi ipoteka kreditlari qaytarilishiga bevosita ta'sir ko'rsatadi. Shu sababli kredit monitoringi tizimlarini sun'iy intellekt va katta ma'lumotlar (Big Data) texnologiyalari asosida takomillashtirish istiqbolli yo'nalishlardan biri hisoblanadi.

XULOSA

"Ipotekabank" OTP Group mamlakat ipoteka kreditlari bozorida yetakchi banklardan biri hisoblanadi. Bankning ipoteka portfeli 2023–2025-yillar davomida sezilarli darajada kengaygan, mijozlar bazasi ortgan va ipoteka kreditlari bank kredit portfelining muhim qismini tashkil etgan.

Bu holat bankning uy-joy moliyalashtirish tizimidagi strategik o'rnini tasdiqlaydi.

Shu bilan birga, ipoteka kreditlari hajmining oshishi bank oldiga kredit risklarini samarali boshqarish, qarz oluvchilarning to'lov qobiliyatini aniq baholash va kredit portfeli sifatini saqlash vazifalarini qo'yimoqda. Tadqiqotda Stage 3 kreditlari hajmining ortishi, ipoteka portfelining depozit bazasiga nisbatan tezroq o'sishi va kreditlarning muayyan qismi riskli toifalarga o'tishi ipoteka kreditlash amaliyotida takomillashtirish zarur bo'lgan jihatlar mavjudligini ko'rsatdi.

Tadqiqot natijalariga ko'ra, ipoteka kreditlashni takomillashtirishda eng avvalo kreditga layoqatlilikni baholash tizimini rivojlantirish zarur. Bunda faqat rasmiy ish haqi ma'lumotlariga tayanib qolmasdan, bank hisobvaraqlari aylanmasi, soliq tushumlari, kommunal to'lovlar, kredit

tarixi va boshqa muqobil ma'lumotlardan foydalanish maqsadga muvofiqdir. Bu qarz oluvchining haqiqiy moliyaviy imkoniyatlarini aniqroq baholashga xizmat qiladi.

Shuningdek, ipoteka kreditlari bo'yicha LTV, DTI va DSTI kabi ko'rsatkichlarni kompleks qo'llash kredit risklarini kamaytirishda muhim ahamiyatga ega. Kredit summasining garov qiymatiga nisbati, qarz oluvchining umumiy qarzdorligi va oylik kredit to'lovlarining daromadga nisbati birgalikda baholanganda bank qarorlarining aniqligi oshadi hamda ortiqcha qarzdorlik xavfi kamayadi.

Tadqiqot davomida ipoteka kreditlash jarayonlarini raqamlashtirish muhim yo'nalish sifatida belgilandi. Kredit arizasini qabul qilish, mijoz ma'lumotlarini tekshirish, garov obyektini baholash, sug'urta, notarial rasmiylashtirish va kredit monitoringini yagona elektron platformada amalga oshirish kredit ajratish muddatini qisqartiradi, operatsion xarajatlarni kamaytiradi va mijozlarga qulaylik yaratadi.

Ko'chmas mulkni baholash tizimini takomillashtirish ham ipoteka kreditlash samaradorligini oshirishda muhim hisoblanadi. Avtomatlashtirilgan baholash modellarini joriy etish garov qiymatini real bozor ma'lumotlari asosida aniqlashga, baholashdagi subyektivlikni kamaytirishga va bankning kredit risklarini pasaytirishga yordam beradi.

Tadqiqot natijalari uzoq muddatli moliyalashtirish manbalarini diversifikatsiya qilish zarurligini ham ko'rsatdi. Ipoteka kreditlari uzoq muddatli aktivlar bo'lgani sababli ularni faqat qisqa va o'rta muddatli depozitlar hisobidan moliyalashtirish bank likvidligi uchun xavf tug'dirishi mumkin. Shu bois ipoteka obligatsiyalari, elektron garov xatlari, qayta moliyalashtirish mexanizmlari va xalqaro moliya institutlari mablag'laridan keng foydalanish zarur.

Umuman olganda, "Ipotekabank" OTP Group misolida o'tkazilgan tadqiqot tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotini takomillashtirish uchun quyidagi ustuvor yo'nalishlarni belgilash imkonini berdi: kredit skoringini rivojlantirish, riskka asoslangan foiz siyosatini joriy etish, erta ogohlantirish tizimini kuchaytirish, garov baholash jarayonini avtomatlashtirish, ipoteka portfelini doimiy monitoring qilish va moliyalashtirish manbalarini diversifikatsiya qilish.

Mazkur takliflarning amaliyotga joriy etilishi "Ipotekabank" OTP Groupda ipoteka kreditlari sifatini oshirish, muammoli kreditlar ulushini kamaytirish, aholiga qulay va shaffof ipoteka mahsulotlarini taklif qilish hamda bankning moliyaviy barqarorligini mustahkamlashga xizmat qiladi. Natijada ipoteka kreditlash tizimi nafaqat bank faoliyatining muhim yo'nalishi, balki aholining turmush sharoitlarini yaxshilash va mamlakatda uy-joy bozorini barqaror rivojlantirishning samarali moliyaviy mexanizmi sifatida yanada takomillashadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. Abdullayeva, A. (2025) 'O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozorining rivojlanish tendensiyalari', *International Scientific Journal*, 4(2), pp. 112–119.
2. Badev, A., Beck, T., Vado, L. and Walley, S. (2014) *Housing Finance Across Countries: New Data and Analysis*. Washington, DC: World Bank.
3. Basel Committee on Banking Supervision (2017) *Basel III: Finalising Post-Crisis Reforms*. Basel: Bank for International Settlements.

4. Campbell, J.Y. (2013) 'Mortgage market design', *Review of Finance*, 17(1), pp. 1–33.
5. Campbell, J.Y. and Cocco, J.F. (2003) 'Household risk management and optimal mortgage choice', *Quarterly Journal of Economics*, 118(4), pp. 1449–1494.
6. Campbell, J.Y. and Cocco, J.F. (2015) 'A model of mortgage default', *Journal of Finance*, 70(4), pp. 1495–1554.
7. Chiquier, L. and Lea, M. (eds.) (2009) *Housing Finance Policy in Emerging Markets*. Washington, DC: World Bank.
8. Chiquier, L., Hassler, O. and Lea, M. (2004) *Mortgage Securities in Emerging Markets*. Washington, DC: World Bank.
9. Fuster, A., Plosser, M., Schnabl, P. and Vickery, J. (2019) 'The role of technology in mortgage lending', *Review of Financial Studies*, 32(5), pp. 1854–1899.
10. Gerardi, K., Goette, L. and Meier, S. (2010) *Financial Literacy and Subprime Mortgage Delinquency: Evidence from a Survey Matched to Administrative Data*. Atlanta: Federal Reserve Bank of Atlanta.
11. Green, R.K. and Wachter, S.M. (2005) 'The American mortgage in historical and international context', *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), pp. 93–114.
12. Ipoteka Bank OTP Group (2025a) *Annual Management Report 2024*. Tashkent: Ipoteka Bank OTP Group.
13. Ipoteka Bank OTP Group (2025b) *Consolidated Financial Statements for the Year Ended 31 December 2024*. Tashkent: Ipoteka Bank OTP Group.
14. Kuttner, K.N. and Shim, I. (2013) *Can Non-Interest Rate Policies Stabilise Housing Markets? Evidence from a Panel of 57 Economies*. Basel: Bank for International Settlements.
15. Mardiev, A. (2024) 'Tijorat banklarida ipoteka kreditlashning amaldagi holati va rivojlanish yo'nalishlari', *Nordic International University Journal*, 3(1), pp. 45–53.
16. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki (2026) *2025-yil IV choragi bo'yicha ko'chmas mulk bozori tahlili*. Toshkent: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.
17. Stiglitz, J.E. and Weiss, A. (1981) 'Credit rationing in markets with imperfect information', *American Economic Review*, 71(3), pp. 393–410.
18. World Bank (2007) *Housing Finance Development in Uzbekistan*. Washington, DC: World Bank.