

ТИЖОРАТ БАНКЛАРИНИНГ ИПОТЕКА КРЕДИТЛАШ БИЛАН БОҒЛИҚ РИСКЛАРНИ МИНИМАЛЛАШТИРИШ МАСАЛАЛАРИ



Куллиев Истам Янгимуродович

иқтиқодийёт фанлари номзоди доцент

Тошкент молия институти

мустақил тадқиқотчиси

email: istamkulliev@gmail.com

ORCID: 0009-0007-8138-127X

Аннотация:

Мақолада банкларнинг ипотека кредитлари билан боғлиқ рисклар, уй-жой нархларининг сунъий ошиши натижасида юзага келадиган нарх пуфагини салбий таъсири ва ипотека учун зарур узок муддатли ресурс манбасини шакллантириш масалалари таҳлил этилган. Тижорат банкларида ипотека кредитларини ажратиш амалиётлари ҳажмининг ошиб бораётганлигини ижобий томони билан бирга салбий жиҳатлари мавжуд. Мазкур мақолада тадқиқот материал ва методларига кўра мавзуга доир бир қатор маҳаллий ва хорижлик иқтисодчи олимларнинг тадқиқотлари ўрганилган. Шунингдек тижорат банкларининг ипотека кредитлаш амалиётларини такомиллаштириш ва у билан боғлиқ рискларни минималлаштириш ҳақида фикр юритилган.

Калит сўзлар: ипотека, ипотека кредити, кредит скоринг, кредит тарихи, кредитга лаёқатлилик, қарз юки, кредит риски, кредит портфели, инфляция, ресурс база, стресс-тест, сузувчи фоиз ставка.

ВОПРОСЫ МИНИМИЗАЦИИ РИСКОВ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ

Куллиев Истам Янгимуродович

кандидат экономических наук доцент

независимый исследователь

Ташкентского финансового института

email: istamkulliev@gmail.com

ORCID: 0009-0007-8138-127X

Аннотация:

В статье анализируются риски, связанные с ипотечным кредитованием банков, негативное влияние ценового пузыря, вызванного искусственным ростом цен на жилье, а также вопросы формирования необходимого долгосрочного источника ресурсов для ипотеки. Увеличение объемов практики ипотечного кредитования в коммерческих банках имеет как положительные, так и отрицательные стороны. В данной статье по материалам и методам исследования изучены труды ряда отечественных и зарубежных экономистов по данной теме. В статье также рассматриваются совершенствование практики ипотечного кредитования коммерческих банков и минимизация связанных с ними рисков.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, кредитный скоринг, кредитная история, кредитоспособность, долговая нагрузка, кредитный риск, кредитный портфель, инфляция, ресурсная база, стресс-тест, плавающая процентная ставка.

**ISSUES OF MINIMIZING RISKS RELATED TO MORTGAGE
LENDING OF COMMERCIAL BANKS**

Kulliev Istam Yangimurodovich

Doctor of Philosophy (RhD)

in Economic

associate professor

independent researcher of the

Tashkent Institute of Finance

email: istamkulliev@gmail.com

ORCID: 0009-0007-8138-127X

Abstract

The article analyzes the risks associated with mortgage loans of banks, the negative impact of the price bubble caused by the artificial increase in housing prices, and the issues of forming the necessary long-term resource source for mortgages. The increase in the volume of mortgage lending practices in commercial banks has both positive and negative aspects. In this article, according to the research materials and methods, the researches of a number of domestic and foreign economists on the topic are studied. This article discusses the improvement of mortgage lending practices of commercial banks and the minimization of related

risks.

Keywords: mortgage, mortgage loan, credit scoring, credit history, creditworthiness, debt burden, credit risk, loan portfolio, Central Bank, inflation, resource base, stress test, floating interest rate.

Кириш

Ипотека кредитлари аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган, узоқ муддатли кўчмас мулк гарови остида ажратиладиган кредитлар ҳисобланади. 2007-2009 йилларда юз берган жаҳон молия-иқтисодий инқирози дунё мамлакатларининг банк-молия тизимига салбий таъсирини кўрсатиб, кредит ресурсларига бўлган талабни оширди ва ўз навбатида кредитлар баҳосининг сезиларли даражада ошишига сабаб бўлди. Бундан ташқари, ипотека кредитлаш амалиётларида бир қатор муаммоларнинг мавжудлигини кўрсатиб, уларни бартараф этиш ва зарур чораларни кўришни талаб этди.

Мамлакатимизда аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириш, уларнинг шинам ва замонавий қулай шарт-шароитлар яратилган, арзон уй-жой қурилиш дастурларини қабул қилиниши қувонарли ҳолат ҳисобланади. Аммо, ипотека кредитларини ажратиш учун тижорат банклари узоқ муддатли ресурс базасига эга бўлиши ҳамда узоқ муддатли ресурсларни жалб қилиш масаласини ҳал этишни тақазо қилади.

Тижорат банклари томонидан аҳолига узоқ муддатли ипотека кредитлари ажратиш учун узоқ муддатли жалб этилган ресурсларга эҳтиёж бўлади ва шу жиҳатдан ҳам банкларда ҳар доим ҳам узоқ муддатли молиявий ресурсларга талабни келтириб чиқаради. Шундай экан, республикамизда ипотека кредитлари учун қайта молиялаштириш тизимини яратиш ҳамда молиявий ресурсларнинг ички ва ташқи манбаларини шакллантириш муҳим ҳисобланади.

Бундан ташқари, банклар томонидан ажартиладиган ипотека кредитлари бўйича муаммоли кредитларнинг ошиши, ҳаракатсиз кредитлар улушининг ортиб бориши ҳамда уй-жой нархларининг сунъий ошиб бориши натижасида нарх пуфакларининг пайдо бўлиши каби салбий ҳолатлар мавжуд бўлиб, уларни олдини олиш чораларини кўришни талаб этади.

Адабиётлар шарҳи

Жаҳон молиявий инқирозидан кейинги даврда ўтказилган тадқиқотларда уй хўжалиқларига ажратилган кредитларнинг макроиқтисодий

кўрсаткичларга салбий таъсирга эга эканлиги бўйича далиллар мавжуд. Хусусан, уй хўжалиги кредитлари қолдиғининг ошиши қисқа муддатда ЯИМ ни ўсишини таъминлаши мумкин, лекин узоқ муддатли даврда банклар уй хўжаликлари учун кредит шартларини юмшатиб, кредит рисклари даражаси ва NPL (Non-performing loan – ҳаракатсиз кредитлар) қарздорликни оширади. 2008 йилги молиявий инқироздан сўнг банкларнинг ипотека кредитлаш амалиётларига ҳамда қарз олувчиларнинг кредитга лаёқатлилиги ва таъминотига нисбатан талаблар кучайтирилди.

Тадқиқотчи М. Romazanov тадқиқотларида банкларнинг чакана кредитлаш маҳсулотлари (ипотека, микроқарз, истеъмол ва бошқалар) учун рискларни бошқариш сифати ва самарадорлигини ошириш учун амалда қўлланилиши мумкин бўлган воситалар тўплами таклиф этилган. Россиядаги энг йирик банкларнинг амалиётида ROC таҳлили асосида рискларни баҳолашни кўриб ўтган. Тадқиқот натижаларига кўра кредит олувчи миждларнинг аризаларини рад этиш ва тасдиқлаш тўғрисидаги қарорлар асосида умумий кредитлаш жараёнини квази-Жини кўрсаткичи баҳоланган ҳамда рискларни камайтиришда аҳолининг даромадлилиги асосий омил эканлиги асосланган [1].

Иқтисодчи олимлар Andreas Fuster, Matthew Plosser, Philipp Schnabl, James Vickery томонидан ўтказилган тадқиқотларда банкларда замонавий FinTech технологиялари ипотека кредитлаш ҳажмини ошириши асослаб берилган. FinTech технологияларнинг жорий этилиши натижасида тижорат банклари ва бошқа ипотека ажратувчи муассасалар (кредиторлар) 2010 йилдан 2016 йилгача бўлган даврда АҚШ ипотека кредитлаш бозоридаги улушини 2 фоиздан 8 фоизга оширди. FinTech кредиторлари ипотека аризаларини бошқа кредиторларга нисбатан 20 фоизга тезроқ кўриб чиқиши аниқланган. Бошқа кредиторларга қараганда аризаларни тезроқ кўриб чиқиш, ишлов бериш ва қисқа вақтда қарор қабул қилинади. FinTech кредиторлари ипотека талабининг ташқи омилларга жавобан таъминотни бошқа кредиторларга қараганда эластикроқ тартибга солади [2].

Тадқиқотчилар Morris A Davis, William D Larson, Stephen D Oliner, Benjamin R Smith томонидан ўтказилган тадқиқотлар натижаларига кўра, 2000 йилга келиб ипотека кредитлари бўйича риск ошган деган хулоса олинган. Шунингдек, 2000 йилнинг бошида хусусий қимматли қоғозлар бозоридаги (Private-Label Securities – PLS) ва кредиторлар портфелида риск даражаси юқори кредитлар ўртасида ипотека ставкалари спредининг қисқариши ҳисобига кредит таклифи кенгайганлиги далилланган ҳамда

юқори даражадаги DTI (debt-payment to income) ва CLTV (combined loan-to-value) каби омиллар молиявий инқироздан олдин хавфни оширишда асосий рол ўйнаган. Инқироз ва ундан кейинги даврларда белгиланган қаттиқ андеррайтинг стандартлари ипотека рискни камайтиришга хизмат қилди. Шу билан бирга кредит ва қарз олувчининг риск даражаси нисбатан паст бўлса-да, сўнгги ўн йилда уй-жой нархини сезиларли даражада ошиши стрессли вазиятлар учун шароит яратди [3].

Raun van Ooijenc ва Maarten C.J. van Rooijларнинг тадқиқотларида 2007-2008 йиллардаги молиявий инқирознинг бошланиши ипотека шартномалари ва улар билан боғлиқ рисклар ҳақида тушунчалар келиб чиқишида муҳим аҳамият касб этган. Улар томонидан ипотека кредити бўйича қарорлар, молиявий билимлар ва молиявий маслаҳатлар билан боғлиқ ишлаб чиқилган махсус сўровнома натижалари шуни кўрсатадики, уй эгалари ипотека рискларини яхши билишади ҳамда уй-жой қийматига нисбатан катта кредитлар, яъни даромадга нисбатан тўловлари кўп бўлган кредитлар хавфли деб ҳисоблашади. Риск даражаси юқори ипотекага эга бўлган уй-жой мулкдорлари, уй-жой нархида молиявий муаммоларга дуч келиши мумкинлигини таъкидлашади [4].

Иқтисодчилар Manuel Adelino, W.Frame ва Kristopher Gerardнинг тадқиқотларига кўра 2008 йил инқирозидан олдин ипотека кредити билан таъминланган қимматли қоғозларнинг асосий инвесторлари Fannie Mae ва Freddie Mac ушбу бозордаги гаров таркибига сезиларли таъсир кўрсатган. Fannie Mae ва Freddie Mac учун мўлжалланган қимматли қоғозларга киритилган ипотека бир хил битимлар бўйича бошқа қимматли қоғозларни кўллаб-қувватловчиларга қараганда яхшироқ ишлаган ва юзага келиши мумкин бўлган таваккалчиликни ўзгартирган. Бу эса, ипотека кредитлари билан боғлиқ хатарларни кескинлашувига сабаб бўлган [5].

Юқоридаги каби ҳолатлар бугунги кунда Ўзбекистон Республикаси банкларининг ипотека кредитлаш амалиётларида ҳам кузатилмоқда. Сабаби, уй-жой нархининг ошиб бориши натижасида нарх пуфагининг пайдо бўлаётгани ҳамда банклар томонидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғининг жадаллик билан ўсиши хавотирли ҳолатларни келиб чиқишига сабаб бўлмоқда.

Таҳлил ва натижалар

Аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати томонидан тижорат банкларига ипотека

кредитлари учун ажратиладиган ресурс маблағлари бюджет ссудаларини ажратиш орқали молиялаштириб, тижорат банкларининг ипотека кредитлари ажратиш учун барқарор ресурс манбалари билан таъминланишига хизмат қилмоқда. Бундан ташқари, тижорат банклари ўз ресурслари ҳисобидан бозор шартлари асосида ипотека кредитларини тақдим этмоқда.

Банклар томонидан чакана кредитлар ажратиш бизнес жараёнларида янги технологияларнинг кенг қўлланилиши ва кредитлар учун буюртмаларни автоматлаштирилган ҳолда таҳлил қилиш кредитлаш бўйича операцион харажатларни қисқартириб, кредитлар таклифини оширишга хизмат қилмоқда. Аҳоли сонининг ошаётганлиги келгусида ипотека кредитларига талабнинг ошишига олиб келади ва банкларнинг ипотека кредитларини рақамлаштиришни талаб этади.

1-жадвал.

Тижорат банкларининг ипотека кредитлари шартлари*

Банк номи	Фоизи	Муддати	Сумма	Бошланғич тўлов	Талаб этилган таъминот тури
Қишлоққурилиш банк	14%	20 йил	шартномага асосан	10%	Сотиб олинаётган кўчмас мулк гарови
Саноатқурилишба нк	26,9%	10 йил	80 млн сўмгача	талаб этилмайди	Таъмирланаётган хонадон
Ҳамкорбанк	18,0%	20 йил	416,5 млн сўмгача	15%	Сотиб олинаётган кўчмас мулк гарови ёки таъмирланаётган уй-жой
Алоқабанк	18,0%	20 йил	416,5 млн сўмгача	15%	Сотиб олинаётган кўчмас мулк гарови
Ўзмиллийбанк	18,0%	20 йил	416,5 млн сўмгача	15%	Сотиб олинаётган кўчмас мулк гарови
Капиталбанк	24,0%	10 йил	2 млрд сўмгача	26%	Сотиб олинаётган кўчмас мулк гарови
Инвест финанс банк	24,99%	10 йил	1,95 млрд сўмгача	26%	Сотиб олинаётган кўчмас мулк гарови
Ипотека банк	18,0%	20 йил	416,5 млн сўмгача	15%	Кредит ҳисобига сотиб олинадиган уй-жой
Тенге банк	24,9%	10 йил	640 млн сўмгача	35%	Сотиб олинаётган кўчмас мулк гарови

*Тижорат банклари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.

Банклар томонидан ажратиладиган ипотека кредитлари шартлари билан танишиб чиқиб, кредит фоиз ставкаси йиллик 18 фоизда ва 20 йил муддатга банкларга бюджетдан ажратилган ресурслар ҳисобидан ипотека кредитлари манбаси бўлиб хизмат қилмоқда. Хусусий банклар томонидан 10 йил муддатга 24,9 фоиздан 26,9 фоизгача бўлган ставкада тижорат асосида тақдим этилмоқда. Банкларнинг ипотека кредитлари бўйича бошланғич бадалга нисбатан талаблари ҳам турлича эканлигини кўриш мумкин. Хусусий банклар томонидан кредит рискинни камайтириш мақсадида ипотека

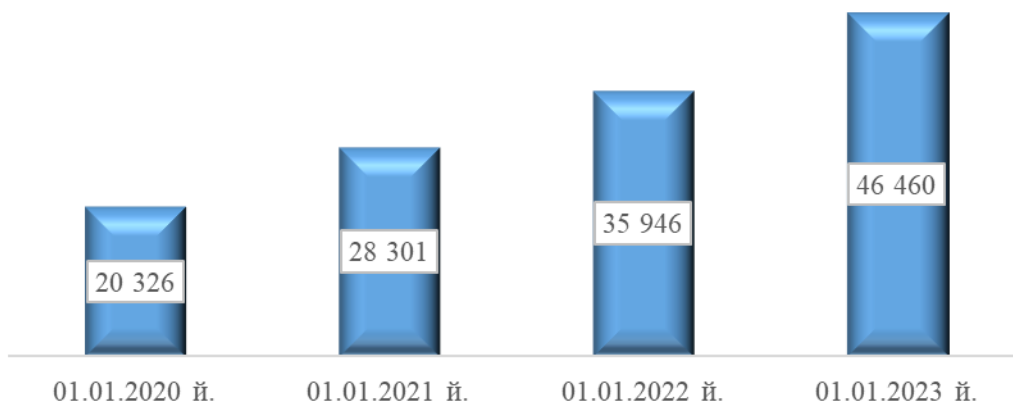
кредити миқдорининг 26-35 фоизгача бўлган миқдорда бошланғич бадал шакллантириш талаб этилади. Давлат улуши мавжуд банклар томонидан эса, 15 фоиз миқдорида бошланғич бадал белгиланган.

АҚШнинг Allied Market Research маркетинг тадқиқотлари олиб борувчи компанияси томонидан ўтказилган таҳлил натижаларига кўра, жаҳонда келгуси ўн йилликда ипотека кредитлари ҳажми 2031 йилда 27,5 млрд АҚШ долларига етиши ва 2021 йилга нисбатан (11,5 млрд АҚШ dollari) қарийб 2,4 баробарга ҳамда ўртача йиллик 9,5 фоиз даражасида ўсиши прогноз қилинган [10].

Ўзбекистон Республикаси банклари томонидан ажратилган ипотека кредитлари ҳажми сўнгги 5 йилликда юқори ўсиш суръатларини намоён қилди. Хусусан, ипотека кредитлар ҳажми 2021 йилда (28,3 трлн сўм) ўтган 2020 йилга (20,3 трлн сўм) нисбатан 39,2 фоиз ўсиш қайд этилган бўлса, сўнгги тўрт йилликдаги ўртача ўсиш даражаси йиллик 24 фоизни ташкил этмоқда. Шу билан бирга жами кредит қўйилмалар таркибида аҳолига ажратилган чакана кредитлар улуши ҳам ортиб бориши аҳолининг қарз юкини ҳам ошаётганлигини англатади.

1-диаграмма.

Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари томонидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғи ўзгариши*



*Ўзбекистон Республикаси Марказий банки маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.

Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари томонидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғи 2019-2022 йиллардаги қолдиғи 2,3 баробарга ортган ва 2022 йил якуни бўйича 46 460 млрд сўмни ташкил этган.

Ўзбекистон Республикаси банк тизимида 2019-2022 йилларда аҳолининг ажратилган истеъмол кредитлари бўйича ҳисобланган қарзга

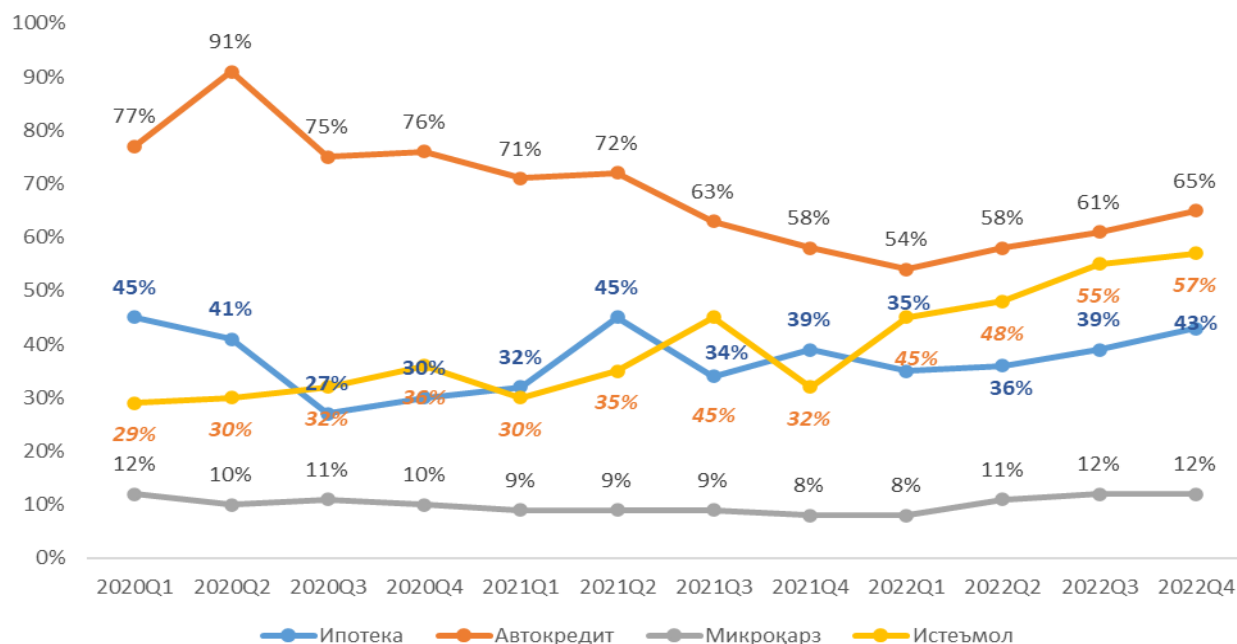
хизмат кўрсатиш нисбатида ўсиш тенденцияси кузатилмоқда. Ушбу тенденция истеъмол кредити олувчи жисмоний шахслар даромадларининг тобора кўпроқ қисми асосий қарз ва фоиз тўловларини сўндириш учун йўналтирилади.

2022 йил якунига кўра истеъмол кредити бўйича қарзга хизмат кўрсатиш кўрсаткичи 2021 йилнинг мос даврига нисбатан 24 фоиз бандга ошиб, 56 фоизни қайд этди. Жисмоний шахсларнинг истеъмол кредитлари бўйича қарз юки кўрсаткичидаги ўсиш ҳар бир кредит олувчига тўғри келувчи ўртача кредит ҳажмининг 2 баробарга ошиши билан боғлиқ.

Республика бўйича аҳолига ажратилган кредитлар таркибида 2022 йилда ипотека ва истеъмол кредит олувчиларининг ихтиёридаги даромадларининг 60-70 фоизини қарз мажбуриятларини сўндириш учун йўналтирилганлигини кўрсатади.

2-диаграмма.

Жисмоний шахсларга ажратилган кредит турлари бўйича қарзга хизмат кўрсатиш нисбатлари*, %



*Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг “Молиявий барқарорлик шарҳи” 2023 йил май.

Ўзбекистон Республикасида тижорат банклари томонидан аҳолига ажратиладиган кредитлар таркибида 2022 йил якуни бўйича микроқарзлар бўйича қарзга хизмат кўрсатиш нисбати 2021 йилнинг мос даврига нисбатан 4 фоиз бандга ошган ва 12 фоизни ташкил этди. Бунда, микроқарзлар бўйича қарз юки кўрсаткичининг ошиши микроқарз олувчиларнинг даромадлари

ошиши ҳисобига нисбатан ажратилган микроқарзлар ҳажмининг ўсиши юқорилиги ҳамда микроқарзлар фоиз ставкаси (йиллик) ошганлиги натижасида юзага келди.

Шунингдек, аҳолига ажратилган ипотека кредитлари бўйича қарзга хизмат кўрсатиш нисбати 2022 йил якунига кўра 2021 йилнинг мос даврига нисбатан 4 фоиз бандга ортишига ҳар бир кредит олувчига тўғри келувчи ўртача кредит ҳажми ўсганлиги ҳамда улар фоиз ставкасининг ошганлиги ҳисобига юз берган.

Тижорат банклари томонидан жисмоний шахсларга ажратилган автокредитлар бўйича 2022 йил якунида қарзга хизмат кўрсатиш кўрсаткичи 65 фоизни ташкил этиб, 2021 йилнинг мос даврига нисбатан 5,7 фоизга ошган.

Тижорат банклари томонидан аҳолига ипотека кредитларини ажратишни кенгайтириб боришининг ижобий жиҳатлари билан биргаликда айрим салбий жиҳатлари мавжуд бўлиб, келгусида банklar фаолиятида турли хатарларни юзага келишига сабаб бўлиши мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Марказий банки жисмоний шахсларга ипотека кредитларини ажратиш амалиётларида юзага келиши мумкин бўлган хатарларни олдини олиш ва уни камайтириш бўйича чора-тадбирларни амалга оширмоқда. Аҳолига ажратилган ипотека кредитлари бўйича юзага келиши мумкин бўлган хавотирли ва муаммоли масалалардан қуйидагиларни кўрсатиб ўтиш лозим:

1. Уй-жой нархлари аҳолининг кўпайиши ва ипотека кредитлари таклифининг ортиши ҳисобига шиддат билан ошиши натижасида нарх пуфагининг пайдо бўлиши.

2. Банklarни чакана кредит портфелида ипотека кредитлари улушининг ошиб бораётганлиги.

3. Жисмоний шахсларни қарз юки ортиши ҳисобига қарзга хизмат кўрсатиш даражасининг ортиши.

4. Жаҳонда юзага келиши мумкин бўлган иқтисодий инқироз ва турли пандемия кўринишидаги салбий ҳолатларнинг юзага келиши.

Уй-жой нархларининг фундаментал омилларга боғлиқ бўлмаган ҳолда доимий ортиб бориши нарх пуфаги шаклланишига сабаб бўлади. Бунда, фундаментал бўлмаган омиллар ҳисобига кўчмас мулк бозорида талабнинг кескин ортиши ва таклиф томонидан талабни қисқа муддатда қондирилмаслиги нарх пуфагини юзага келтиради [6].

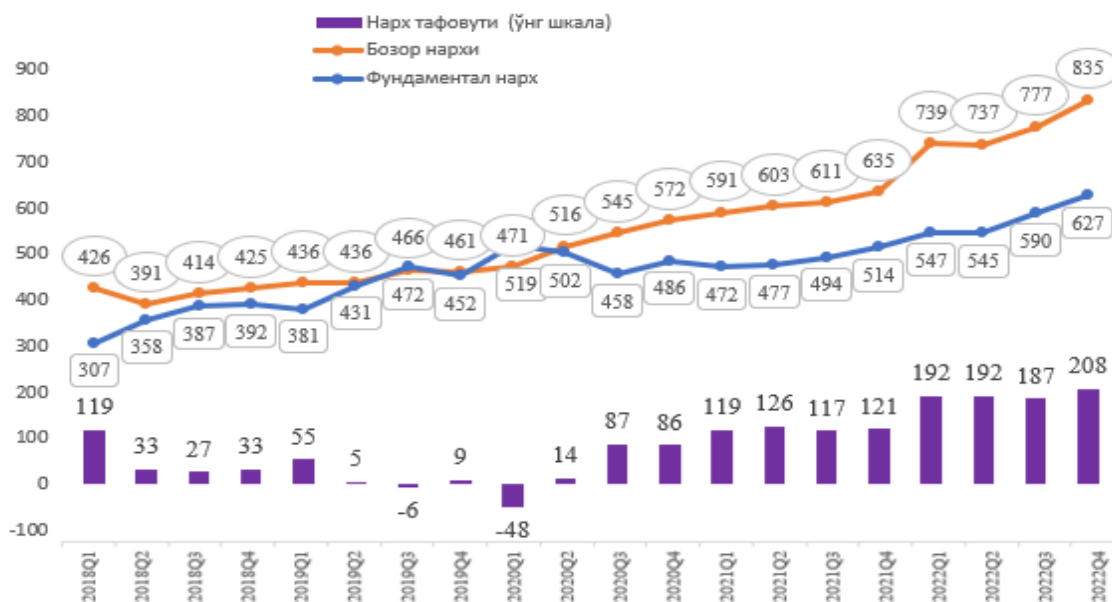
Нарх пуфагининг кенгайтириши жараёнида, аҳоли томонидан уй-жой

нархларининг янада ортишининг кутилиши ҳисобига талаб ошади. Ўз навбатида, кўчмас мулк бозоридаги нархларнинг доимий ортиб бориши келгусида уй-жой нархлари ортиши ҳисобига даромад олишни кўзлаган инвесторларни ҳам ўзига жалб қилади ва нархларнинг фундаментал омилларнинг ўзгаришига боғлиқ бўлмаган ҳолда янада юқори ўсишига сабаб бўлади [7].

1992–1993 йилларда Норвегия ва Швеция тарихида кўчмас мулк бозоридаги нарх пуфаги билан боғлиқ банк инқирозлари юзага келган. Инқироз давридан олдин, ипотека кредитлари ҳажми ва уй-жой нархлари сезиларли даражада ортиб борган. Бироқ, иқтисодий пасайиш, реал фоиз ставкаларининг ортиши ва солиқ тизимидаги ўзгаришлар ҳамда ялпи талабнинг камайиши натижасида уй-жой нархлари кескин пасайиб ажратилган ипотека кредитларининг гаров билан таъминланганлик даражаси пасайиб кетган. Бу эса, ипотека кредитида рискининг ортишига олиб келган [8].

3-диаграмма.

Тошкент шаҳри учун ўртача бир дона уй-жойнинг бозор ва фундаментал нархлари динамикаси, млн сўм*



*Ўзбекистон Республикаси Марказий банки Молиявий барқарорлик департаменти томонидан тайёрланган “Молиявий барқарорлик шарҳи” 2023 йил.

Ўзбекистон Республикаси кўчмас мулк бозорида Тошкент шаҳри учун ўртача бир дона уй-жойнинг бозор ва фундаментал нархлари динамикасида сўнгги йилларда нарх тафовути ўсиши юқори бўлган ва 2022 йилнинг 4-

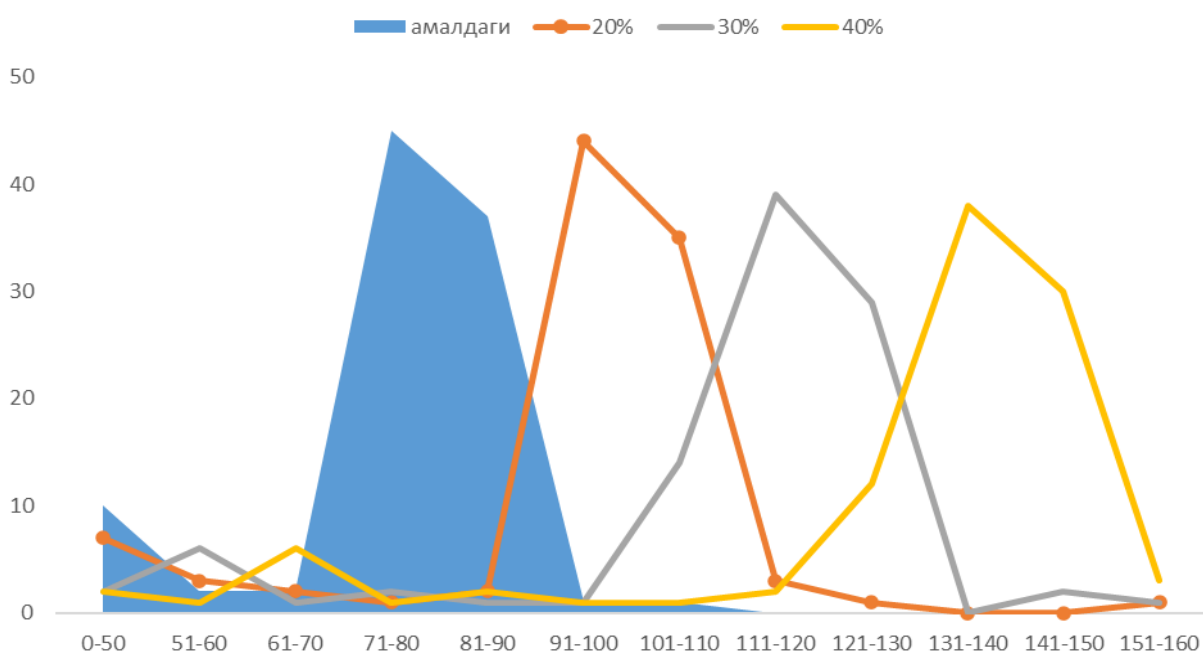
чорагида 208 млн. сўмга етган. Бу эса, уй-жой бозорида нархларнинг ипотека кредитлари таклифининг юқорилиги сабабли нарх тафовути юқори ўсаётганлигидан далолат беради.

Таҳлил қилинган даврда 2019 йилнинг якунида ва 2020 йилнинг дастлабки 1-чорагида уй-жой нархлари ўртасидаги тафовут пасайган ҳамда бозор нархи 48 млн. сўмгача тушганлигини кўришимиз мумкин. Пандемиянинг бошланиши аҳоли даромадлари ва банклар фаолиятида юзага келган муаммолар кредитлашни қисқаришига ҳамда уй-жой баҳоларига ўз таъсирини кўрсатган.

Аҳолининг ипотека кредит олиш қобилияти асосида аниқланган кўчмас мулк нархининг фундаментал қиймати ипотека бозоридаги тизимли хатарлар даражаси паст ва кредит қайтара олиш эҳтимолининг юқори ҳолатидаги уй-жой нархларининг барқарор даражасини ифодалайди [9].

4-диаграмма.

Ипотека кредитлари бўйича LTV кўрсаткичининг тақсимланиши
(Уй-жой нархлари пасайиш сценарийларига асосан)* 2022 йил



*Ўзбекистон Республикаси Марказий банки Молиявий барқарорлик департаменти томонидан тайёрланган “Молиявий барқарорлик шарҳи” 2023 йил.

2022 йил маълумотлари асосида Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорида уй-жой нархлари кескин камайишини уч хил сценарий (20, 30 ва 40 фоиз) бўйича таҳлили келтирилган. Бунда, LTV (Loan-to-value ratio) кўрсаткичи,

яъни кредитнинг таъминотга нисбати асос қилиб олиниб, унинг ўзгариши баҳоланди. Уй-жой нархининг кескин тушиши натижасида, кредитлар суммасини гаров суммасига нисбати 120 фоиздан юқори бўлган кредитларнинг қарз олувчилар томонидан қайтарилмаслик эҳтимоли ортиш фарази илгари сурилган. Маҳаллий уй-жой нархларининг 20 фоизга арзонлашиши натижасида 2022 йилда ажратилган ипотека кредитларининг қарийб 40 фоизда LTV кўрсаткичи 100 фоиздан юқори шаклланишини кўрсатмоқда. LTV кўрсаткичи 120 фоиздан юқори ипотека кредитларнинг 2022 йилда ажратилган жами ипотека кредитлардаги улуши 3 фоизни ташкил этаётгани, ипотека кредитларини тўлашдан кўра, гаровдан воз кечиш эҳтимоли мавжуд қарз олувчиларнинг улуши жуда пастлигини англатади. Уй-жой нархларининг 30 ва 40 фоизга пасайиши ҳолатида 2022 йилда ажратилган ипотека кредитларининг мос равишда 85 ҳамда 87 фоизлари учун қўйилган гаров миқдорининг етарлилик (LTV кўрсаткичи 100 фоиздан юқори) муаммоси юзага келади. Шунингдек, уй-жой нархларининг 30 фоизга пасайиши LTV кўрсаткичи 120 фоиздан юқори бўлган ипотека кредитлари улуши 32 фоизни, 40 фоиз пасайишда эса, 84 фоизни ташкил этаётгани ушбу қарз олувчиларда кредит тўлашдан кўра гаровдан воз кечиш эҳтимолининг юқорилигини кўрсатади. Банклар учун ажратилган ипотека кредитлари бўйича йирик йўқотишларни олиб келиши мумкин. Бунда, кредит миқдорининг уй-жой нархидан сезиларли даражада юқори эканлиги кредитларни қайтарилмаслигига асосий сабаб бўлади. Натижада, кредитлар таркибида муаммоли кредитлар улуши ва кредит йўқотишлари ҳажми ортади [9].

Тижорат банкларида ипотека кредитлари билан боғлиқ рискларни минималлаштириш борасида қуйидаги йўналишларда чора-тадбирларни амалга ошириш мақсадга мувофиқ:

1. Тижорат банкларида ипотека стресс тестини жорий этиш.

Халқаро амалиётда банклар келгусида юзага келиши мумкин бўлган хатарларни олдини олиш ва юқоридаги каби муаммоларни ҳал этиш учун иқтисодиётдаги вазият, кўчмас мулк бозоридаги ҳолат ҳамда аҳолининг даромадлари ва қарз юки даражаси бўйича таҳлилларни амалга ошириб, юзага келиши мумкин бўлган салбий ҳолатларни баҳолаш талаб этилади. Бу борада халқаро амалиётнинг илғор тажрибаларидан фойдаланиш муҳим. Хусусан, ривожланган мамлакатлар тажрибасида мавжуд ипотека кредити стресс - тест таҳлилидан фойдаланиш муҳим аҳамият касб этади.

2008 йилдан кейин Канада ва Буюк Британия ҳукумати ипотека

кредиторларини кредитлаш амалиётини чеклашни талаб қилувчи янги қоидаларни ўрнатди ва бу қоидалардан бири ипотека стресс-тести жорий этилди. Банклар қарз олувчиларни ариза бериш вақтида эмас, балки кредитнинг тўлиқ муддати давомида ипотека кредитини бемалол тўлай олишларига ишонч ҳосил қилиш учун "стресс тести" дан фойдаланиш бошланди.

Ипотека стресс тести - бу банклар ва брокерлар қарздорнинг ипотека кредитини олиш ҳуқуқига эга эканлиги ва унинг тўлаш имкониятларини баҳолаш учун фойдаланадиган қоидалар тўплами ҳисобланади.

Ипотека кредити бўйича юқори фоиз ставкасини синаб кўриш орқали кредитор қарз олувчининг тўловларни тўламаслик хавфини камайтириши мумкин. Бироқ, амалдаги шартнома бўйича ставкадан юқорироқ ставкада стресс-тестдан ўтказилиши натижасида миқдорнинг қарз олиш қобилияти баҳолайди ва шу билан уларнинг уй-жой сотиб олиш имкониятини аниқлайди.

Бундан ташқари, ипотека стресс тести миқдорнинг кредит тўловлари бўйича дефолтларни олдини олиш учун ҳам амалга оширилади. Кредит фоиз ставкалари тарихий паст даражада бўлганлиги ҳамда ҳукумат қарз олувчилар ипотека тўловларини тўлаш имкониятини таъминлаш мақсадида стресс тест ўтказилади.

Миқдор ипотека стресс тестидан ўта олмаса ёки шартлар бажарилмаганда қандай йўл тутилади. Агар миқдорнинг даромадлари ипотека тўловларини юқори стресс тест ставкаси бўйича ўтказиш учун жуда паст бўлса ёки барқарор даромад манбаига эга эканлигини исботлай олмаса, ипотека стресс тестидан ўтмайди ва банк ипотека кредитини ажратмайди.

2. Ипотека кредит рискларини комплекс баҳолаб бориш.

Банклар ҳар бир ипотека шартномаси бўйича мавжуд риск омилларининг ҳар қандай даражаси, хавф омилларининг аҳамияти ва ипотека аризасида мавжуд бўлган умумий рискларни ҳисобга олиб баҳолаши керак. Ипотека кредитлари бўйича мувофиқлик матричасини шакллантириши ва миқдорнинг кредит рискини комплекс баҳолаб бориши талаб этилади. Ушбу матрицада ипотека кредити бўйича қуйидаги кўрсаткичлар келтириб ўтилиши мумкин:

- кредитнинг таъминотга нисбати LTV (Loan-to-value ratio) даражаси;
- миқдорнинг кредит рейтинги;
- миқдорнинг бандлиги;
- кредитни қайтариш тури;

- мулк тури ва сони;
- қарзнинг даромадга нисбати DTI (Debt-to-Income) даражаси;
- яратилган захиралар.

Тижорат банклари ипотека кредит рискларини баҳолаш натижаларини тўлиқ ҳужжатлаштириши ва юқори баҳолашга эришиш учун фойдаланилган маълумотларнинг ҳақиқий, тўғри ва асосли бўлишини таъминлаши керак.

Хулоса

Банк тизими барқарорлигини таъминлашнинг муҳим шартларидан бири регулятор томонидан ипотека кредитлаш рискларининг ошишига таъсир этувчи омилларни камайтириш билан боғлиқ чора-тадбирларни амалга ошириш ҳисобланади. Ипотека кредити рисклари кўпроқ банклар ва инвесторларга хос. Чунки зарур рўйхатга олиш ҳужжатлари бор-йўқлиги қайта-қайта текширилган ва қарз олувчининг кредитни тўлай олмаслигидан суғурталанган уй-жойни сотиб олган қарз олувчига қараганда кредит ташкилоти ўз пулларини тақдим этиш орқали кўпроқ таваккал қилади. Шунингдек қарз олувчилар билан боғлиқ ишдан бўшаши, ойлик даромадларининг қисқариши ва бошқа шу каби салбий омиллар ипотека кредитлари рискинни оширади.

Банклар кўчмас мулкни сотиб олиш учун кредитлар ажратиш бўйича ички кредит сиёсатида амалдаги қонунчилик мувофиқ кредитнинг таъминотга нисбати лимитларини белгилашлари муҳим.

Тижорат банклари ажратилган ипотека кредитлари билан боғлиқ рискларни баҳолаш билан бирга доимий равишда макродаражадаги таҳлилларни ҳам амалга ошириши талаб этилади. Бунда уй-жой бозоридаги ҳолат, нархларнинг ўзгариши ва уй-жойга бўлган талабни комплекс баҳолаш ҳамда мониторинг қилиши лозим бўлади.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Mikhail Pomazanov (2022) Risk Management Tools to Improve the Efficiency of Lending to Retail Segments // Published: November 14th, 2022 // doi:10.5772/intechopen.108527

2. Andreas Fuster, Matthew Plosser, Philipp Schnabl, James Vickery (2018) The Role of Technology in Mortgage Lending // The Review of Financial Studies, Volume 32, Issue 5, May 2019, Pages 1854–1899, <https://doi.org/10.1093/rfs/hhz018>

3. Morris A Davis, William D Larson, Stephen D Oliner, Benjamin R Smith A (2023) Quarter Century of Mortgage Risk // Review of Finance, Volume 27,

Issue 2, March 2023, Pages 581–618, <https://doi.org/10.1093/rof/rfac034>

4. Raun van Ooijenc, Maarten C.J. van Rooij (2016) Mortgage risks, debt literacy and financial advice // Journal of Banking & Finance // Volume 72, November 2016, Pages 201-217 // <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2016.05.001>

5. Manuel Adelino, W Frame, Kristopher Gerardi (2017) The effect of large investors on asset quality: Evidence from subprime mortgage securities // Journal of Monetary Economics, 2017, vol. 87, issue C, 34-51

6. Baily, M., Litan, R., & Johnson, M. (2008). The origins of the financial crisis. Brookings Institution.

7. Case, K.E., Shiller, R.J. (2003). Is there a bubble in the housing market? Brookings Institution.

8. European Central Bank. (2000). Asset prices and banking stability.

9. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки Молиявий барқарорлик департаменти томонидан тайёрланган “Молиявий барқарорлик шарҳи” 2023 йил.

10. <https://www.alliedmarketresearch.com/mortgage-lending-market-A17282>