

«Ўзбекистон Ипотекани Қайта Молиялаштириш
Компанияси» АЖ акциядорлар умумий
йиғилиши қарори билан
«ТАСДИҚЛАНГАН»
«29» июнь 2022

**«Ўзбекистон Ипотекани Қайта Молиялаштириш
Компанияси» АЖ
2022-24 йиллар учун**

СТРАТЕГИЯСИ

МУНДАРИЖА

| | |
|---|-----------|
| Кириш..... | 4 |
| I. Вазифалар ва Мақсадлар | 5 |
| 2.1 Вазифа..... | 5 |
| 2.2 Мақсадлар | 5 |
| 2.3 Қадриятлар..... | 5 |
| II. БИЗНЕС ҲУСУСИЯТИ..... | 6 |
| 2.1 Жамиятнинг жорий фаолиятига умумий назар | 6 |
| 2.2 Олдинги стратегияни амалга ошириш..... | 6 |
| 2.3 Асосий дарслар..... | 11 |
| 3.1 ИШЛАШ МУҲИТИ..... | 13 |
| Иқтисодиётнинг умумий кўриниши..... | 13 |
| 3.2 Ипотека бозорининг умумий кўриниши..... | 14 |
| 3.3 Асосий Муаммолар..... | 18 |
| III. СТРАТЕГИК УСТИВОРЛИКЛАР | 21 |
| 4.1 Ипотека кредитларини қайта молиялашнинг барқарор ва автоматлаштирилган механизмини яратиш..... | 21 |
| 4.2 Кредит ва қарз капитали бозорларида тўғридан-тўғри ресурсларни жалб қилиш орқали компанияни молиялаштиришни оптималлаштириш | 23 |
| 4.3 Иккиламчи ипотека бозорида тегишли қонунчилик ва солишга кўмаклашиш | 24 |
| Хулоса..... | 25 |

ТЕРМИНАЛОГИЯ

| | |
|------------------|---|
| ОТБ | Осиё Тараққиёт Банки |
| ДАБА | Давлат Активларини Бошқариш Агентлиги |
| ЮЛА | Юқори Ликвидли Активлар |
| БҚШ | Бош Қайта Молиялаштириш Келишув Шартномаси |
| Закладная | Ипотека берилгандан кейин квартирани банкка гаров сифатида топширишни тасдиқловчи ҳужжат. Агар қарз олувчи ипотека кредитини тўлай олмаса, бу банкка пулни қайтаришни кафолатлайди. |
| ИТҚҚ | Ипотека билан таъминланган қимматли қоғоз |
| LTV | Кредит / гаров коэффициенти-бу кредитнинг қарз олувчи томонидан гаров сифатида тақдим этилган мулк қийматига нисбати (LTV) |
| ҲРИ | Ҳалқаро ривожлантириш институтлари |
| ХМК | Ҳалқаро Молия Корпорацияси |
| DTI | Қарз юки индекси (DTI) |
| ИБСРД | ОТБ Ипотека бозори секторини ривожлантириш дастурлари |
| ИМЭС | Ижтимоий менежмент ва экологик стандартлар |
| УЗИҚМК | Ўзбекистон Ипотекани Қайта Молиялаштириш Компанияси (Жамият ёки Компания) |
| ИМИ | Иштирок этувчи Молия институти- компания билан БҚШни имзолаган акциядор банклар |
| МБУ | Ўзбекистон Марказий Банки |

Кириш

ЎзИҚМК 2019 йил 4 ноябрда Молия вазирлиги томонидан Вазирлар Маҳкамасининг қарори асосида ташкил этилган.

Айтиш жоизки, яқинда уй-жой секторини тубдан ислоҳ қилиш 2019 йилда Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан ипотека бозорини ривожлантириш ва ривожлантириш бўйича қўшимча чоратadbирлар тўғрисидаги фармон имзоланиши билан бошланди. Фармонда асосий вазифалар ва тўлиқ бажарилиши зарур бўлган батафсил ҳаракатлар режаси кўрсатилган. Бошқа нарсалар қаторида, бу бозорга йўналтирилган ипотекани қайта молиялаштириш компаниясини яратиш ва уй-жойларни субсидиялаш дастурларини босқичма-босқич бирлаштиришни ўз ичига олган.

Нисбатан қисқа вақт ичида ипотека кредитлари портфели 2019-йил январидagi ялпи ички маҳсулотнинг 2,8 фоизидан 2022-йил январидa ялпи ички маҳсулотнинг 5,3 фоизидан ортиғига кўтарилиб, Марказий Осиёнинг барча мамлакатларидаги кўрсаткичлардан ошиб кетди.

Молиявий хизматлар бозорига давлат томонидан олдиндан молиялаштириш ва ЎзИҚМК томонидан қайта молиялаш кўринишидаги маблағларнинг сезиларли оқими кузатилди. Эътиборли жиҳати шундаки, банклар биринчи марта яратилган ипотека портфелини монетизация қилишдан фойда олишлари ва шу орқали иккиламчи ипотека бозоридан фойдаланишлари мумкин. Қайта молиялаштириш лойиҳасининг бошланиши биров сезкин кечганига қарамай, банклар авлод-тарқатиш моделининг афзалликларини юқори баҳоладилар.

Фармон қабул қилингандан буён кўп ишлар қилинди, бироқ белгиланган мақсадларга тўлиқ эришиш учун ҳали кўп ишлар қилиниши керак.

Ҳар қандай соҳада бўлгани каби, ислохотлар осон эмас, иккиламчи ипотека бозорининг узлуксиз ва тўлиқ ишлашини таъминлаш учун кўплаб тўсиқлар мавжуд.

Жамият 2020-йил октябр ойида фаол фаолият кўрсатиш босқичига кирганига қарамай, Компаниянинг ипотека кредитини қайта молиялаштириш доирасида кўчмас мулкни талаб қилиш ҳуқуқи режалаштирилганидек гарови "гаров ҳати" асбобидан фойдаланмасдан соф расмий (шартнома асосида) амалга оширилиши керак эди. Худди шундай, Гарчи Компания 2022 йилда биринчи ипотека облигацияларини чиқаришни режалаштирган бўлса-да, қонунчилик базаси йўқлиги сабабли бунинг иложи бўлмади. Ушбу режа капитал бозорлари тўғрисидаги қонун ва тегишли ипотека облигациялари тўғрисидаги қонун тасдиқлангунча 2023 йилга кўчирилди.

Шунга қарамай, уй хўжаликлари ўсиши ва капитал бозорлари ривожланиши билан арзон уй-жой билан таъминлаш ва молиялаштириш аҳамиятини оширишда давом этмоқда.

Ҳукуматнинг уй-жой сиёсатини мувофиқлаштириш ва зарур ресурслар билан таъминлашга тайёрлиги ва мажбуриятини ҳисобга олган ҳолда, биз уй-жой қурилишини молиялаштириш истиқболларига оптимистик қараймиз. Банклар, шунингдек, банк сектори чакана портфелининг 52% дан ортиғини ташкил этувчи ипотека маҳсулотларини янада илгари суриш учун тайёр. Ипотека бозорининг ўсиши капитал бозорларини ривожлантиришга ёрдам беради ва шу билан бозор иштирокчилари учун зарур бўлган ликвидликни олиш учун молиявий экотизимни яратади.

Мақсадларга эришиш кўп жиҳатдан ҳукумат, тартибга солувчилар ва молиявий хизматлар бозори иштирокчиларининг саъй-ҳаракатлари ва доимий саъй-ҳаракатларига боғлиқ бўлади.

I. Вазифалар ва Мақсадлар

2.1 Вазифа

Жамиятдаги барча даромад гуруҳлари учун арзон ипотека маҳсулотларини таклиф қилувчи ипотека бозорининг ўсиши ва ривожланишига қўмаклашиш.

2.2 Мақсадлар

- Ипотека кредитлашнинг барқарор ривожланиши учун банк секторини ликвидлигини таъминлаш;
- Ипотека Қимматли Қоғозларини чиқариш орқали маҳаллий капитал бозорларини ривожлантириш;
- Халқаро ипотека кредитлаш стандартлари ва амалиётини илгари суриш;
- Иккиламчи ипотека бозори фаолиятини қўллаб-қувватловчи қонунчилик базасини яратишга қўмаклашиш.

2.3 Қадриятлар

- Профессионаллик
- Инновация
- Самарадорлик
- Ҳалоллик
- Жамоада ишлаш

II. БИЗНЕС ХУСУСИЯТИ

2.1 Жамиятнинг жорий фаолиятига умумий назар

ЎзИҚМК ўз фаолиятини ташкил етилганидан бир йил ўтиб, 2020-йил октябр ойида бошлаган. Жамият дастлаб молиялаштиришдан олдинги асосда фаолият юритган бўлса-да, эндиликда Компания белгиланган малака талабларига жавоб берадиган, тегишли тижорат банкларининг ипотека портфелларини қайта молиялаш моделига тўлиқ ўтди. Шу мақсадда Компания 3870-УЗБ сонли Ўзбекистон Республикаси ва Осиё тараққиёт банки ўртасида 2019-йил 12-декабрдаги Кредит шартномаси бўйича тузилган "Ипотека бозори секторини ривожлантириш" лойиҳаси доирасида Осиё тараққиёт банкидан 150 млн АҚШ доллари эквивалентида кредит бериш тўғрисидаги шартномани имзолаш орқали узоқ муддатли ресурсларни жалб қилди.

Компания тасдиқланган ташкилий тузилмага ва унинг асосида банк соҳасида катта тажрибага эга малакали кадрларга эга.

Компания Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг "Ипотека кредитларини қайта молиялаш ташкилотлари фаолиятини мувофиқлаштириш ва тартибга солиш тўғрисида"ги низоми асосида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан ипотека кредитларини қайта молиялаш ташкилоти сифатида тартибга солинади.

Жамиятнинг капитали 100 млрд. сўмни ташкил этади, 13 та акциядорнинг таъсисчи бадаллари ҳисобидан шаклланади.

Корпоратив облигациялар чиқариш ва уларни чекланган миқдордаги шахслар, шу жумладан халқаро молия институтлари ўртасида ёпиқ обуна орқали сотиш, шунингдек, ОТБнинг янги узоқ муддатли кредит линияси орқали молиялаштириш манбаларини кўпайтириш ва диверсификация қилиш бўйича тизимли ишлар амалга оширилмоқда.

2.2 Олдинги стратегияни амалга ошириш

2019-21-йилларда фаол фаолият бошлаганидан бошлаб дастлабки икки йиллик даврда Компания учта йўналиш бўйича ўз олдига қуйидаги стратегик мақсадларни қўйди ва компания уларга муваффақиятли эришди:

1-мақсад: Компанияларни қайта молиялаштириш бўйича тегишли ички сиёсат ва тизимларни яратиш ҳамда уларнинг доимий равишда маҳаллий ва халқаро стандартларга мувофиқлигини таъминлаш.

2020 йил Компаниянинг ташкил топиши ва унинг норматив-ҳуқуқий, таркибий, моддий-техникавий, ресурс ва кадрлар базасини шакллантириш йили бўлди ва қуйидаги муҳим воқеалар билан ажралиб турди:

Компаниянинг ижроия органи (а) ҳисоб сиёсати, кадрлар сиёсати, ахборот сиёсати, ахборот технологиялари, ички назорат ва бошқа масалаларини тартибга солувчи ички меъёрий ҳужжатларни, (б) учта қўмитанинг қоидаларини шакллантириш бўйича муҳим ишларни амалга оширди. Кузатув кенгаши ва уларнинг иш режалари, (с) Кузатув кенгаши томонидан қўшимча кўриб чиқилган ва тасдиқланган компаниянинг бизнес режаси ва стратегияси.

Тартибга солиш ва назорат қилиш

Компания ўз фаолиятини амалга ошириш учун дастлабки қадамлардан бири сифатида ипотека кредитларини қайта молиялаштириш бўйича операцияларни амалга ошириш ҳуқуқига эга бўлган нобанк молия ташкилоти сифатида Ўзбекистон Республикаси Марказий банкида рўйхатдан ўтказилди.

Тегишли қоида мавжуд бўлмаган тақдирда, Ўз навбатида, Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигининг 2020-йил 10-февралдаги 3219-сон қарори билан тасдиқланган Жамият фаолиятини назорат қилиш бўйича махсус низом тасдиқланди.

Ипотека кредитини қайта молиялаш ташкилоти сифатида компания капиталнинг етарлилиги, ликвидлик кўрсаткичлари ва қарз олувчига тўғри келадиган риск миқдори бўйича пруденциал талабларга риоя қилиши шарт.

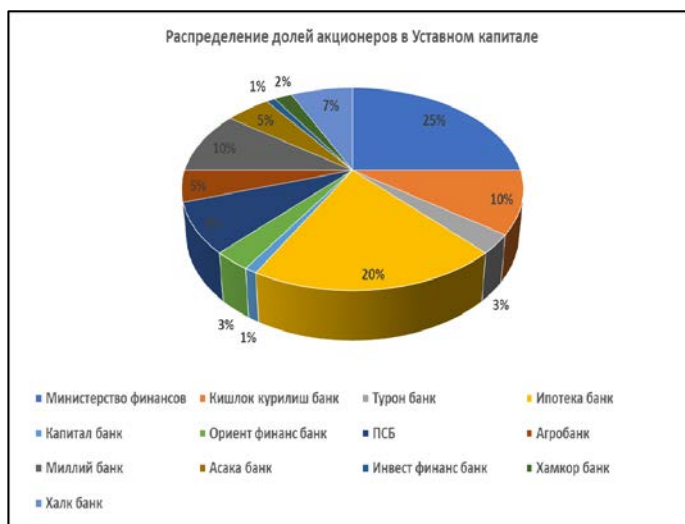
Ипотека кредитларини қайта молиялаш бўйича ташкилотларнинг молиявий ҳисоботларини тайёрлаш ва Ўзбекистон Республикаси Марказий банкига тақдим этиш бўйича тавсиялар пруденсиал талабларни ҳисоблаш учун асос ҳисобланади. Ушбу тавсиялар 2020-йил 15-сентябрдан кучга киради.

Капитал шаклланиши

Жамиятни ташкил этишнинг шарт-шароит ва шарт-шароитлари белгилаб берилган Президентнинг 5715-сон қарори асосида Молия вазирлиги томонидан 25 миллиард сўм миқдорида бошланғич капитал ажратилди. 7 аъзодан иборат Кузатув кенгаши тузилганидан кўп ўтмай ва кооператив фаолият моделидан мақсадли фойдаланишга мувофиқ Компания қўшимча акциялар чиқарди ва уларни энг фаол ипотека банклари қаторига қўйди. Бу компаниянинг капитал базасини 25 миллиард сўмдан 100 миллиард сўмга, акциядорларни эса бирдан ўн учтага қўпайтириш имконини берди.

№1-жадвал: Компаниянинг Акциядорлар Таркиби

| № | Акционерлар | Улиш |
|-----|---|------|
| 1. | Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги | 25% |
| 2. | Ипотека банк | 20% |
| 3. | Национальный банк | 10% |
| 4. | Кишлоқ Қурилиш банк | 10% |
| 5. | Узпромстройбанк | 8% |
| 6. | Халк банк | 7% |
| 7. | Асака Банк | 5% |
| 8. | Агробанк | 5% |
| 9. | Туронбанк | 3% |
| 10. | Orient Finans Банк | 3% |
| 11. | Хамкор Банк | 2% |
| 12. | Капитал Банк | 1% |
| 13. | ИнФин Банк | 1% |



Манба: Компания маълумотлари

Ташкилий тузилма ва корпоратив бошқарув

Жамиятнинг барча бошқарув органлари – акциядорлар умумий йиғилиши, Кузатув кенгаши ва Ижроия органининг, шунингдек, корпоратив бошқарув ва молия-хўжалик фаолиятини тартибга солувчи тегишли ички меъёрий ҳужжатларнинг тўлақонли компания томонидан ишлаб чиқилган ва сифатли иши ташкил этилган.

Жамиятда Кузатув кенгаши тузилди ва тегишли сиёсат тасдиқланди, унга кўра Кенгаш 7 нафар аъзодан иборат бўлиб, улардан камида 2 нафари мустақил бўлиши керак. Кузатув кенгаши учта қўмитадан иборат: 1) Аудит қўмитаси; 2) Рискларни бошқариш қўмитаси ва 3) Номзодлаш ва Мўқофотлаш қўмитаси.

ОТБ ва уларнинг уй-жой фондини молиялаштириш соҳасидаги мутахассислари билан биргаликда Компания томонидан бажариладиган вазифаларни ҳисобга олган ҳолда оптимал ташкилий тузилма ишлаб чиқилди.

Frankfurt бизнес ва менежмент мактабининг ОТБ маслаҳатчилари ахборот технологиялари, атроф-муҳит ва ижтимоий бошқарувни ривожлантириш стратегиясини ишлаб чиқиш учун жалб қилинган.

Цель 2: ИМТ билан алоқаларни аниқлаш ва ўрнатиш

Қайта молиялаштириш амалиёти бошланишидан аввал компания томонидан ипотека бозорининг умумий ўсиши ва ривожланишига самарали ҳисса қўшиши мумкин бўлган энг муносиб ипотека банкларини аниқлаш мақсадида банк секторида кенг қўламли тадқиқотлар ва таҳлиллар ўтказилди.

Таҳлил натижаларига кўра, бозорнинг 94 фоизини жамлаган 12 та давлат ва хусусий банк етакчи ипотека кредиторлари сифатида аниқланиб, кооператив ҳамкорликни ташкил этишга таклиф этилди.

№2-жадвал Акциядор банкларнинг 2022-йил 1-январ ҳолатига кўра асосий кўрсаткичлари (миллиард сўм)

| № | Банк | Актив | | Кредиты | | Ипотечный портфель | | Капитал | | Доля в УзКРИ | |
|----|--|------------|--------|------------|--------|--------------------|--------|-----------|--------|--------------|-------|
| | | сумма | % | сумма | % | сумма | % | сумма | % | сумма | % |
| | Всего (по банковскому сектору) | 444,922.48 | 100.0% | 326,385.58 | 100.0% | 35,825.80 | 100.0% | 70,917.60 | 100.0% | 75.00 | 75.0% |
| 1 | НБУ | 89,919.41 | 20.2% | 74,033.49 | 22.7% | 4,537.50 | 12.7% | 14,768.71 | 20.8% | 10.00 | 10.0% |
| 2 | УзПСБ | 56,511.32 | 12.7% | 43,147.81 | 13.2% | 3,271.60 | 9.1% | 7,700.91 | 10.9% | 8.00 | 8.0% |
| 3 | Асакабанк | 50,804.36 | 11.4% | 37,685.43 | 11.5% | 3,244.30 | 9.1% | 6,504.84 | 9.2% | 5.00 | 5.0% |
| 4 | Ипотека банк | 40,011.93 | 9.0% | 29,046.32 | 8.9% | 10,959.30 | 30.6% | 5,087.15 | 7.2% | 20.00 | 20.0% |
| 5 | Агробанк | 39,971.15 | 9.0% | 32,258.24 | 9.9% | 462.20 | 1.3% | 9,346.14 | 13.2% | 5.00 | 5.0% |
| 6 | Народный банк | 26,921.30 | 6.1% | 19,595.96 | 6.0% | 1,633.20 | 4.6% | 5,479.51 | 7.7% | 7.00 | 7.0% |
| 7 | ККБ | 20,708.10 | 4.7% | 17,496.15 | 5.4% | 8,448.90 | 23.6% | 2,696.44 | 3.8% | 10.00 | 10.0% |
| 8 | Капитал банк | 15,635.56 | 3.5% | 8,030.16 | 2.5% | 405.80 | 1.1% | 1,488.74 | 2.1% | 1.00 | 1.0% |
| 9 | Хамкор банк | 12,422.20 | 2.8% | 9,333.63 | 2.9% | 521.20 | 1.5% | 1,927.57 | 2.7% | 2.00 | 2.0% |
| 10 | Турон банк | 11,009.62 | 2.5% | 8,129.47 | 2.5% | 431.00 | 1.2% | 1,915.19 | 2.7% | 3.00 | 3.0% |
| 11 | Ориент Финанс банк | 5,870.97 | 1.3% | 3,627.04 | 1.1% | 554.70 | 1.5% | 1,343.48 | 1.9% | 3.00 | 3.0% |
| 12 | Инвест Финанс банк | 5,768.99 | 1.3% | 3,774.44 | 1.2% | 86.50 | 0.2% | 765.14 | 1.1% | 1.00 | 1.0% |
| | Остальные банки | 69,367.55 | 15.6% | 40,227.44 | 12.3% | 1,269.60 | 3.5% | 11,893.78 | 16.8% | - | - |

Манба: МБ

Номзод банкларнинг акциядорлар қаторига киритилиши кооператив фаолият моделига ўтишдаги биринчи қадам бўлди. Иккинчи босқичда Компания томонидан халқаро стандартларга мувофиқ банкларнинг молиявий бошқарувини комплекс баҳолаш амалга оширилди. Натижада 12 та акциядор банкдан 9 тасида кредит линиялари босқичма-босқич ташкил етилиб, кейинчалик улар Компания билан қайта молиялаш бўйича Бош шартнома имзоладилар.

Барча кредит линияларининг асосий шарти шундан иборатки, Компания фақат ИМТлар томонидан берилган тегишли ипотека кредитларини қайта молиялаштиришни кўриб чиқади. Бунга ОТБ томонидан ишлаб чиқилган ва кейинчалик қайта кўриб чиқилган (пастга қаранг) мувофиқлик мезонлари бўйича ипотека андеррайтинги киради. Бундан ташқари, ИМТлар Жамиятнинг Атроф-муҳит ва ижтимоий бошқарув стандартлари ва ОТБ маслаҳатчилари билан биргаликда ишлаб чиқилган гендер пактига риоя қилишлари керак эди.

№3-жадвал: Ипотека кредитлари учун мувофиқлик мезонлари

| Кредит стандарти | Таълаб |
|---|--|
| Мақсад | 1. Эгаси эгаллаб турган мавжуд турар-жой мулкани сотиб олиш; 2. Мулк эгаси яшаши учун тўлиқ фойдаланишга топширилган турар жойни сотиб олиш учун; ёки 3. Тузилмавий ўзгаришлар ёки кенгайтиришлар билан боғлиқ бўлмаган мулкдорлар томонидан эгаллаб олинган турар-жой биноларини таъмирлаш. |
| Мувофиқ мулк тури | Турар-жой биносида алоҳида уй ёки квартира. Молиялаштирилган мулк егаси, яъни қарз олувчи ва/ёки биргаликда қарз олувчи томонидан эгаллаши керак. |
| Иккинчи қўчмас мулкни кредитлаш | Рўхсат этилмайди: - Худди шу турар-жой мулкига иккинчи ипотека - иккинчи уй-жой учун ипотека кредити - Инвестицион мулк учун ипотека кредити |
| Мақбуллик мезонларини жавоб қарз олувчилар | Барқарор даромад манбаи бўлиши керак. Фақат жисмоний шахслар кредит олиш ҳуқуқига ега. Қарз олувчилар давлат хизматчилари, яқка тартибдаги тадбиркорлар ёки ходимлар бўлиши мумкин. |
| Қарз олувчилар йоши | Энг кам ёш - ҳуқуқ лаёқатли йоши (18 ёш). |
| Қарз олувчининг (уй хўжалиги) максимал ойлик даромади | 15 млн Сум. |

| Кредит стандарти | Таълаб |
|---|--|
| Ипотека муддати | Турар-жой кўчмас мулкни сотиб олиш учун: Минимал муддат 10 йил, максимал 20 йил Уйни таъмирлаш учун: Максимал муддат - 10 йил. Банклар мижозларга/аризачиларга тўланиши лозим бўлган фоизларнинг умумий миқдорини (турли муддатлар учун тўловлар жадвалига мувофиқ (масалан, 10, 15, 20 йил), шунингдек, бу ҳолларда ойлик тўловларни) ошқор қилишлари шарт. |
| Ипотека чегараси | 400 млн сўм кўчмас мулк сотиб олиш учун ва 80 млн сўм таъмирлаш ишларига. |
| Фоиз ставкаси тўзилиши | Ипотека фоизлари қатъий белгиланиши керак. ИМТлар ушбу маблағларни охириги қарз олувчиларга ипотека кредитлари учун максимал 5% ва таъмирлаш кредитлари учун 4% билан кредитлайди. |
| Валюта | Фақат Ўзбек сўмлари. |
| Дастлабки тўлов | - турар-жой мулкнинг баҳоланган қиймати ёки сотиб олиш нархининг камида 25%, қайси бири пастроқ бўлса -Уй-жойни таъмирлаш кредитлари учун дастлабки тўлов талаб қилинмайди. Аммо бундай кредитни молиялаштириш учун кредит суммасининг камида 125 фоизи миқдорида гаров талаб қилинади. |
| Кредитнинг қарз олувчи томонидан гаров сифатида тақдим етилган мулк қийматига нисбати (LTV) | Турар-жой мулкнинг баҳоланган қиймати ёки сотиб олиш нархининг максимал 75% (қайси бири камроқ бўлса). |
| Қарз юки, мажбуриятлар бўйича ойлик тўловларнинг ойлик даромадга нисбати (DTI) | Қарз олувчининг (уй хўжалиги) ойлик соф даромадининг <50%. |
| Кўчмас мулкни баҳолаш | Мустақил лицензияга эга баҳоловчи томонидан ўтказилади. |
| Таъминот | Кредитга сотиб олинган кўчмас мулк. |
| Географик жойлашуви | Мамлакат чегараси доирасида. |
| Кечиктирилган тўловлар | Берилган барча кредитлар жорий бўлиши керак, тўлов қолдиғи йўқ. |
| Кўчмас мулкка эгалик қилиш | Юридик эгалик, ҳеч қандай оғирлик йўқ. |
| Кўчмас мулк суғуртаси | Мажбурий, 100% алмаштириш нархи. |
| Қарз олувчиларнинг кредит тарихи | <i>Охириги 12 ой ичида 30 кундан ортиқ муддати ўтган кредит тўловлари йўқ</i> |
| Ипотека кредитларининг амортизацияси | Ойлик тўловлар, тўлик тўлаш, имтиёзли давр йўқ |

Манба: Компания маълумотлари

3- мақсад: Қайта молиялаш портфелини консерватив тарзда ва ОТБ ва ИМТ билан яқин ҳамкорликда кенгайтириш

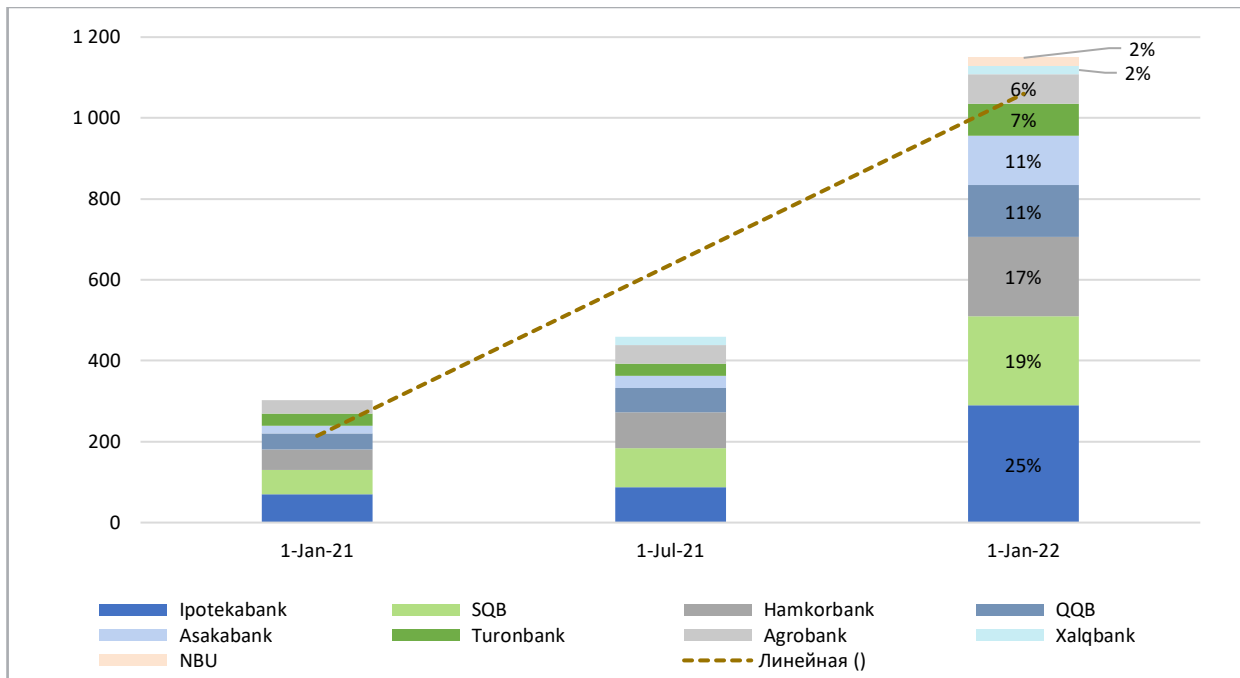
2020-йил май ойида компания ОТБ Ипотека бозори секторини ривожлантириш дастури доирасида Молия вазирлигидан олинган сўм эквивалентида 150 млн АҚШ доллари миқдорида кредит олди.

Кредит муайян андеррайтинг стандартлари ва мувофиқлик мезонлари билан ипотека кредитлашни рағбатлантиришга қаратилган эди. Кредитнинг имтиёзли хусусиятини инобатга олган ҳолда, маҳсулот жуда муваффақиятли эканлигини исботлади, бу сиёсат ҳужжатини ёзиш вақтида кредит линиясидан 90% дан ортиқ фойдаланилган.

ЎзИҚМК томонидан тақдим этилган барча кредитлар ипотека портфели ва мақбул портфел вақтинча мавжуд бўлмаган ҳолларда муқобил гаров билан таъминланган.

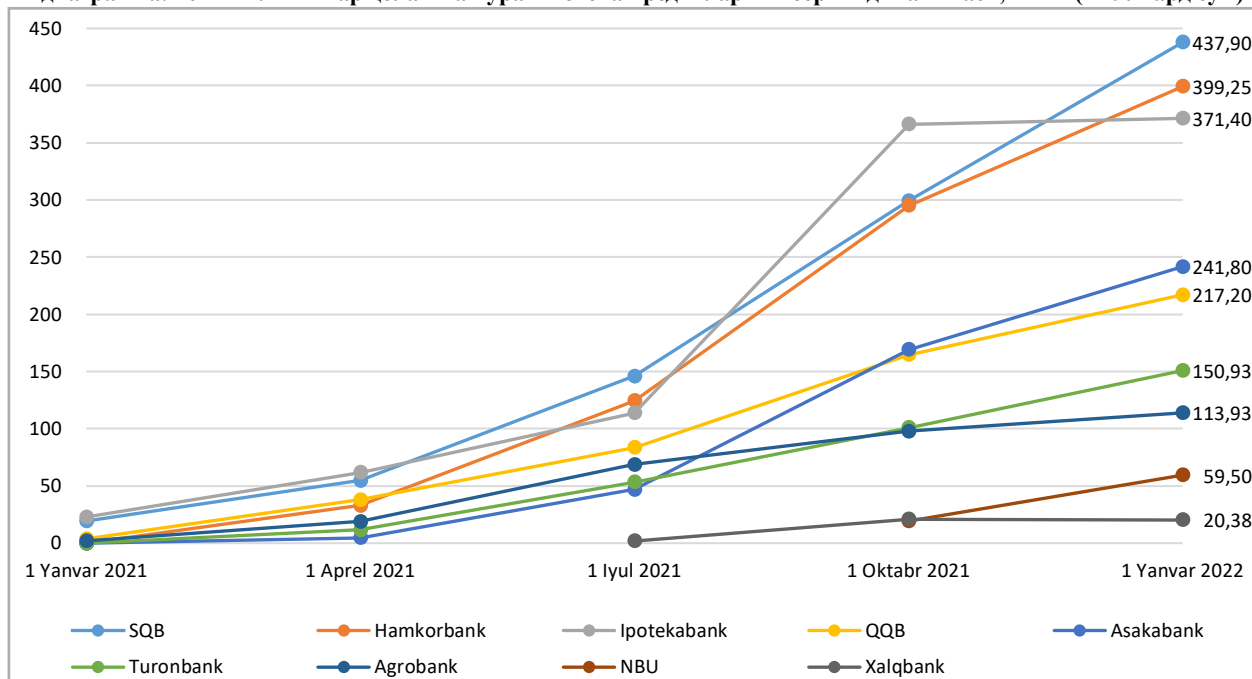
2022 йил бошида Жамият талабларига мувофиқ 2 013 млрд.сўм миқдоридида 10324 та ипотека кредити берилган бўлса, шундан Компания томонидан 1408 млрд.сўм (69,5%) қайта молиялаштирилди.

1-диаграмма: 2022-йил 1-январ ҳолатига ЎзИҚМК кредит портфелининг тузилиши ва динамикаси. (миллиард сўм).



Манба: Компания маълумотлари

2-диаграмма: 2022-йил 1-январ ҳолатига қўра Ипотека кредитларини бериш динамикаси, ИМТ (миллиард сўм)



Манба: Компания маълумотлари

Ипотека бозорини ривожлантириш лойиҳасини амалга ошириш бўйича олиб борилган ишлар натижасида 2021-йил якуни бўйича Компания активлари 1280,6 млрд. сўмни ташкил этди.

2.3 Асосий дарслар

ЎзИҚМК ҳукумат ташаббуси билан ипотека бозорини ривожлантиришга кўмаклашиш мақсадида ташкил этилган жамият сифатида ипотека соҳасининг норматив-ҳуқуқий базасини шакллантиришда бевосита иштирок этади. Шунга кўра, куйида келтирилган олдинги стратегиядан олинган сабоқлар компанияга ҳам, соноатга ҳам тегишли бўлган масалаларни қамраб олади.

Уй-жой молиялаштириш билан боғлиқ дарслар

- a. Уй-жой қурилишини молиялаштириш сиёсати тавсия этилаётган сиёсатнинг таъсирини ҳар томонлама таҳлил қилишни ҳисобга олган ҳолда пухта ўрганиш ва аниқ устувор йўналишлар мажмуаси асосида ишлаб чиқиши керак.

Ўзбекистонда уй-жой қурилишини молиялаштириш сиёсати асосан Молия вазирлиги ва ЎзИҚМК томонидан бошқарилади. 2019-йилда КОВИД эпидемияси натижасида юзага келган иқтисодий қийинчиликлар уй-жой молиялаштириш сиёсатига ўзгартиришлар киритишни талаб қилган бўлса-да, ушбу сиёсатларнинг натижалари шунини кўрсатдики, ҳар қандай миллий сиёсат кўриб чиқиши амалга оширилишидан олдин танқидий кўриб чиқиши керак. Уй-жой молиялаштириш сиёсатининг баъзи исталмаган натижаларига қуйидагилар қиради:

- ПҚ-6186 доирасида тўғридан-тўғри ҳукумат томонидан бошқариладиган уй-жой молиялаштириш дастурининг Компания томонидан бошқариладиган ҳукумат ташаббуси билан рақобати Компаниянинг саъй-ҳаракатларига путур етказди ва ипотека кредиторлари ва қарз олувчилар ўртасида вақтинчалик чалкашликларни келтириб чиқарди.
- Давлат дастурида иштирок етувчи банклар томонидан бериладиган ипотека кредитлари бўйича имтиёзли ставкалар тижорат ставкаларининг шаклланишини бузди ва бунинг натижасида уй-жой бозоридан нархларнинг ноорганик ўсиши ва исишига олиб келди.
- Дастурда иштирок етувчи давлат банклари томонидан тақдим этилган ипотека ставкалари билан рақобатлаша олмайдиган хусусий сектор банкларини сиқиб чиқариш.
- Ипотека кредиторларининг ипотека кредитлаш фаолиятини молиялаштиришда давлат ресурсларига қарамлигини ошириш.

- b. Уй-жой қурилишини молиялаштириш сиёсатини мувофиқлаштириш ва уни бозорнинг асосий иштирокчилари билан мувофиқлаштириш стратегияни шакллантиришнинг устувор ва муҳим босқичи бўлиши керак.

Бозор иштирокчиларининг ҳамкорлиги стратегияни калибрлаш, умумий мақсадларга янада самарали еришиш ва сектор учун ноҳуш оқибатларнинг олдини олишга ёрдам беради.

Тартибга солиш ва қонунчилик билан боғлиқ дарслар

- a. Ипотека кредитларини қайта молиялаштириш бўйича компаниялар фаолияти билан боғлиқ норматив талабларни ишлаб чиқиш.

Ипотека кредитларини қайта молиялаштирадиган муассаса учун пруденциал меъёрлар мос келмайди. Компания ўзининг ипотека портфелини қайта молиялаш учун бозордан қарз олади, у ҳам гаров сифатида ишлатилади. Эҳтиёткорлик талаблари, масалан, ИМТ рискининг концентрацияси ва NPL ларни нотўғри идентификация қилиш компанияни кредит фаолиятини чеклашга ва юзага келиши мумкин бўлмаган назарий йўқотишлар учун кераксиз захираларни яратишга мажбур қилади.

- b. Ҳукумат томонидан тасдиқланган чора-тадбирлар режасининг ўз вақтида ва тўғри бажарилиши муҳим аҳамиятга эга.

Компаниянинг бизнес модели Компания мақсадларига эришиш учун фойдаланиладиган зарур норматив-ҳуқуқий ва ҳуқуқий инфратузилма мавжудлигини ҳисобга олган ҳолда қурилади. Капитал бозорини тартибга солишнинг ўзгарувчан муҳити назарда тутилган ҳуқуқий ва меъёрий ислохотларни амалга оширишни сезиларли даражада кечиктирди. Янги ислохотларни амалга оширишдаги кечикишлар одатий ва кутилаётган ҳолат бўлса-да, соҳа тақдирини бевосита ана шу ҳаракатларга боғлиқ бўлгани учун ҳукумат даражасида чора-тадбирлар режалари ижросини таъминлаш учун захира механизмга эга бўлиш муҳим аҳамиятга эга.

- b. Уй-жой фондини молиялаштириш билан боғлиқ барча меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни ишлаб чиқиш босқичида ЎзИҚМК, шунингдек, ипотека кредиторларининг иштироки муҳим бўлиб қолмоқда.

Норматив-ҳуқуқий база барча манфаатдор томонлар ва иштирокчилар манфаати учун яратилган. Қонун қоидалари амалиётчи даражасида пастдан юқорига тартибга солувчи даражасида қурилиши муҳим.

Мунозаранинг етишмаслиги исталмаган оқибатларга олиб келиши мумкин. ЎзИҚМК ташкил этилиши билан ипотека кредитлари бўйича даъволарни ўтказишнинг самарали ва амалий ҳуқуқий механизмини ишлаб чиқиш алоҳида аҳамиятга эга бўлди. Амалдаги қонун ва янги қонун лойиҳасидаги мавжуд қоидалар муаммонинг асл сабабини бартараф эта олмади, чунки ривожланиш босқичида ипотека сектори амалиётчилари билан ҳеч қандай маслаҳатлашувлар ўтказилмаган. Бу қонун лойиҳасини қайта ишлаб чиқиш кераклигини аниқларди, бу эса ҳуқуқий лойиҳани амалга оширишни сезиларли даражада кечиктирди.

3.1 ИШЛАШ МУҲИТИ

Иқтисодиётнинг умумий кўриниши

Жаҳонда коронавирус пандемиясининг давом етиши, янги штаммлар пайдо бўлиши, касалликларнинг янги тўқинлари енгиллашганига қарамай, йилнинг биринчи ярмида Ўзбекистон иқтисодиёти ўтган йилга нисбатан рекорд даражадаги ўсиш суръатларига еришди. Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитасининг маълумотларига кўра, 2021-йилда ялпи ички маҳсулот (Яим) 7,4 фоизни ташкил етди (ЖБ маълумотлари бўйича – 6,2 фоиз, Европа тикланиш ва тараққиёт банки – 6,9 фоиз). Таққослаш учун: ўтган йилнинг шу даврига нисбатан пандемия ва карантинлар туфайли иқтисодиёт атиги 1,9 фоизга ўсган еди. Шу билан бирга, Ўзбекистоннинг асосий савдо ҳамкорлари ҳисобланган мамлакатлар иқтисодиётидаги вазият 2021-йил охирига келиб барқарорлашаётгани ва ўсиш траекториясига қайтиш тенденцияси кузатилаётганини қайд етиш лозим.

Ўзбекистонда истеъмол секторидида инфляциянинг секинлашуви давом этмоқда. Йил якунига кўра, Марказий банк маълумотларига кўра, 2021 йил якунига кўра, умуман олганда, нархлар 10,0 фоизга ошган, 2020 йилда инфляция даражаси 11,1 фоизни ташкил этган.

2021-йил якуни бўйича барча молиялаштириш манбалари ҳисобидан асосий капиталга йўналтирилган инвестициялар 244 962,6 миллиард сўмни ташкил етди ва 2020-йилнинг мос даврига нисбатан ўсиш суръати 105,2 фоизни ташкил етди. Бунда корхоналар ҳисобидан молиялаштирилган инвестицияларнинг асосий капиталга киритилган инвестициялар умумий ҳажмидаги улуши 29,1 фоизни, Ўзбекистон Республикаси кафолати остидаги хорижий кредитлар 7,1 фоизни, тижорат банкларининг кредитлари ва бошқа жалб қилинган маблағлар 8,0 фоизни ташкил етди. %, тўғридан-тўғри хорижий инвестициялар ва кредитлар 42,7%, шундан тўғридан-тўғри хорижий инвестициялар – 12,3%, аҳоли маблағлари – 9,0%, Республика бюджети – 8,8%, тараққиёт ва тикланиш жамғармаси – 1,3%, Сув хўжалигини ривожлантириш жамғармаси маблағлари ҳиссаси. Таъминот тизимлари ва канализация - 1,1%.

Иқтисодиётнинг барча тармоқларида ишлаб чиқаришнинг ижобий динамикаси қайд етилган. Асосий ҳаракатлантирувчилар саноат ва хизматлардир.

2021-йилда республика корхоналари томонидан 451,6 трлн. сўмлик саноат маҳсулотлари ишлаб чиқарилиб, саноат маҳсулотлари ишлаб чиқариш индекси ўтган йилнинг шу даврига нисбатан 2020-йилдаги 100,9 фоизга нисбатан 108,7 фоизни ташкил етди. Ўтган йилнинг шу даврига нисбатан истеъмол товарлари ишлаб чиқаришнинг ўсиш суръати 113,5 фоизни ташкил етган бўлса, саноат ишлаб чиқаришининг умумий ҳажмидаги улуши 33,7 фоизга етди.

Хизмат кўрсатиш соҳаси, пандемия туфайли давом этаётган қийинчиликларга қарамай, туризм, умумий овқатланиш ва турар жой каби айрим кичик тармоқлар учун таъсирчан динамикани кўрсатмоқда – 2020 йилдаги 3,0 фоизга нисбатан 2021 йилда 19,2 фоизга ўсган. Транспорт сектори 2020 йилдаги пасайишдан сўнг фаол тикланмоқда: юк айланмаси 10,0 фоизга, йўловчи айланмаси 9,5 фоизга ўсди. Кўриб чиқилаётган даврда чакана савдо 12,0 фоизга ўсди (2020 йилда 5,7 фоиз).

Ўтган йилга нисбатан динамиканинг тезлашиши қишлоқ хўжалигида 2,9 фоизга нисбатан 4,0 фоизгача қайд етилди. Таъкидлаш жоизки, қурилиш секторининг ўсиш суръати 2020 йилдаги 9,5 фоиздан 6,8 фоизгача пасайди.

Рецессия ташки савдода ҳам бартараф етилди. Ўтган йили товар айирбошлаш ҳажми 16,0 фоизга ўсиб, 42,07 миллиард долларни ташкил этган бўлса, ўтган йилнинг шу даврида 13,2 фоизга жиддий пасайиш кузатилди. Таҳлил қилинаётган даврда экспорт 10 фоизга ошиб, 16,6 миллиард АҚШ долларини, импорт 20,4 фоизга ошиб, 25,5 миллиард АҚШ долларини ташкил етди. Ўтган йил давомида жаҳон бозоридаги ижобий нарх муҳити фонида Ўзбекистон олтинни хорижга фаол сотди.

Қайта ишланган хомашё бўйича экспорт тузилмаси қора металллар (улардан тайёрланган маҳсулотлар) ўтган йилнинг шу даврига нисбатан 41,3 фоизга ва пахта толаси 7,0 фоизга камайганлигини кўрсатди.

Import таркибида асосий улуш машина ва ускуналарга (шу жумладан еҳтиёт қисмлар ва бутловчи қисмларга) тўғри келади - 37,1% (ўсиш 6,2%), кимё маҳсулотлари (ва улардан тайёрланган маҳсулотлар) - 16,7% (ўсиш 24,0%)., озиқ-овқат маҳсулотлари - 11,5% (ўсиш 35,5%), қора металллар (ва улардан тайёрланган маҳсулотлар) - 7,8% (ўсиш 34,8%). Шу тариқа, йил якунига кўра, Ўзбекистон иқтисодиёти инқироз оқибатларини фаол равишда енгиб чиқмоқда ва инқироздан олдинги кўрсаткичлардан олдинда бўлган динамикага еришмоқда.

3.2 Ипотека бозорининг умумий кўриниши

2010-йилларнинг иккинчи ярмидан бошлаб давлат ўз олдига ипотека кредитлаш секторини ўзгартириш ва пировардида бутун тармоқни бозор иқтисодиётига ўтказишни қатъий мақсад қилиб қўйди. Шунинг таъкидлаш керакки, трансформациядан олдин ипотека сектори коррупцияга мойил бўлган жуда кўп сонли жуда самарасиз ипотека дастурлари билан ажралиб турарди. Ипотека секторини ўзгартириш учун давлат ОТБ ёрдамида кўплаб тадқиқот ва тайёргарлик ишларини олиб борди. 2015–2018 йилларда ОТБ томонидан олиб борилган тадқиқотларга кўра, уй-жойга бўлган жорий талабни (тақчиллиги) ҳамда келажакда режалаштирилган талабни қондириш учун Ўзбекистонда ҳар йили 145 мингга яқин турар-жой объектларини қуриш зарур еди (ИМТнинг 2021-йилда ўтказилган дастлабки тадқиқотларига кўра), талабни қондириш учун 240 мингга яқин уй-жой фойдаланишга топширилди).

Ушбу ишлар доирасида Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ОТБ билан биргаликда "2019-2021-йилларда Ўзбекистонда ипотека бозорини ривожлантириш дастури" концепциясини ишлаб чиқди, унда барча имтиёزلарни тўхтатиш кўзда тутилган. илгари амалдаги имтиёзли ипотека дастурлари ва ушбу дастурларни бозор тамойилларига асосланган "янги тартиб" асосида ягона дастурга бирлаштириш (Ўзбекистон Президентининг 2019-йилдаги 5886-сон – Ипотека кредитлаш механизмларини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида қарори).

Янги дастурнинг мазмун-моҳияти, аввалгиларидан фарқли ўлароқ, ипотека маҳсулотлари нархларини белгилашда, шунингдек, уларни тижорат банкларига андеррайтингда мустақилликни таъминлашдан иборат эди. Тижорат банкларининг узоқ муддатли молиялаштириш имкониятларининг чекланганлиги Ўзбекистонда ипотека бозорининг ривожланишига тўсқинлик қилган асосий омил бўлди. Тижорат банкларини ипотека кредитлари бериш учун "узоқ пуллар" билан молиялаштириш муаммосини ҳал қилиш мақсадида давлат уларга миллий валютада белгиланган ставкада (Ўзбекистон Марказий банкининг базавий ставкаси минус 1) узоқ муддатли (20 йилгача) кредитлар беради. (%). Ўзбекистон Республикаси Марказий Банкининг базавий ставкаси пасайган тақдирда дастур бўйича илгари берилган ипотека кредитлари бўйича ставканинг камайиши, Марказий банкнинг базавий ставкаси оширилган тақдирда эса у ўша даражада сақланиб қолиши ўзига хос хусусиятдир. Ўзбекистон Молия вазирлиги 2020-йил бошидан бошлаб уй-жой қурилиши дастурларини молиялаштириш учун бюджетда назарда тутилган маблағлар ҳисобидан бозор тамойиллари бўйича ипотека кредитларини молиялаштириш учун биринчи "узоқ" пулларни тижорат банкларига жойлаштиришни бошлади. Янги тартиб банкларга хусусий пудратчилар томонидан ўз маблағлари ҳисобидан қурилган уйлардан квартира сотиб олиш учун ипотека кредитлари ҳамда бирламчи уй-жой бозорида тижорат банкларининг кредитлари ажратиш имконини берди. Таққослаш учун, ески ипотека дастурларига кўра, фуқаролар уй-жойни фақат қатъий белгиланган уйлардан сотиб олишлари мумкин еди, қоида тариқасида, бу чекка ҳудудларда пардозланган типик бинолар эди.

Шунингдек, концепцияда "бозор тамойиллари асосида узоқ муддатли ипотека молиялаштиришнинг барқарор тизимини яратиш учун" ОТБдан 200 млн доллар кредит ажратиш кўзда тутилган. 50 млн долларлик биринчи транш уй-жой субсидияларининг давлат тизимини ислоҳ қилиш учун сарфланди. Қолган 150 млн доллар ОТБ томонидан Компания орқали ипотека секторига тақдим этилган.

Ипотека бозоридаги фаол давлат ислохотлари узоқ давом етмади, ипотека кредитларининг мамлакат ялпи ички маҳсулотига улуши 2018-19 йиллардаги 3 фоиздан 2021 йил охирига келиб 5,4 фоизгача ошди. Юқори суръатларни ҳисобга олган ҳолда, барча шарт-шароитлардан келиб чиққан ҳолда, яқин келажакда ҳам тез суръатлар билан ўсишда давом этади. Ипотека соҳасида амалга оширилаётган ислохотлар, хусусий хорижий инвесторларнинг қизиқиши ортиб бораётгани, аҳолининг уй-жой билан таъминланиши пастлиги билан фаол ўсиб бораётгани ва бунинг натижасида давлат учун ипотека кредитларининг мавжудлиги устуворлиги ҳисобга олиниб, ипотека кредитлаш ҳажмининг ўсиши кутилмоқда. Ўсиш суръатларини ҳисобга олсак, 2024-25 йилларга келиб ипотека кредитлари улуши ЯИМнинг 8 фоизгача ўсишини ишонч билан кутишимиз мумкин.

Банкларнинг ипотека портфели 2022-йил бошида 35,8 трлн. сўмни (3,31 миллиард доллар) ташкил этди, 279,8 минг нафар ўзбекистонлик (республика аҳолисининг қарийб 0,8 фоизи) ипотека кредитларига эга.

Таққослаш учун: Қозоғистон банкларининг ипотека портфели Қозоғистон Биринчи кредит бюроси хабарига кўра 2021-йил 1-сентябр ҳолатига кўра 3,02 трлн. тенгедан (7,09 миллиард доллар) ортиқни ташкил қилган. Уй-жой сотиб олиш ёки таъмирлаш ёки ер олиш учун берилган кредитлар сони - 270 мингдан ортиқ (республика аҳолисининг қарийб 1,4 фоизи)

№4-жадвал Ипотеки портфелининг мамлакатни ЯИМ даги улиши

| № | Мамлакатлар | Ипотека портфелининг Яимдаги улуши, (%) | га Ҳолатида |
|---|-------------|---|-------------|
| 1 | Козоғистон | 3,8 | 08/2021 |
| 2 | Россия | 10,5 | 07/2021 |
| 3 | Белоруссия | 6,7 | 08/2021 |
| 4 | Армения | 6,7 | 08/2021 |
| 5 | Қыргызистон | 2,9 | 09/2021 |
| 6 | Ўзбекистон | 5,4 | 01/2022 |

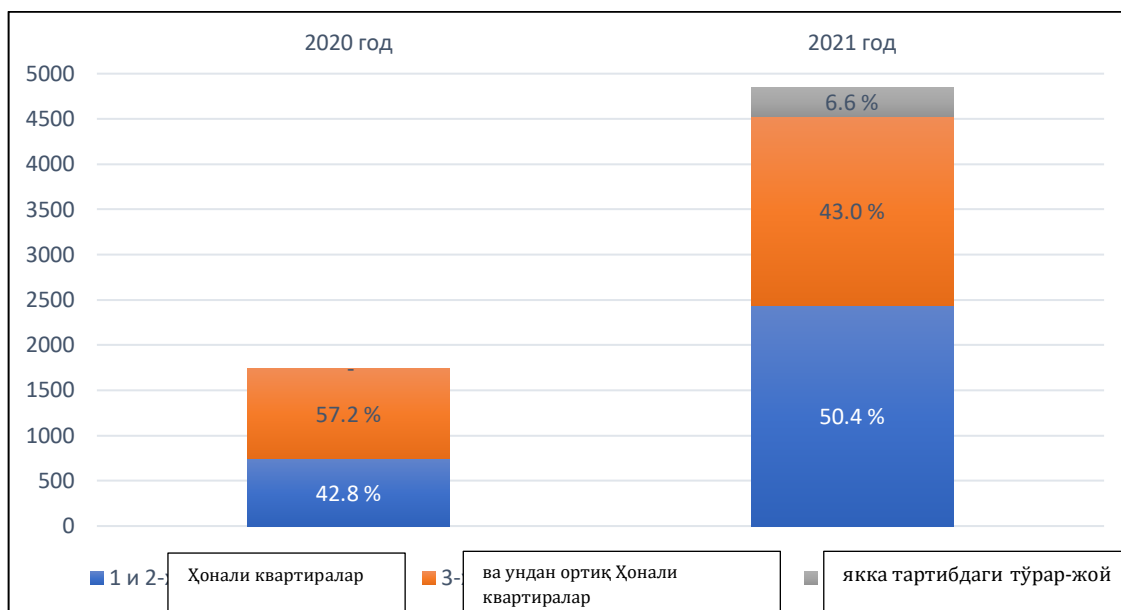
Манба: МБУ, www.kapital.kz

Ҳозирги вақтда ипотека бозорида асосан иккита давлат дастури мавжуд:

1. Президентнинг 2019-йил 28-ноябрдаги 5886-сон қарорига (2021-йил 11-мартдаги ПҚ-6186-сон ва 2021-йил 10-декабрдаги 33-ПҚ таҳририда) мувофиқ, аҳолига ипотека кредитлари беришнинг "Янги тартиби" ташкил этилган. Ипотека уй-жой кредитлари янги бинолардан квартира сотиб олиш ёки яқка тартибдаги уй-жойларни қуриш ва реконструкция қилиш учун молиялаштирилади.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2013-йилда қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар бўйича яқка тартибдаги уй-жойлар қуриш дастури тўғрисидаги 1902-сон ва Янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисидаги 2639-сон қарорларига мувофиқ қишлоқ жойларда 2017-2021 йилларга мўлжалланган. Ушбу дастур ўз миссиясини 2022 йилда яқунлайди.

2020-2021-йилларда "янги тартиб" шартларига мувофиқ, республикада фаолият кўрсатаётган 33 та банкдан 14 тасида уй-жой ипотека кредитлари ажратилиб, уларга 6,6 трлн. сўмдан ортиқ маблағлар давлат томонидан жойлаштирилди. Молия (2020 йил - 1,7 трлн. сўм); 2021 йил - 4,9 трлн сўм). Жами маблағларнинг ярмидан кўпи давлатга тегишли учта тижорат банки – "Ипотека-банк", "Қишлоқ қурилиш банк" ва "Ўзмилийбанк" томонидан олинган.

3-диаграмма: "Янги тартиб" бўйича ипотека кредитлари ПФ-6186, (млрд Сўм)



Манба: МБУ

Давлат кўмагисиз Ўзбекистонда "арзон" бозор ипотекалари ҳали мавжуд бўлмайди.

4-диаграмма: 2020-2021 йиллар учун бозор тамойиллари асосида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўм



Манба: МБУ

5-диаграмма: 2020-2021 йиллар учун бозор тамойиллари асосида ажратилган ипотека кредитлари, бирликлари

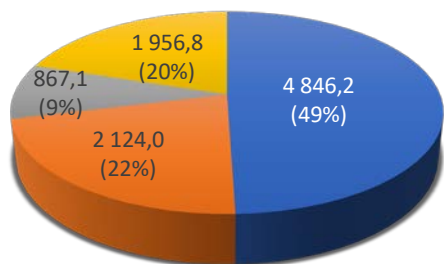


Манба: МБУ

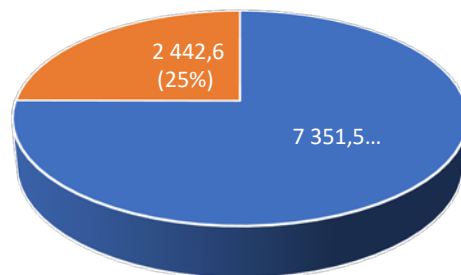
2021-йилда Ўзбекистонда 9,8 трлн. сўмлик 59,57 мингдан ортиқ ипотека кредити берилди. Кредитларнинг умумий массасида пул ифодасида "бозор тартиби" бўйича ипотека улуши 49,5 фоизни ташкил этди.

6-диаграмма: Молиялаштириш манбалари бўйича ипотека кредитлари (миллиард сўм)

7-диаграмма: Кўчмас мулк бозорлари бўйича ипотека кредитларининг таркиби (миллиард сўм)



| | |
|---|---|
| ■ | бозор тамойиллари бўйича кредитлар, ИМВ |
| ■ | эски дастурлар бўйича кредитлар, ИМВ |
| ■ | банкларнинг ўз пул-маблағларидан |
| ■ | ЎКИҚМК шартлари бўйича |



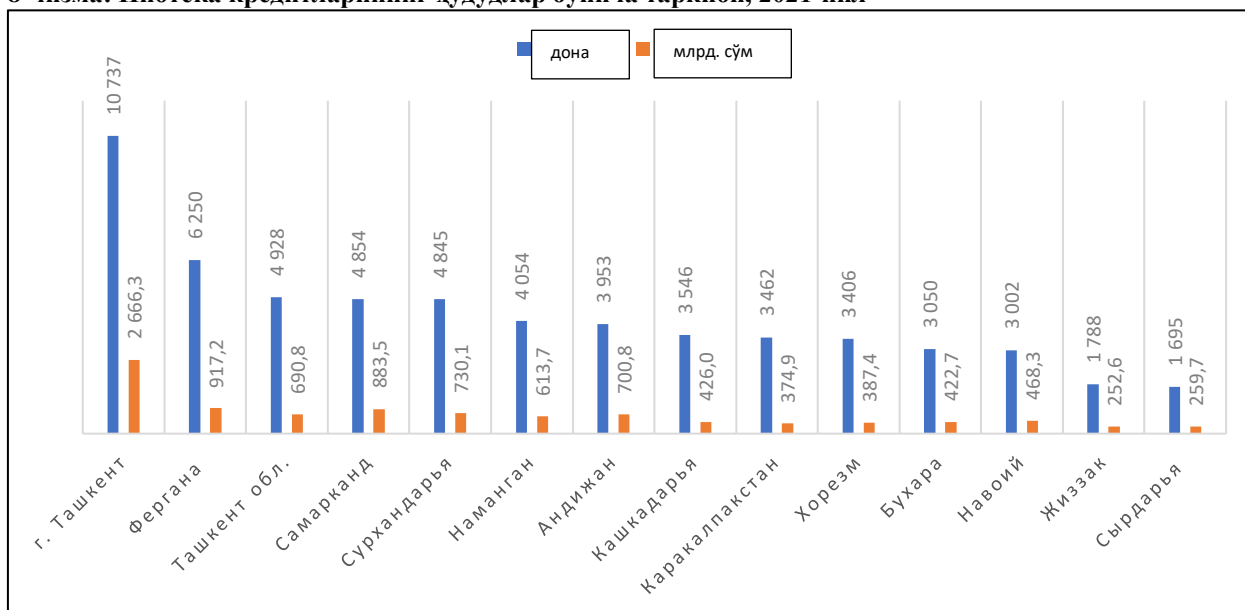
| | |
|---|-----------------------------|
| ■ | Бирламчи бозорни кредитлаш |
| ■ | Иккиламчи бозорни кредитлаш |

Манба: МБУ

Кўчмас мулк бозорлари бўйича ипотека кредитларининг таркиби қуйидагича эди:

Худудлар ўртасида берилган бозор ипотека кредитлари ҳажми бўйича Тошкент шаҳри ва Тошкент вилояти етакчи бўлди, уларнинг резидентлари банклардан мос равишда 2666,3 миллиард сўм ва 917,2 миллиард сўм олди.

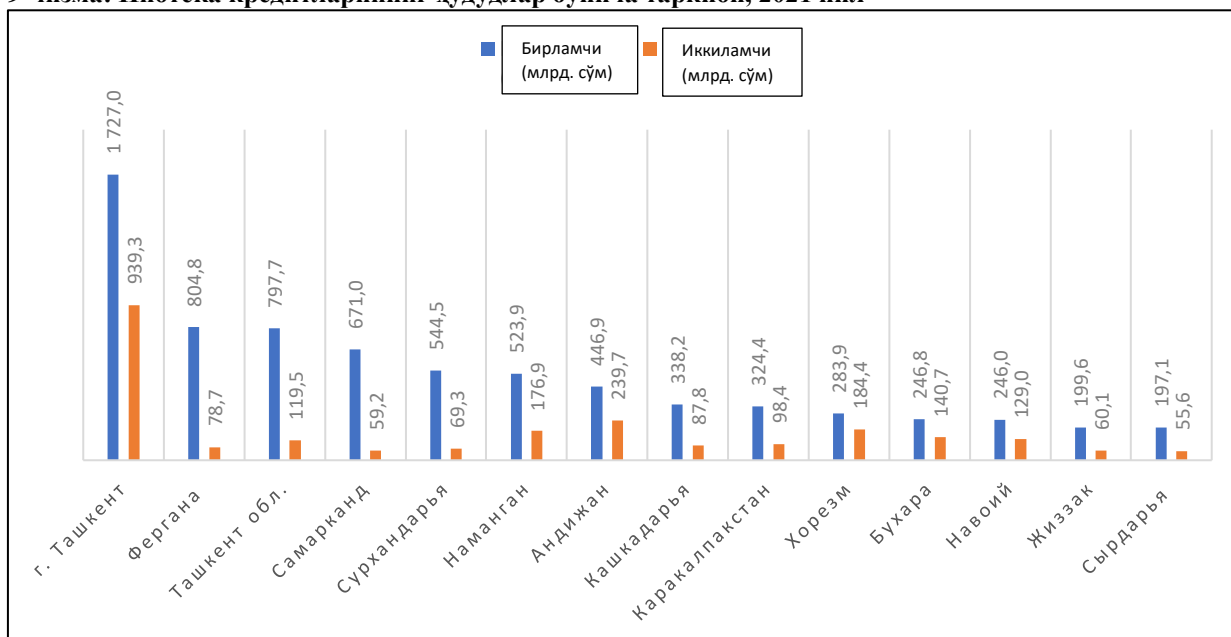
8-чизма: Ипотека кредитларининг ҳудудлар бўйича таркиби, 2021-йил



Манба: МБУ

Уларнинг мулк бозорлари бўйича тақсимланиши қуйидагича эди:

9-чизма: Ипотека кредитларининг ҳудудлар бўйича таркиби, 2021 йил



Манба: МБУ

Яхшироқ уй-жойга муҳтож бўлган кам таъминланган фуқаролар учун давлат дастлабки тўловнинг бир қисмини ёки ипотека кредити бўйича фоизларни ёки иккаласини қоплаш учун бюджетдан (ипотека кредити бўйича биргаликда қарз олувчи сифатида) субсидиялар тўлайди.

2020–2021-йилларда Молия вазирлиги маблағлари ҳисобидан 10 787 нафар фуқарога бозор ипотекалари бўйича субсидиялар олиб, уларга 2 420,8 миллиард сўм тўланган. Маблағларнинг катта қисми дастлабки тўловни субсидиялашга, қолганлари эса кредитлар бўйича фоизларни тўлашга йўналтирилди.

Ўзбекистон Республикаси ҳукумати уй-жойларни ипотека кредитлаш бўйича узоқ муддатли молиялаштиришни таъминлашдаги бевосита ролини бозор асосида молиялаштириш механизмлари фойдасига босқичма-босқич қисқартиришни ва молия секторидаги бошқа бузилишларни бартараф етишни режалаштирмоқда.

3.3 Асосий Муаммолар

Ипотека секторидаги мисли қўрилмаган ислохотлар ва ипотека кредитини қайта молиялаштириш механизмининг жорий етилиши ўзи билан бир қатор қонунчилик, тартибга солиш ва бозор муаммоларини келтириб чиқарди, айниқса компания учун бу соҳани ислох қилиш ва жонли иккиламчи ипотек бозори ривожланишга йўл очиши кутилмоқда.

Қонунчилик

- а. Ипотека кредити бўйича талаб қилиш ҳуқуқи тўлиқ бажарилмайди, бу асосан яқка тартибдаги ипотека битимларида гаровни амалга ошириш учун томонларнинг нотариусда жисмоний иштирок етиши каби амалий талаблар билан боғлиқ. Бу аллақачон Отбнинг 2017 йилдаги ипотека сектори қонунчилигини ўрганиш ва тегишли тавсияларида қайд этилган. Бироқ, лойиҳани амалга ошириш, асосан, капитал бозоридаги таркибий ўзгаришлар туфайли сезиларли даражада кечиктирилди. Режалаштирилган ўзгартириш ва тузатишлар амалга оширилгандан сўнг иккиламчи ипотека бозорида операцияларни амалга ошириш жараёни сезиларли даражада осонлашиши ва шу орқали тўпланган ипотека портфелини банклар балансида тақсимлаш учун ҳуқуқий асос яратилиши кутилмоқда. Унгача бозор иштирокчилари хорижий инвесторларни қарз ва маҳаллий капитал бозорларига жалб етишда қийинчиликларга дуч келадилар ва шу билан банк секторининг ҳисобларини оптималлаштириш имкониятларини чеклайди.
- б. Инвесторлар ва қарз олувчиларнинг банк портфели билан таъминланган қарз капитали бозори операциялари бўйича ҳуқуқларини белгиловчи қонун ҳужжатлари мавжуд эмас. Бу ҳар қандай инвестор учун жиддий тўсиқ бўлиб, тегишли битимлар тузишга тўсқинлик қилади. Тегишли қонун ҳужжатлари мавжуд бўлмаган тақдирда, ҳатто ипотека облигациялари бозори орқали банк секторининг ликвидлигини таъминлаш вазифаси турган ЎЗИҚМК ҳам бу вазифани тўлиқ ва барқарор бажара олмайди.

Тартибга солиш ва назорат қилиши

Банклар томонидан "сотилган" ипотека портфели уларнинг балансида активларни таснифлаш ва юзага келиши мумкин бўлган йўқотишлар учун захира яратиш нуқтаи назаридан қандай таснифланиши ҳақида ҳеч қандай тушунча йўқ.

Иккиламчи ипотека бозорида банк фаолияти йўқлиги сабабли банк секторини жорий тартибга солиш асосан бирламчи ипотека бозорига қаратилган. Бироқ, иккиламчи ипотека бозори тўлиқ ишга тушгандан сўнг, банклар ипотека портфеллари бўйича ўз балансининг фаол қисмини тобора кўпроқ "тушириш" ва бу билан молиявий экотизимни яратишга ёрдам беришлари кутилмоқда. Бу, ўз навбатида, банк тизимига баланс тузилмасини оптималлаштиришга ёрдам беради. Банкларнинг кредит портфелининг қайта молиялаштирилган қисми учун капитал етарлилик коэффициентини ҳисоблашни енгиллаштириш тўғрисидаги сўрови Марказий банк томонидан тан олинмаса ва тасдиқланмаса, бунга эришишга қийин бўлади.

ЎЗИҚМК ўзининг операцион моделининг ўзига хослигини эътиборсиз қолдириб, максимал рентабелликни ошириш мақсадида таваккалчи банк муассасаси сифатида тартибга солинади.

Хусусан, ушбу талаблар унинг NPLларининг leverage, концентрацияси ва таснифига тааллуқлидир. Юқоридаги талаблардан келиб чиққан ҳолда, қайта молиялаш портфели 3,3 трлн.

- а. Компания 25% давлатга тегишли бўлганлиги сабабли, Марказий банк томонидан тартибга солишдан ташқари, Компания ДАВА томонидан ҳам тартибга солинади. ДАВА томонидан тақдим этилган ҳисобот молиявий хизматлар эмас, балки ишлаб чиқариш билан шуғулланадиган компаниялар учун мўлжалланган. Бу компаниянинг чекланган ресурсларига маъмурий юк юклашда давом етмоқда ва самарасиз тартибга солишни қўллаб-қувватламоқда.

Бозор

- а. **Банклар учун ишлаб қайта молиялаштириш моделининг афзалликлари тўлиқ тушунилмаган ва шунинг учун кенг қўлланилмайди.**

Банклар классик моделга кўра ишлайдилар, бунда улар маълум даражадаги маржада маблағларни жалб қиладилар ва уларга қарз берадилар, бу ҳар доим ҳам идрок этилган хавф билан мутаносиб бўлмайди. Халқаро тажриба шуни кўрсатадики, бу банклар учун енг яхши усул эмас, чунки банклар доимий равишда қарз олиш ва кредит бериш имкониятига эга эмас. Бир нуқтада, банклар баланслари тартибга солувчи талаблар, молиявий натижалар ва бошқа кўплаб омиллар нуқтаи назаридан босим остида

қолади. Активларни қайта молиялаштириш шаклида тақсимлаш банкларга мавжуд кредитлари бўйича маржани олиб ташлаш ва кредит портфелини янада кенгайтириш имконини беради. Битта оддий транзакция банкнинг деярли барча молиявий кўрсаткичларини, шу жумладан рентабеллик, капиталлашув ва левераж кўрсаткичларини яхшилайди.

Бундай битимлар қанчалик кўп амалга оширилса, бозор шунчалик ликвидли бўлади ва охириги қарз олувчилар учун ипотека ставкалари шунчалик рақобатбардош бўлади.

Ижодкорлик ва банклар балансини оптималлаштириш бўйича саъй-ҳаракатларсиз банк сектори имкон қадар самарали бўлмайди ва капитал бозорлари янги босқичда.

- б. **Ипотека андеррайтинг стандартлари заифлигича қолмоқда.** Мисол учун, бозорда ипотека кредити учун 70% лик DTI қабул қилинади, деган тушунча мавжуд. Гарчи халқаро амалиётга кўра, умумий стандарт минтақадаги қиймат 50% ни ташкил қилади. Маҳаллий бозор амалиёти шуни англатадики, иқтисодийда мавжуд ипотека портфелининг сифати бошқа мамлакатлардаги ипотека портфеллари сифатига қараганда паст. Вазият LTV коэффициенти билан ўхшаш. Бу ҳолат, ўз навбатида, иқтисодийнинг ипотека портфелини секюритизация қилишни қийинлаштиради ва бу билан янги ипотека кредитлари бериш учун ресурслар танқислигига олиб келади..

Чекланган капитал бозори, айниқса мамлакатдаги қарз бозори. Бугунги кунга келиб капитал бозорининг ҳажми ва имкониятлари нисбатан кичик.

Муомалада бор-йўғи 10 та облигация мавжуд бўлиб, уларнинг барчаси таъминланмаган корпоратив облигациялар кўринишидаги умумий бозор қиймати 733 миллиард сўм бўлиб, уларнинг 41 фоизи банклар томонидан чиқарилган. Маҳаллий капиталнинг етишмаслиги туфайли кўпчилик корпорациялар халқаро бозорда, шу жумладан ҳукумат томонидан чиқарилади.

Ўтган тажриба шуни кўрсатадики, халқаро бозорларда улгуржи кредитлар муайян хавфларни ўз ичига олади. Иқтисодий таназзул ёки геосиёсий кескинлик даврида қарз эмитентлари ўз бизнесини ривожлантириш учун зарур бўлган ресурслар етишмаслиги туфайли "оч қолдилар". Худди шу шароитда ЎзИҚМК олдида қайта молиялаш операциялари учун барқарор ликвидлик манбасини таъминлаш вазифаси турибди. Биринчи навбатда қонунчилик ва тартибга солиш инфратузилмаси мавжуд бўлмаганда, Компания ўз портфелини тақсимлаш ва капитал бозорларида ўзини ўзи таъминлайдиган муҳитни яратиш учун курашади.

- в. Мумкин бўлган секюритизация (монетизация) тизимида чекланган ипотека портфели. Бугунги кунга қадар иқтисодийда шакллантирилган ипотека портфелининг асосий улуши 6186-сонли ПФ (Бозор тамойиллари асосида аҳолига ипотека кредитлари ҳисобидан уй-жой беришнинг янги тартиби) га мувофиқ Молия вазирлиги томонидан тақдим этилган ресурслардан фойдаланган ҳолда амалга оширилмоқда. Янги тартиб талабларига кўра, ипотека кредитлари инвесторлар нуктаи назаридан жозибадор бўлмаган шартларда берилади. Масалан, рухсат этилган максимал LTV талаби 85% гача, максимал DTI талаби эса 70% ни ташкил этади ва қарз олувчиларга ипотека кредитлари берилиши мумкин бўлган ёш 60 ёш деб белгиланган. Шунга кўра, кўрсатилган параметрларга эга ипотека кредитлари (портфелга тенг) халқаро амалиёт стандартларига мувофиқ берилган шунга ўхшаш ипотека кредитларига нисбатан юқори потенциал кредит хавфига эга.

III. СТРАТЕГИК УСТИВОРЛИКЛАР

4.1 Ипотека кредитларини қайта молиялашнинг барқарор ва автоматлаштирилган механизмини яратиш

Барқарор қайта молиялаш механизмини яратиш жамият фаолияти учун мамлакат иқтисодий ва иқтисодий ҳаётида илгари мавжуд бўлмаган янги фаолият тури сифатида ғоят муҳим аҳамиятга эга.

Шунга кўра, барқарор қайта молиялаш механизмини яратиш Жамият фаолияти доирасида ҳам, турли давлат органлари иштирокида мувофиқлаштирилган тизимли чора-тадбирлар ва тадбирлар мажмуини кўришни назарда тутати:

- Қайта молиялаш операцияларини амалга ошириш жараёнида тақдим этилган ипотека кредитлари портфели билан ИМТ мажбуриятларини таъминлаш механизмини яратиш нуқтаи назаридан ҳуқуқий базани яратиш.
- Қайта молиялаштирилган ипотека кредитлари портфели кўринишидаги гаровга қўйилган гаров таъминоти сифатини самарали назорат қилиш ҳамда унинг жорий қийматини аниқлаш учун АТ тизимини яратиш.
- Гаровли облигациялар чиқариш ва ипотека кредитлари портфелини секюритизация қилиш орқали молиявий ресурсларни жалб қилиш нуқтаи назаридан қонунчилик базасини яратиш.
- Қайта молиялаштиришнинг молиявий ва тартибга солувчи афзалликларини таъминлаш учун Компания ва ИМТ учун тегишли тартибга солишни ўрнатиш, назорат самарадорлигини пасайтирмасдан амалга оширилади.
- Компания нархларнинг рақобатбардошлигини ва бозорга мослигини таъминлаган ҳолда ўз операцияларини етарли даражада қоплаши учун барқарор нарх белгилаш механизмини яратиш.
- Компания ва шериклар ўртасида қайта молиялаш операцияларини вақт ва частота бўйича синхронлаштириш ва стандартлаштириш.
- Аҳолининг, хусусан, ипотека кредиторлари ва қарз олувчиларнинг қайта молиялаш механизми, ипотека бозорини ривожлантиришдаги Компаниянинг роли ва мақсадлари ҳақида хабардорлигини ошириш.

Бугунги кунга қадар ИМТларнинг ипотека кредитлари портфели шаклидаги мол-мулк билан операцияларни қайта молиялаштириш бўйича мажбуриятларини таъминлаш механизмининг ишлаши учун қонуний асослар мавжуд эмас. Шу мақсадда бугунги кунда Компания ташаббуси билан фаол ва доимий иш олиб борилмоқда: турли манфаатдор давлат органлари ва ОТБ вакиллари билан иборат ишчи гуруҳ тузилган. Қонун ҳужжатларига киритилган ўзгартиришлар лойиҳаси аллақачон тайёрланиб, тасдиқлаш ва амалдаги қонун ҳужжатларига қўллаш учун тақдим этилган. Компания қонун ҳужжатларига Кадастр агентлиги ва марказий депозитарийнинг бевосита иштирокида Ипотека кўринишидаги тақдим этилаётган гаровлар устидан назорат ва назоратнинг самарали воситасини яратишни назарда тутувчи ўзгартиришлар киритишни яқунлашни таъминлашни режалаштирмоқда.

Жамиятнинг асосий устувор йўналишларидан бири ипотека кредитларини қайта молиялаштириш соҳасида Компания фаолиятининг техник инфратузилмасининг муҳим қисми сифатида ахборот тизимини яратиш ҳисобланади. Қайта молиялаштирилган ипотека кредитлари портфелини назорат қилиш мақсадида ипотека кредитлари шаклидаги гаровга қўйилган гаровни тўлиқ ва ҳар томонлама мониторинг қилиш ва назорат қилиш мақсадида реал вақт режимида ИМТнинг ахборот тизими билан синхронлаштирилган ахборот тизимини яратиш кўзда тутилган. Бунинг учун ҳар бир алоҳида Хифнинг ахборот тизимлари ва Компания ахборот тизимини интеграциялаш бўйича ҳамкорликда ишлашга банкларни жалб қилиш бўйича катта ишлар амалга оширилиши керак.

Жамият томонидан молиявий ресурсларни жалб қилиш бўйича ОТБнинг "Ўзбекистон ипотека бозори секторини ривожлантириш" дастури доирасида амалдаги қонун ҳужжатларига ипотека кредитлари бериш ва банклар томонидан ипотека кредитлари портфели учун гаров сифатида кафолатланган облигациялар имкониятини берувчи ва уларнинг гаровига ўзгартиришлар киритиш ва мослаштириш бўйича кенг қўламли ишлар амалга оширилмоқда. Бугунги кунга қадар банклар, суғурта компаниялари ва пенсия жамғармалари томонидан Жамиятнинг корпоратив облигацияларини чиқариш ва сотиб олишда алоҳида тўсиқлар мавжуд эмас, бироқ Жамиятнинг таъминланган облигацияларини чиқариш механизми ишлаб чиқилмаган.

Ипотека кредитлари бозорини кенгрок қамраб олишни таъминлаш, қайта молиялаш операцияларига хусусий банкларнинг кенг доирасини жалб қилиш ва Компаниянинг кундалик фаолияти учун мослашувчанликни яратиш мақсадида ИМТ ҳамкорлари доирасини ҳам, ҳамкорлар таркибини кенгайтириш орқали кенгайтириш режалаштирилган. жамият акциядорлари ва шериклик (контрагент) муносабатларини ўрнатиш орқали. Амалдаги стратегия ҳужжатининг амал қилиш муддати давомида Компания аксиядорлар доирасини 3-5 та ИМТга кенгайтиришни режалаштирмоқда.

Қайта молиялаш операцияларини синхронлаштириш, стандартлаштириш ва частотаси нуқтаи назаридан Компания (корпоратив веб-сайтда эълон қилиш орқали) келгуси йиллар учун қайта молиялаш босқичлари жадвали ва сонини эълон қилади.

Кенг аҳолининг барқарор ипотека кредитлаш амалиёти бўйича билимини ошириш бўйича маърифий ва тарғибот ишларини олиб бориш бўйича ҳам банклар билан шахсий иш, ҳам компания фаолиятини оммавий ахборот воситаларида ёритиш даражасида доимий равишда иш олиб бориш режалаштирилган. корпоратив веб-сайтида ва ижтимоий тармоқлардаги саҳифаларида.

Ипотека кредитларини ривожлантириш бўйича янги ташаббуслар

а. Ипотека учун кафолат дастури

Ушбу дастурнинг мақсади 25% бошланғич тўловни тўлашга қодир бўлмаган, аммо бошқа барча мажбуриятларини ҳисобга олган ҳолда ойлик кредит тўловларини тўлаш имкониятига ега бўлган қарз олувчиларга ипотека кредитлари беришда ИМТларини белгилашни ўз ичига олади.

Ўзбекистондаги ипотека кредиторларининг маълумотларига кўра, қарз олувчиларнинг қарийб 75 фоизи ипотека тўловларини қоплаш учун етарли даромаднинг мавжудлиги эмас, балки депозитлар бўйича талабларни қондириш учун етарли жамғармаларнинг йўқлиги туфайли потенциал равишда чекланиб қолган. Шу билан бирга, халқаро ипотека бозорларида олиб борилган таҳлиллар шуни кўрсатадики, 50% ёки ундан кам қарз юкида ифодаланган адекват ёки юқори тўлов қобилиятига ега бўлган қарз олувчилар ипотека тўловларини ДТІ қиймати юқори бўлганларга қараганда яхшироқ (50% дан юқори), лекин етарли ёки катта миқдорда дастлабки тўловни амалга оширди.

Кафолат дастури ИМТларга портфел асосида ипотека кредитининг бир қисми учун кафолат сотиб олиш имкониятини беради. Дастур гаров шаклида тақдим етилган ипотека кредити бўйича гаровга қўйилган мол-мулкни сотишдан кейин ИМТга кўрган соф зарарларнинг бир қисмини қоплайди.

Ушбу соҳадаги устуворлик ИМТлар қўшимча рискларни етарли даражада қоплашини ва ипотека қарз олувчилар учун яқиний маҳсулотларнинг муносиб нарҳини таъминлаш учун кафолат механизми шартларини белгилашни ўз ичига олади.

Бу борадаги тараққиёт банк ликвидлигининг мустаҳкамлиги ва ипотека кредитларини кенгайтиришга тайёрлигига боғлиқ бўлади.

б. Ислом ипотекасини тарғиби

Ўзбекистон аҳолисининг катта қисми ислом динига эътиқод қилишини инобатга олиб, ислом ипотекалари Компаниянинг кун тартибидан ўрин олган ва Компания ислом тамойиллари бўйича берилган ипотека кредитларини қайта молиялаштиришдан манфаатдор. Компания амалдаги стратегия ҳужжатининг амал қилиш муддати давомида ислом тамойиллари асосида берилган ипотека кредитларини қайта молиялаштириш бўйича операцияларни жорий этиш мажбуриятини олади, бироқ компаниянинг ушбу йўналишдаги фаолияти бутунлай тизимли тартибга солиш ва қонунчилик омилларига боғлиқ.

Ислом банки қонунчилиги ва қоидалари ишлаб чиқиладиган бир пайтда, Компаниянинг устувор йўналиши қонунчилик ва меъёрий-ҳуқуқий базанинг иккиламчи бозор иштирокчилари фаолиятини муносиб тарзда акс эттиришини таъминлашдан иборат бўлади. Шу билан бирга, Компания шариатга мувофиқ қайта молиялаш шартлари ва ислом ипотека кредитлари учун тегишли мувофиқлик мезонлари устида иш олиб боради.

в. Яшил ипотекани тарғиб қилиш

Компания ўз фаолиятини амалга оширишда ижтимоий масъулиятли ва барқарор қарашларга (ёндашларга) амал қилади ва мамлакатда яшил ипотека ташаббускори ва тарғиботчиси бўлишга қатъий содиқдир. Таъкидлаш жоизки, айтилган пайтда яшил ипотека кредитларини жорий этиш учун биноларнинг энергия самарадорлиги стандартлари мавжуд эмас.

Молия вазирлиги, Қурилиш вазирлиги қўмағида техник қўмағида стандартларни ўрнатиш жараёнини бошлаш ушбу соҳадаги устувор вазифалардан иборат бўлади.

Шу билан бирга, компания қарз олувчиларга энергия тежовчи қурилиш материаллари билан таъмирлаш имконини берадиган ва шу тариқа уйнинг энергия самарадорлигини оширишга ёрдам берадиган механизм яратишни ўз ичига олган яшил таъмирлашга устувор аҳамият беради.

4.2 Кредит ва қарз капитали бозорларида тўғридан-тўғри ресурсларни жалб қилиш орқали компанияни молиялаштиришни оптималлаштириш

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019-йил 13-майдаги "Ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПФ-5715-сонли қарорига мувофиқ "Ўзбекистон ипотека кредитини қайта молиялаш компанияси" АЖнинг асосий вазифалари ва мақсадларидан бири ипотека кредити бўйича ички ва халқаро капитал бозорларидан молиявий ресурслар кредитлаш бўйича кредитлар бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришдан иборат. Жумладан, халқаро молия институтлари ва хорижий давлат молия ташкилотларининг маблағлари, шунингдек, қарздорлик қимматли қоғозларини, шу жумладан ипотека облигацияларини чиқариш ва уларни кейинчалик ипотека кредитларини қайта молиялаштириш учун ишлатиш билан инвесторлар ўртасида жойлаштириш йўли билан.

2022–24-йилларда компания ресурсларни ушбу манбадан жалб қилишни режалаштирмоқда:

1. Халқаро молия институтларидан, шу жумладан ИРДП ва ХМК доирасида ОТБдан кредит линиялари.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021-йил 9-декабрдаги "Аҳолини ипотека кредитлари асосида уй-жой билан таъминлашга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПФ-33-сон қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигининг кредит линиялари. бозор тамойиллари"
3. Корпоратив облигацияларни жойлаштириш орқали. Ушбу жалб қилиш манбаи кўп жиҳатдан инвесторларнинг таъминланган облигациялар бўлган янги турдаги воситани қабул қилишга тайёрлигига боғлиқ. Бу маблағ жалб этиш манбасини ривожлантириш, аввало, норматив-ҳуқуқий базани такомиллаштиришга боғлиқ. Айни пайтда капитал бозори, ипотека воситалари, секюритизация тўғрисидаги қонун лойиҳаларини ишлаб чиқиш бўйича фаол иш олиб борилмоқда, бевосита Жамият фаолияти билан боғлиқ янги молиявий воситаларнинг фаолият юритиши учун инфратузилмани ривожлантириш масалалари ишлаб чиқилмоқда.

Ўз фаолиятини янада амалга ошириш ва белгиланган вазифаларни бажариш мақсадида компанияга таъминланган облигацияларни чиқариш ва жойлаштириш орқали ички капитал бозоридан маблағ жалб этиш истиқболли. Тижорат банкларига ипотека кредитлари гарови билан берилган қайта молиялаштирилган кредитлар бўйича талаб қилиш ҳуқуқи гаров бўлиб хизмат қилади.

Жамиятнинг таъминланган облигацияларини чиқариш тегишли қонун ва меъёрий ҳужжатлар кучга киргандан сўнг мумкин бўлади, улар ҳозирда назорат қилувчи органлар томонидан фаол ишланмоқда.

Ушбу облигацияларнинг сармоядорлар, айниқса маҳаллий тижорат банклари томонидан жозибдорлигини аниқлашда Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан Жамият томонидан чиқарилган таъминланган облигациялар юқори ликвидли активлар қаторига киритилиши, шунингдек оғирлиги рисксиз активлар сифатида катта рол ўйнайди.

Компания, шунингдек, ўз капитали доирасида таъминланмаган корпоратив облигацияларни чиқариш опциясидан фойдаланади. Биринчи босқичда бундай облигацияларни ёпиқ обуна бўйича жойлаштириш режалаштирилган. Маҳаллий тижорат банклари, суғурта компаниялари, халқаро молия институтлари ва бошқалар инвестор сифатида кўрилади.

Молия вазирлиги капитал бозорини тартибга солувчи орган сифатида бозорнинг жозибдорлиги ва ликвидлигини ошириш учун катта саъй-ҳаракатларни амалга оширди. Асосий ташаббуслардан бири 2024 йилгача облигациялар ва акцияларга инвестициялардан олинадиган даромад ва сармоядан олинадиган даромад солиғини бекор қилиш эди.

Бу саъй-ҳаракатлар ўз самарасини бериб, капитал бозорларининг чуқурлиги ва кенглигини яхшилаши, шу орқали компаниянинг капитал бозорларидаги фаолияти учун қулай муҳит яратиши кутилмоқда.

4.3 Иккиламчи ипотека бозорида тегишли қонунчилик ва солишга кўмаклашиш

а. Электрон ипотекадан фойдаланишни амалга ошириш

Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунчилигида ипотека облигацияларини фақат қоғоз кўринишида яратиш ва муомалага чиқаришнинг мураккаб ва амалий бўлмаган жараёни назарда тутилган. Ушбу ҳолат ипотека кредити бозорига кўшимча инвестицияларни жалб қилиш учун гаровга қўйилиши мумкин бўлган гаров сифатида ипотекадан фойдаланишга имкон бермайди.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019-йил 13-майдаги "Ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришга доир кўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПФ-5715-сон қарори, ипотека кредитлаш соҳасида услубий ва меъёрий-ҳуқуқий базани ишлаб чиқишда иштирок етиш ҳамда қайта молиялаштириш, шу жумладан хорижий экспертлар ва мутахассисларни жалб қилиш орқали Жамиятнинг асосий вазибалари этиб белгиланган.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг юқоридаги Фармони билан тасдиқланган 2019-2021-йилларда Ўзбекистон Республикасида ипотека кредитлаш тизимини ривожлантириш бўйича "Йўл харитаси"нинг 7-бандида ишлаб чиқилиб, Вазирлар Маҳкамасига киритиш назарда тутилган. "Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва кўшимчалар киритиш тўғрисида"ги Қонун лойиҳасида гаров ва ипотека шартномаси бўйича ҳуқуқларни расмийлаштириш, рўйхатдан ўтказиш ва ўтказиш тартиб-таомилларини, шунингдек, гаров ва ипотека шартномаси бўйича ҳуқуқларни ўтказиш тартибини такомиллаштириш назарда тутилган. ижобий жаҳон амалиётини ҳисобга олган ҳолда гаровга қўйилган мулкни ундириш учун.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019-йил 13-майдаги "Ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришга доир кўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПФ-5715-сон қарори талабларини бажариш мақсадида "Ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришга доир кўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги қарори талабларини бажариш мақсадида Жамият, манфаатдор вазирлик ва идоралар томонидан мустақил экспертни жалб қилган ҳолда амалдаги қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва кўшимчалар лойиҳалари ишлаб чиқилмоқда.

Ушбу ўзгартириш ва кўшимчалар гаровга қўйилиши, сотилиши ёки бошқа йўл билан бегоналаштирилиши мумкин бўлган, унинг егасига таваккалчилик даражаси енг паст бўлган ҳолда тегишли фойда олиш имконини берувчи эмиссия бўлмаган қимматли қоғоз бўлган ипотека облигациясининг электрон шаклини назарда тутди.

Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунчилигига ишлаб чиқилган ўзгартиш ва кўшимчалар қайта молиялаш учун маблағ жалб этишдан тортиб, ипотека билан таъминланган қимматли қоғозларни чиқаришгача бўлган ипотека кредитлари бозорини жадал ривожлантиришга хизмат қилади..

б. Ипотека облигациялари ва кейинчалик ипотека қимматли қоғозлари учун меъёрий-ҳуқуқий базани ва назоратни яратишга ҳисса қўйиш.

Таъминланган (ипотека) облигациялар тўғрисидаги қонунни ишлаб чиқиш ва амалга ошириш Ипотека облигациялари айланмасини тартибга солиш билан бир қаторда Жамият фаолияти учун муҳим (ҳозирги босқичда) қонунлардан биридир. Бугунги кунга қадар тадбиркорлик амалиётида таъминланган облигациялар чиқариш йўли билан қарз олиш учун молиялаш воситаси сифатида мамлакат мавжуд эмас. Шунга кўра, таъминланган облигацияларни чиқариш ва муомаласини тартибга солиш ва назорат қилиш учун ҳуқуқий ва тартибга солувчи инфратузилма мавжуд эмас. Хусусан, таъминланган облигациялар тўғрисида кенг қамровли, кенг қамровли қонун ишлаб чиқилиши ва амалга оширилиши зарур бўлиб, унда таъминланган облигацияларни чиқариш тартиби ва қоидалари, облигациялар эгалари манфаатларини кўзлаб гаров таъминоти устидан назоратни амалга ошириш бўйича адвокатларнинг роли ва функциялари, облигациялар эгалари манфаатларини кўзлаб бериш механизми, гаров, регуляторнинг функциялари ва ваколатлари ва бошқа жиҳатларни мониторинг қилиш ва назорат қилиш каби жиҳатлар батафсил ёритилган бўлиши керак. Шунингдек, жаҳон амалиётига кўра, ЎЗМБнинг таъминланган облигациялар чиқарилиши ва муомаласини тартибга солиш бўйича функцияларини кенгайтириш зарур.

Ипотека қимматли қоғозларини чиқариш ҳар қандай ипотека кредитини қайта молиялаш компаниясининг якуний якунидир. Шунга кўра, фонд бозори ва мамлакат капитал бозорининг ривожланиш ҳолатини ҳисобга олган ҳолда шунга айтиш мумкинки, Ипотека қимматли қоғозлари воситасини жорий етиш жуда узоқ ва машаққатли жараён бўлиб, катта куч ва ресурсларни сарфлашни талаб қилади. турли давлат органлари томонидан меъёрий-ҳуқуқий муҳитни яратиш ва фақат биржа бозори ва мамлакат капитал бозорининг маълум бир етуқлигини талаб қиладиган жараён.

Хулоса

Бугунги кунда ЎзИҚМК иккиламчи ипотека бозорида фаолият юритаётган ягона компания ҳисобланади.

Стратегик мақсадларга еришиш кўп жиҳатдан ипотека секторини ислоҳ қилиш бўйича ҳукумат томонидан тасдиқланган чора-тадбирлар режасининг муваффақиятли амалга оширилишига боғлиқ бўлади. Бу, ўз навбатида, зарур ипотека молиявий ва ҳуқуқий инфратузилмасини яратиш бўйича жамоавий саъй-ҳаракатларни талаб қилади.

Борган сари ноаниқ геосиёсий муҳит мақсад сари олға силжишга таъсир қилиши кутилмоқда. Иложи бўлса, бу мақсадларга содиқ қолган ҳолда ҳаракат қилишда мослашувчан ёндашувни талаб қилади.

Олинган асосий сабоқларни таъкидлаган ҳолда стратегик тадбирлар натижалари кейинги ҳисобот даврида тақдим этилади.