

ТАСДИҚЛАНГАН
“Ўзбекистон ипотекани қайта
молиялаштириш компанияси” АЖ
Кузатув Кенгаши қарори билан
« _____ » _____ 2021 й.



O'zbekiston Ipotekani Qayta
Moliyalashtirish Kompaniyasi

“Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ
БИЗНЕС-РЕЖАСИ

Тошкент ш.

МУНДАРИЖА

Кириш	3
I-бўлим. Макроиқтисодий муҳит шарҳи	4
1. 2020 йил макроиқтисодий кўрсаткичлари ва 2021 йил учун прогноз	4
II-бўлим. Банк сектори ва ипотекани кредитлаш бозори шарҳи	6
2.1. Банк сектори шарҳи	6
2.2. Ипотекани кредитлаш бозори шарҳи	7
2.3. 2020 йилда Компания фаолиятининг яқунлари	9
III-бўлим. 2021 йил учун истиқболлар ва Бизнес-режа	10
3.1. Бозор истиқболлари	10
3.2. Кредит операциялари бўйича режа	11
3.3. Депозит операциялари бўйича режа	12
3.4. Кредит маблағларини жалб қилиш	12
IV-бўлим. Яқуний қоидалар	14
Иловалар	16

Кириш

“Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 13 майдаги “Ипотекани кредитлаш бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришнинг қўшимча чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5715-сонли Фармонига мувофиқ ташкил этилган.

Мазкур Фармонга мувофиқ, Ўзбекистон Республикаси Молия вазири номидан ягона таъсисчи томонидан Компаниянинг устав капитали 25 млрд. сўм миқдорида белгиланган. Ҳозирги вақтда Компаниянинг устав капитали 13 та акциядор томонидан 100 млрд. сўм миқдорида ташкил этилган.

Компаниянинг асосий вазифалари қуйидагилардан иборат:

- маҳаллий ва халқаро капитал бозорларида молиявий ресурсларни, шу жумладан халқаро молия институтлари ва хорижий ҳукумат молия ташкилотлари маблағларини жалб қилиш, сўнгра уларни ипотека кредитларини қайта молиялаштиришга йўналтириш;
- аҳолининг жоиз уй-жойга ўсиб бораётган эҳтиёжларини қондириш учун тижорат банкларига бозор тамойиллари асосида молиявий ресурсларни тақдим қилиш;
- қимматли қоғозлар чиқарилишини, шу жумладан ипотека қимматли қоғозлари чиқарилишини ташкил этиш ва уларни инвесторлар орасида жойлаштириш;
- ипотекани кредитлаш тизимини такомиллаштиришга кўмаклашиш, ипотека бозорини ривожлантиришнинг замонавий усуллари ва воситаларини жорий қилиш, ипотекани кредитлаш ва ипотека қимматли қоғозлар бозорида ликвидликни ошириш ва хавфларни камайтириш;
- ипотекани кредитлаш ва қайта молиялаштириш соҳасида, шу жумладан хорижий экспертлар ва мутахассисларни жалб этиш орқали методологик ва норматив-ҳуқуқий базани ишлаб чиқишда иштирок қилиш.

Компаниянинг асосий мақсадлари қуйидагилардан иборат:

- банк тизимини узоқ муддатли молиявий ресурслар билан таъминлаш орқали ипотека банкни ривожлантириш;
- қарз қимматли қоғозларни чиқариш орқали маҳаллий капитал бозорини ривожлантириш;
- бозорда ипотекани кредитлаш халқаро амалиётлари ва стандартларини ривожлантириш.

Мазкур 2021 йил учун Бизнес-режа асосини “Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ Кузатув Кенгашининг 2020 йил 03 августдаги қарори билан тасдиқланган “Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ Бизнес-режаси ва стратегияларида акс этирилган таҳлилий ва прогноз маълумотлар ташкил этади.

І-БЎЛИМ. МАКРОИҚТИСОДИЙ МУҲИТ ШАРҲИ

1. 2020 йил макроиқтисодий кўрсаткичлари ва 2021 йил учун прогноз

2020 йил дунёда коронавирус пандемияси ривожланиши туфайли эпидемиологик вазият ёмонлашиши билан ифодаланди, унинг оқибатида жаҳон иқтисодиёти мислсиз рецессияга учради.

Халқаро валюта фондининг ҳисобот йилидаги дастлабки баҳоларига кўра, жаҳон иқтисодиёти инқирози 3,5% ни ташкил этган, 2021 йилда эса унинг 5,5% даражада ўсиши прогноз қилинмоқда¹.

Ўзбекистон Ҳукумати томонидан ўз вақтида қабул қилинган кризисга қарши фискал ва монетар чора-тадбирлар, шу жумладан соғлиқни сақлаш тизимининг мустаҳкамланиши, ижтимоий ҳимоялаш чора-тадбирларининг кучайтирилиши, шунингдек мувофиқлаштирилган макроиқтисодий сиёсатнинг жорий қилиниши коронавирус пандемиясининг мамлакат иқтисодиётига салбий таъсирини юмшатиш ва унинг чуқур инқирозини бартараф этиш имконини берди. Натижада мамлакат иқтисодиётининг ижобий ўсиши 1,6% ни ташкил этди, бу прогноз қилинган коридорнинг юқори даражасида бўлди (1-1,5%)².

1-жадвал. 2020 йил учун Ўзбекистон Республикасининг макроиқтисодий кўрсаткичлари³

Кўрсаткичлар номи	Ҳажми, млрд. сўм	2019 йил кўрсаткичларига нисбатан % да ўсиши
Ялпи ички маҳсулот	580 203,2	101,6
Саноат маҳсулоти	367 078,9	100,7
Истеъмол товарлари	119 159,8	103,6
Қишлоқ хўжалиги, ўрмон ва балиқчилик хўжалиги	260 306,8	103,0
Асосий капиталга инвестициялар	202 000,1	91,8
Қурилиш ишлари	87 823,8	109,1
Юк обороти (млн. т/км)	69 128,2	95,2
Йўловчилар ташиш обороти (млн. йўловчи/км)	116 690,5	83,3
Хизматлар, жами	218 853,5	102,3
Чакана товар обороти	194 843,5	103,2
Ташқи савдо обороти (млн. АҚШ доллари)	36 299,3	86,9
Экспорт	15 127,7	86,6
Импорт	21 171,5	87,2
Сальдо	-6 043,8	
Истеъмол нархлари индекси		111,1

Ўзбекистон Республикаси иқтисодий ривожланиш ва камбағалликни қисқартириш вазирлигининг прогнозларига кўра, 2021 йилда иқтисодий ўсиш камида 5,1% ни ташкил этади⁴.

¹ 2020 йил учун Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётини ривожлантириш йўналишлари шарҳи ва 2021 йил учун прогнозлар, 3-бет, Ўзбекистон Республикаси иқтисодий ривожланиш ва камбағалликни қисқартириш вазирлиги, www.mineconomy.uz

² 2020 йил учун Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётини ривожлантириш йўналишлари шарҳи ва 2021 йил учун прогнозлар, 4-бет, Ўзбекистон Республикаси иқтисодий ривожланиш ва камбағалликни қисқартириш вазирлиги, www.mineconomy.uz

³ 2020 йил январь-декабрь ойлари учун Ўзбекистон Республикасининг ижтимоий-иқтисодиёти ҳолати, Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси, www.stat.uz

Прогнозга иқтисодий тармоқлари ва секторларида бошланган таркибий ислохотларни тўғри ва сифатли давом эттириш орқали, энг аввало, қуйидагилар ҳисобига эришилади:

- 2020 йилда пандемиядан зарар кўрган хизматлар секторида фаолликни тиклаш ва унинг 6,4% ўсишини таъминлаш;

- мавжуд ишлаб чиқариш қувватларини қайта тиклаш, улардан фойдаланиш даражасини ошириш ва янги ишлаб чиқариш қувватларини жорий қилиш орқали sanoat маҳсулоти ҳажмларини 5,8% га ошириш;

- қурилиш ишларининг 6,5% ва қишлоқ хўжалиги маҳсулотларининг 3,5% га оширилишини таъминлаш.

2021 йил учун режалаштирилган таркибий ислохотлар нафақат жорий йилда, балки келгуси йилларда ҳам барқарор иқтисодий ўсиш таъминланишининг асоси бўлиб хизмат қилади.

⁴ 2020 йил учун Ўзбекистон Республикаси иқтисодий ривожлантириш йўналишлари шарҳи ва 2021 йил учун прогнозлар, 4-5-бетлар, Ўзбекистон Республикаси иқтисодий ривожланиш ва камбағалликни қисқартириш вазирлиги, www.mineconomy.uz

II-БЎЛИМ. БАНК СЕКТОРИ ВА ИПОТЕКАНИ КРЕДИТЛАШ БОЗОРИ ШАРҲИ

2.1. Банк сектори шарҳи

2021 йил 01 январдаги ҳолатга кўра, Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан рўйхатга олинган тижорат банклари сони 32 тани ташкил этган, улардан устав капиталида давлат улуши бўлган банклар – 13 тани ташкил этади.

Банк тизимини капиталлаштириш 2020 йил охирига келиб 58,4 трлн. сўмга етди, бу 2019 йил якунлари бўйича капиталлаштиришдан 14,5% кўпроқ.

2020 йилда мамлакат банк тизими монетар чора-тадбирлар⁵ қўлланилиши шаклида кризисга қарши дастурда жуда муҳим роль ўйнади, айнан эса:

- молиявий барқарорликни қўллаб-қувватлаш учун банклар керакли ликвидлик билан таъминланди, тадбиркорлик субъектлари эса монетар воситалардан фойдаланиш орқали қўллаб-қувватланди, жумладан, Ўзбекистон Республикаси Марказий банки базовий ставкаси 16% дан 14% гача пасайтирилди, миллий валютадаги барча кредитлар бўйича фоиз ставкалари (имтиёзли кредитлар ва микроқарзлар бўйича фоиз ставкалари ҳисобга олинмаган ҳолда) 24,8% дан 19,7% гача камайтирилди, банк ликвидлигини таъминлаш бўйича РЕПО ва валюта своплари операциялари ўтказилди. Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан захира мажбуриятларининг енгиллатилиши тижорат банкларига иқтисодиётга қўшимча маблағларни йўналтириш имконини берди;

- тижорат банклари хўжалик субъектларига 26,5 трлн. сўм миқдоридан кредит тўловлари бўйича кейинга қолдирилган муҳлат тақдим қилган, иқтисодиётга ажратилган кредитлар ҳажми 280,4 трлн. сўмни ташкил этган (2019 йилга нисбатан 34,3% кўпроқ).

2020 якунлари бўйича иқтисодиётда банк тизимининг роли қуйидаги жадвалда келтирилган:

2-жадвал. Иқтисодиётда банк тизимининг роли ⁶

Кўрсаткичлар номи	2019 йил	2020 йил
Ялпи ички маҳсулот (ЯИМ)	510 117,2	580 203,2
Банклар активлари	272 726,9	366 121,1
Активларнинг ЯИМга нисбати, %	53,5	63,1
Кредит маблағлари сарфланиши	211 580,5	276 974,8
Активларнинг ЯИМга нисбати, %	41,5	47,7
Депозитлар	91 009,0	114 746,9
Активларнинг ЯИМга нисбати, %	17,8	19,8
Капитал	51 030,7	58 351,3
Активларнинг ЯИМга нисбати, %	10,0	10,1

Банк тизимида давлат улушига эга банклар ҳамон катта аҳамиятга эга, уларнинг бошқа банкларга нисбатан асосий кўрсаткичлари қуйидаги жадвалда келтирилган.

⁵ 2020 йил учун Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётини ривожлантириш йўналишлари шарҳи ва 2021 йил учун прогнозлар, 4-бет, Ўзбекистон Республикаси иқтисодий ривожланиш ва камбағалликни қисқартириш вазирлиги, www.mineconomy.uz

⁶ 2020 йил учун статистик бюллетень, 53-бет, Ўзбекистон Республикаси Марказий банки, www.cbu.uz

3-жадвал. 2021 йил 01 январдаги ҳолатга кўра, тижорат банклари иккита гуруҳининг асосий кўрсаткичлари тўғрисида маълумотлар⁷

Банклар гуруҳи номи	Актив		Кредит		Капитал		Депозит	
	сумма	Жами суммадан % да улуши	сумма	Жами суммадан % да улуши	сумма	Жами суммадан % да улуши	сумма	Жами суммадан % да улуши
Жами	366,1	100%	277,0	100%	58,4	100%	114,8	100%
Давлат улуши иштирокига эга банклар	310,7	85%	244,5	88%	49,0	84%	82,5	72%
Бошқа банклар	55,4	15%	32,5	12%	9,4	16%	32,3	28%

2.2. Ипотекани кредитлаш бозори шарҳи

Мамлакатда ипотекани кредитлаш учун юқори даражали талаб сақланиб қолмоқда. Мазкур талабга уй-жойга муҳтож ёшлар асос яратмоқда, Ўзбекистон аҳолиси сўнгги 30 йилда 20 млн. кишидан 34 млн. кишигача ёки 1,7 баравар ўсди. Бунда, Ўзбекистон аҳолисининг 70 фоизи 30 ёшдан кичик ёшдаги фуқаролар ҳисобланади. Аҳолининг ўсиш суръатлари сақланиб қолган ҳолатда, шунингдек эскираётган уй-жой фондини янгилаш зарур бўлган ҳолатларда, қурилишни молиялаштиришга, тегишли равишда, ипотекани кредитлашга потенциал талаб яқин 20 йилда ниҳоятда юқори бўлади.

2018 йилда ажратилган тижорат ипотека кредитларининг ўртача миқдори 133,4 млн. сўмни ташкил этган. Ипотеканинг ўртача муддати йиллик 22-24% ўртача фоиз ставкасида тахминан 7-10 йил қуйи даражада бўлган. Давлат кредитининг ўртача миқдори 116,8 млн. сўмни ташкил этган, бунда дастлабки 5 йил мобайнида белгиланган 7% бошланғич фоиз ставкаси сўнгра Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг расмий қайта молиялаштириш ставкасигача оширилган. Ўртача ойлик тўлов субсидия берилган кредитлар бўйича тахминан 1 млн. сўмни ва тижорат кредитлари бўйича тахминан 3 млн. сўмни ташкил этади. Шундай қилиб, давлат субсидиялари ипотека кредитларини молиялаштиришнинг зарур шарти ҳисобланади.

Тижорат банклари, энг аввало, устав капиталларида давлат улуши устун бўлган банклар ипотекани кредитлаш бозорида асосий роль ўйнайди. 2020 йил давомида тижорат банклари кредит қуйилмаларининг умумий суммасидан 277 трлн. сўм суммасида ипотека кредитлари ҳажми 29,6 трлн. сўм ёки 10,7% ни ташкил этган. Банклар ипотека портфелининг мамлакат ЯИМ ҳажмига нисбати 5,1% ни ташкил этган, бу 2019 йилга нисбатан 1,0% га кўпроқ бўлиб, бу, ўз навбатида, ипотека бозорининг ҳажми бошқа мамлакатлар ипотека бозорларига нисбатан камлигидан далолат беради.

Қишлоқ қурилиш банки, Ипотека банки, Миллий банк, Асака банк, Саноат-қурилиш банки, Халқ банки, Алоқа банк ипотека бозорининг асосий иштирокчилари ҳисобланади.

Банклар ипотека портфелларининг солиштирма маълумотлари 4-жадвалда келтирилган.

⁷ 2021 йил 01 январдаги ҳолат бўйича тижорат банкларининг асосий кўрсаткичлари бўйича маълумотлар, www.cbu.uz

4-жадвал. 2017-2019 йилларда банклар бўйича ипотека портфели ҳажмлари

млн. сўм

т/р	Банк номи	2017	2018	2019	Ипотека бозорининг улуши, %
1	Қишлоқ қурилиш банки	4 235 237	5 031 000	6 074 700	29,86%
2	Ипотека банки	1 475 641	2 150 200	5 154 800	25,34%
3	Миллий банк	1 501 782	1 128 300	2 649 200	13,02%
4	Асака банк	846 867	896 400	2 220 400	10,91%
5	Саноат-қурилиш банки	597 038	802 300	1 796 000	8,83%
6	Халқ банки	419 618	2 748 400	1 055 200	5,19%
7	Алоқа банк	158 714	119 900	264 500	1,30%
8	Агро банк	112 025	57 600	158 900	0,78%
9	Бошқа банклар	562 619	843 700	971 300	4,77%
	Жами	9 909 541	13 777 801	20 345 000	100,00%

2020 йил учун Ўзбекистон Республикаси Марказий банки маълумотларига кўра⁸, 2020 йилда тижорат банклари умумий 9 122 млрд. сўм миқдорда ипотека кредитларини берган, бу 2019 йилга нисбатан 1 145 млрд. сўм ёки 14,35% кўпроқдир. Бунда, берилган кредитлар бўйича ўртача белгиланган ставка йиллик 11,4 % ни ташкил этган. 2020 йилда берилган ипотека кредитлари ҳажми мамлакат ЯИМ ҳажмининг 1,57 фоизини ташкил этган.

Ипотека кредитлари умумий ҳажмидан 5,1 трлн. сўм (56,1%) “Қишлоқ қурилиш инвест” ва “Ўзшаҳар қурилиш инвест” компаниялари томонидан қурилган уй-жойлар харид қилиш, 3,7 трлн. сўм (40,8%) – бирламчи бозорда уй-жойлар харид қилиш учун йўналтирилган (шу жумладан, 1,7 трлн. сўм янги тартиб доирасида) ва 0,3 трлн. сўм (3,1%) иккиламчи бозорда уй-жойлар харид қилиш учун ажратилган.

(1-диаграмма. 2019-2020 йилларда тижорат банклари томонидан ойлар бўйича ипотека кредитларини бериш (млрд. сўм))



2.3. 2020 йилда Компания фаолиятининг яқунлари

⁸ 2020 йил учун статистик бюллетень, 277-287-бетлар, www.cbu.uz

2020 йил Компаниянинг тикланиши ва унинг моддий-техник, шартномавий, норматив-ҳуқуқий, ресурс ва кадрлар базаси шаклланиши йили бўлди.

Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ва Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси номидан 150 млн. АҚШ долларига эквивалент суммада субсидиар қарз тақдим қилиниши учун Осиё тараққиёт банкининг Ўзбекистон Республикаси ўртасида қарзни (3870-UZB-сонли қарз) қайта кредитлаш тўғрисида Битими имзоланди.

Осиё тараққиёт банки билан биргаликда Компания 8 та тижорат банкининг комплекс молиявий экспертизасини ўтказди. Ушбу 8 та тижорат банкдан 7 та тижорат банки танлаб олинди, мазкур банклар билан тегишли қайта молиялаштириш тўғрисида Бош битим тузилди ва қайд этилган йиллик 13% ставка бўйича 303,14 млрд. сўм миқдорда ресурслар ажратилди.

Ажратилган кредитлар бўйича таъминот сифатида Компания давлат қимматли қоғозлар ва банк депозитлари шаклида муқобил таъминотни қабул қилди, улар 6 ойдан кейин банклар томонидан берилган ипотека кредитлари бўйича Осиё тараққиёт банки шартларини қондирадиган талабнома ҳуқуқига алмаштирилиши керак.

2020 йилдаги молиявий-хўжалик яқунлари бўйича Компания активлари 409 097 млн. сўм, капитал – 101 769 млн. сўм, мажбуриятлар – 307 328 млн. сўмни ташкил этди. Йил яқунлари бўйича фойда 1 769 млн. сўм миқдорни ташкил этди.

III-БЎЛИМ. 2021 ЙИЛ УЧУН ИСТИҚБОЛЛАР ВА БИЗНЕС-РЕЖА

3.1. Бозор истиқболлари

Тижорат банклари ипотекани кредитлаш учун узоқ муддатли ресурсларга чекланганлиги ипотека бозорининг муҳим хусусияти ҳисобланади, шу туфайли бундай кредитлашда давлат ва унинг дастурлари муҳим роль ўйнайди. Ушбу дастурларни молиялаштириш бюджетдан ажратилган пул маблағлари ва халқаро молия институтларининг давлат томонидан кафолатган кредит линиялари ҳисобидан амалга оширилади.

Хусусан, 2021 йил 01 январдаги ҳолат бўйича Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги томонидан тижорат банкларига ажратилган узоқ муддатли ресурсларнинг умумий суммаси 1 778 млрд. сўмни ташкил этган⁹.

Ипотекани кредитлаш бозорини ривожлантиришда қуйидаги ҳукумат ҳужжатлари муҳим роль ўйнайди:

- Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 11 мартдаги “Бозор тамойиллари асосида ипотека кредитларини ажратиш орқали аҳолини уй-жой билан таъминлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-6186-сонли Фармони;
- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 21 сентябрдаги “Якка тартибдаги уй-жойлар қурилиши ва қайта тикланиши учун ипотека кредитини тақдим қилишнинг соддалаштирилган тизимини жорий қилиш тўғрисида”ги 576-сонли Қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 01 майдаги “Аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилаш ва ипотека кредитлаш бозорини янада кенгайтириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-4701-сонли Қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 25 мартдаги “Фуқароларга уй-жой харид қилиш учун субсидиялар тўлаш тартиби тўғрисида Низомни тасдиқлаш тўғрисида”ги 182-сонли Қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 16 январдаги “Ўзбекистонда Осиё тараққиёт банки иштирокида ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш дастурини амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 29-сонли Қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 28 ноябрдаги “Ипотека кредитлаш механизмларини такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-5886-сонли Фармони;
- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 14 октябрдаги ““Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” Акциядорлик жамияти фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 868-сонли Қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 13 майдаги “Ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш ва кенгайтириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-5715-сонли Фармони;
- Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 10 январдаги “Урбанизация жараёнларини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5623-сонли Фармони;
- Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги “2017-2020 йиллар учун шаҳарларда арзонлаштирилган кўп квартирали уйлар қуриш ва қайта тиклаш дастурини самарали амалга ошириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-3350-сонли Қарори.

Ипотека кредитлашни ривожлантириш соҳасида асосий чекланишлар, тижорат банклари маълумотларига кўра, қуйидагилардан иборат: (а) узоқ муддатли

⁹ 2020 йил учун Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигининг бюллетени, www.mf.uz

молиялаштириш мавжуд эмаслиги ва фоиз хавфига мойиллик ва (б) потенциал қарз олувчиларда барқарор расмий даромад манбаи мавжуд эмаслиги ва юқори кредит хавфига мойиллик.

Президент ва давлат томонидан амалга оширилаётган барча соҳалардаги ислохотлар қаторида ипотека кредитлаш бозори ҳам истисно бўлмади. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 13 майдаги “Ипотека кредитлаш бозорини ривожлантириш ва кенгайтириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-5715-сонли Фармони қабул қилинган бўлиб, унда тармоқни ислох қилиш бўйича аниқ чора-тадбирларни ўз ичига олган “йўл харитаси” тасдиқланган.

Фармонда белгиланган чора-тадбирлар доирасида Осиё тараққиёт банки ва Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги томонидан биргаликда ишлаб чиқилган “Ипотека бозори секторини ривожлантириш дастури”ни жорий қилиш назарда тутилган бўлиб, бунда, юқорида қайд этилганидек, Дастурни амалга ошириш жараёнига фаол киришадиган Компанияни ташкил этиш ушбу дастурнинг муҳим ва асосий қисми ҳисобланади.

Бундан ташқари, Компания вазифалари ипотека кредитлаш тизимини такомиллаштиришга қўмаклашиш, ипотека бозорини ривожлантиришнинг замонавий усуллари ва воситаларини жорий қилиш, шунингдек ипотека кредитлаш ва қайта молиялаштириш соҳасида методологик ва норматив-ҳуқуқий базани ишлаб чиқишда иштирок қилишни ҳам ўз ичига олади.

Компания ҳозирги вақтда манфаатдор вазирликлар ва муассасалар билан биргаликда ипотека бозори, айниқса, қайта молиялаштириш операциялари бўйича фаолият механизминини сезиларли даражада соддалаштирадиган гаров каби воситани жорий этиш жараёнида фаол иштирок қилмоқда.

Юқорида қайд этилганлар асосида, Компаниянинг тижорат банкларини узок муддатли молиялаштириш бозоридаги фаолияти, Ҳукумат томонидан Компанияга юклатилган вазифаларга асосланган ҳолда, жуда долзарб ва истиқболли ҳисобланади.

3.2. Кредит операциялари бўйича режа

2021 йилда Осиё тараққиёт банки дастури бўйича қайта молиялаштириш лойиҳасига аҳолининг кенг қатламларини жалб қилиш ва янада тўлиқ қамраб олиш учун иштирокчи банкларни кенгайтириш режалаштирилмоқда.

Ҳисобот йилида 45 млн. АҚШ доллари эквивалентига тенг умумий суммада кредитлар бериш режалаштирилмоқда, бу 503,8 млрд. сўмни ташкил этади. Миллий валютанинг ҳар ойлик девальвацияси 0,83% даражасида прогноз қилинмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ва Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси номидан Осиё тараққиёт банкининг Ўзбекистон Республикаси ўртасида қарзни (3870-UZB-сонли қарз) қайта кредитлаш тўғрисида Битимига, шунингдек тижорат банклари билан тузилган қайта молиялаштириш бўйича Бош битимларга мувофиқ, Компания томонидан бериладиган кредитлар бўйича ставка қатъий белгиланган миқдорни ташкил этади ва йиллик 13% га тенг бўлади.

2021 йил учун барча ҳисоб-китоблар жорий қатъий белгиланган фоиз ставкаси асосида келтирилган.

2021 йилда Компания кредит операцияларидан ҳисоблаб ёзишга режалаштирилган даромадлар суммаси 61,2 млрд. сўм даражасида режалаштирилмоқда.

Компания ўз маҳсулотининг жозибадорлиги ва рақобатбардошлигини ошириш мақсадида, барча манфаатдор муассасалар, асосан, Молия вазирлиги билан бирга янги

жалб қилинадиган ва бериладиган кредитлар бўйича фоиз ставкаларини ўзгартириш юзасидан музокаралар ўтказишни режалаштирмоқда. Сузувчи фоиз ставкалари ўтиш ва Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг асосий ставкасига боғлаш, бунда фоиз ставкасининг минимал ва максимал миқдорини белгилаш режалаштирилмоқда.

Жалб қилинадиган ва бериладиган кредитлар бўйича фоиз ставкаларини белгилаш механизми ўзгартирилган ҳолатда, фойда ва зарарлар тўғрисидаги ҳисобот тегишли равишда қайта ҳисоблаб чиқилади.

Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг талабларига мувофиқ, кредит хавфларини бошқариш ва берилган кредитларни таснифлаш мақсадида Компания кредит портфелини бошқариш бўйича мониторинг ўтказиш, ўз вақтида эътибор қаратиш ва тегишли қарорлар қабул қилиш учун барча керакли ахборотни тижорат банкларидан олиш юзасидан ушбу банklar билан яқиндан иш олиб боради.

3.3. Депозит операциялари бўйича режа

2021 йил бошига келиб, Компаниянинг банк депозитларига қўйилмалар портфели 95,5 млрд. сўмни ташкил этади ва йил мобайнида уни ушбу даражада қолдириш режалаштирилмоқда. Мазкур қўйилмалар манбаи акциядорларнинг Компания устав капиталини шакллантириш ҳисобига ўтказилган пул маблағларидан иборат.

Банк депозитларига қўйилмалар жозибадор фоиз ставкаларини таклиф қиладиган ишончли ва тўлов қобилиятига эга банкни танлаш ва ушбу банklarга белгиланган лимитлар ҳисобга олинган ҳолда бозор шарт-шароитларини пухта таҳлил қилиш асосида амалга оширилади.

Банк депозитларига қўйилмалар тўғрисида қарор Компания активлари ва пасивларини бошқариш қўмитаси йиғилишларида ушбу масала кўриб чиқилган ҳолда коллегиял асосда қабул қилинади. Ушбу Қўмита томонидан банklararo операциялар учун лимитларни белгилаш, банklarнинг молиявий ҳисоботларини таҳлил қилиш масалалари кўриб чиқилади ва тегишли қарорлар қабул қилинади.

Депозит операциялари Компанияга қўшимча даромадлар ишлаб топиш ва унинг даромадлигини ошириш имконини беради.

Депозит операциялари яқунлари бўйича Компания 15,5 млрд. сўм миқдорида даромад олишни режалаштирмоқда.

Ушбу операциялар бўйича захираларни яратиш мўлжалланмаган.

3.4. Кредит маблағларини жалб қилиш

2020 йилда Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси ва Ўзбекистон Республикаси ўртасида Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги номидан “Ипотека бозори секторини ривожлантириш” лойиҳаси бўйича 150 млн. АҚШ долларига эквивалент суммада Осиё тараққиёт банкининг қарзни (3870-UZB-сонли қарз) қайта кредитлаш тўғрисида Битими имзоланган.

Битимнинг асосий шартлари қуйидагилардан иборат:

- Қарз номи – субсидиар қарз;
- Субсидиар қарз муддати – 20 йил, шу жумладан 5 йиллик имтиёзли давр;
- Субсидиар қарз валютаси – Ўзбекистон сўми;
- Фоиз ставкаси – субсидиар қарзнинг олинган ва сўндирилмаган қисмидан йиллик 12%;
- Ҳисоблаб ёзиш фоиз базаси – 360/30;

- Фоизли даврлар – ҳар йил 15.05. – 14.11 ва 15.11. – 14.05;
- Мажбурият учун комиссия – субсидиар қарзнинг олинмаган қисмидан йиллик 0,15%, бунда ҳисоблаб ёзиш фоиз базаси ва фоизли даврлар юқорида қайд этилган шартлар билан бир хилдир;
- Асосий қарзни, фоизларни ва мажбурият учун комиссияни тўлаш санаси – ҳар йил 05.05 ва 05.11;
- Субсидиар қарзни тўлик сўндириш муддати – 05.11.2039 йил;
- Қайта кредитлаш шартлари – Компания ихтисослашган тижорат банкларига йиллик 13% ставка бўйича субсидиар қарз маблағларини тақдим қилади, у субсидиар қарз бўйича йиллик 12% миқдорида фоиз ставкасини ва йиллик 1% миқдорида операцион маржани ўз ичига олади.

Ушбу шартлар ва кредит операцияларининг режалаштириладиган ҳажмлари ҳисобга олинган ҳолда, Компания 2021 йилда тижорат банкларининг аризалари асосида Осиё тараққиёт банкидан Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги орқали юқорида қайд этилган Битим бўйича умумий 503,8 млрд. сўм миқдорида кредитлар жалб қилишни режалаштирмоқда.

Ушбу жалб қилишлар бўйича фоизли чиқимлар 56,5 млрд. сўм даражасида режалаштирмоқда.

Бундан ташқари, Компания бошқа халқаро молия институтлари билан қўшимча молиялаштириш манбаларини топишни мақсад қилган.

Компаниянинг корпоратив облигацияларини чиқариш ва жойлаштириш орқали маҳаллий капитал бозорига чиқиш масаласи ҳам кўриб чиқилади.

IV-БЎЛИМ. ЯКУНИЙ ҚОИДАЛАР

Ҳозирги вақтда Ҳукумат томонидан иқтисодий янада ривожлантиришга йўналтирилган очик сиёсат олиб борилмоқда. Ўзбекистон ипотека қайта молиялаштириш компаниясининг ташкил этилиши иқтисодийда уй-жой қурилиши, ипотека бозори ва қимматли қоғозлар бозорини ривожлантиришнинг янги босқичига олиб келади. Ўзбекистон ипотека бозори ўз ривожланишининг ҳал қилувчи босқичида турибди. Компаниянинг ташкил этилиши мамлакатимиз Президенти томонидан эълон қилинган ипотека соҳасидаги ислохотларни амалга ошириш босқичларидан бири ҳисобланади. Компания ташқи бозорда узоқ муддатли молиявий ресурсларни жалб қилган ҳолда банк тизимининг барқарор ва жоиз ресурсларини тақдим қилади. Келгусида компания маҳаллий бозорда корпоратив, сўнгра эса ипотека облигацияларини чиқаради. Бу, ўз ўрнида, молиявий бозор ривожланишини янги даражага олиб чиқади. Иқтисодий қийинчиликлар шароитларида компания ресурслари, тижорат банклари ликвидлиги ошиши билан бир қаторда, иқтисодий ўсишни рағбатлантириш воситаси бўлиб хизмат қилади.

Шундай қилиб, сўнги вақтда қабул қилинган Ҳукумат ҳужжатларида назарда тутилган аҳолини арзонлаштирилган уй-жой билан таъминлаш соҳасидаги кенг мажмуи чора-тадбирлар, шубҳасиз, иқтисодий ислохотларни давом эттириш ва чуқурлаштириш бўйича олиб борилаётган сиёсатдан, белгиланган стратегик мақсадларга эришилишидан далолат беради.

Шу маънода, мазкур қарорларда назарда тутилган уй-жойга талаб ўсишини ва қурилиш секторида барқарор ишни рағбатлантирадиган чора-тадбирлар нафақат ижтимоий нуқтаи назардан жуда муҳим ҳисобланган аҳолининг ҳар томонлама қулай ва арзонлаштирилган уй-жой харид қилиш имкониятини таъминлайди, балки иқтисодийнинг ишончли ўсишини ҳам рағбатлантирувчи омил ҳисобланади. Якуний натижада қурилиш ҳажмларининг кенг миқёсли ошиши Ўзбекистон ЯИМ қўшимча ўсишига, янги иш ўринлари яратилишига ва аҳолининг фаровонлигини оширишга шарт-шароитлар яратади.

Яқин ва ўрта муддатли истиқболда Компания қуйидаги мақсадлар ва вазифаларни амалга оширишни мақсад қилган:

- Ипотекани қайта молиялаштириш дастурига тижорат банкларини қўшимча жалб қилиш, шунингдек Компания ва Осиё тараққиёт банкининг мажмуи таҳлилидан ўтган барча иштирок қилаётган тижорат банкларига ресурсларни тақдим қилиш;

- Ипотека кредитлаш тизимини такомиллаштириш устида ишлаш, ипотека бозорини ривожлантиришнинг замонавий усуллари ва воситаларини, шу жумладан гаров воситасини жорий қилиш, ипотека кредитлаш ва ипотека қимматли қоғозлар бозорида ликвидликни ошириш ва хавфларни камайтириш;

- Хорижий экспертларни жалб этиш орқали, шунингдек маҳаллий мутахассислар иштирокида ипотека кредитлаш ва қайта молиялаштириш соҳасида методологик ва норматив-ҳуқуқий базани такомиллаштириш. Шу жумладан, 2021 йилда ипотека қопланиши билан қимматли қоғозлар бозорида намоён бўлиш учун асос сифатида ипотека кредитлари бўйича талаблар ҳуқуқларини бериш механизминини ишлаб чиқиш ва молия бозорида жорий этиш;

- Қарз қимматли қоғозлар бозорини таҳлил қилиш, ипотека облигацияларини чиқариш истиқболларини ўрганиш, Компаниянинг ипотека облигацияларини юқори ликвидли активлар сифатида эътироф қиладиган тегишли норматив-ҳуқуқий ҳужжатларга ўзгартишлар киритиш бўйича Ўзбекистон Республикаси Марказий банки билан биргаликда ишлаш, бу мазкур қимматли қоғозлар жозибадорлигини оширади;

- Маҳаллий ва халқаро ссуда капитали бозорларида молиявий ресурсларни, шу жумладан халқаро тараққиёт молия институтлари ва бошқа молия ташкилотлари маблағларини жалб қилиш орқали Компаниянинг узоқ муддатли ресурс базасини диверсификациялаш, сўнгра уларни ипотека кредитларини қайта молиялаштиришга йўналтириш.

Юқорида қайд этилган барча вазифалар ва мақсадлар – Компания фаолиятининг фақат бошланишидаги вазифалар ва мақсадлар ҳисобланади, Компания ушбу мақсадлар билан чекланиб қолмайди ва мамлакат молия тизимининг ажралмас қисмига айланишни мақсад қилган, бундан ташқари, Компания кўп функционалли универсал ипотека компаниясига айланган ҳолда мамлакат молиявий ҳаётининг ипотека йўналишига етакчилик қилишни қатъий мақсад қилган.

5-жадвал. 2020 йил учун баланс ҳисоботи

млн. сўм

Баланс моддалари номи	2020 Режа	2020 Факт	Ўзгариш, %
АКТИВЛАР			
Пул маблағлари ва эквивалентлари	40 049	100 896	151,93%
Қайта молиялаштирилган кредитлар, нетто	302 149	303 140	0,33%
Асосий воситалар ва НМА, нетто	2 806	720	(74,35%)
Бошқа активлар	0	4 341	
Жами активлар	345 005	409 097	18,58%
МАЖБУРИЯТЛАР			
Қарзлар	305 201	303 140	(0,68%)
Бошқа мажбуриятлар	0	4 188	
Жами мажбуриятлар	305 201	307 328	0,70%
КАПИТАЛ			
Акциядорлик капитали	50 000	100 000	100,00%
Тақсимланмаган фойда	-10 196	1 769	117,35%
Жами капитал	39 804	101 769	155,68%
Жами капитал ва мажбуриятлар	345 005	409 097	18,58%

Баланс валютасининг 18,58% га ижобий оғишининг асосий сабаби амалда шаклланган устав капиталининг режадаги капиталдан икки баравар оширилиши ҳисобланади.

6-жадвал. 2020 йил учун фойда ва зарарлар тўғрисида ҳисобот

млн. сўм

Млн. сўм	2020 Режа	2020 Факт	Ўзгариш, %
Фоизли қиримлар	19 532	12 059	(38,26%)
Фоизли чиқимлар	-15 260	-5 597	(63,32%)
Соф фоизли қирим	4 272	6 462	51,28%
Мажбурият учун комиссия	-2 028	-1 963	(3,22%)

Мажбурият учун комиссия, нетто	-2 028	-1 963	(3,22%)
Жами операцион чиқимлар	-12 440	-2 417	(80,57%)
Солиқлар тўловидан фойда	-10 196	2 082	120,42%
Солиқ	0	-312	
Солиқлар тўловидан сўнг фойда	-10 196	1 770	117,36%

Режалаштирилган салбий натижага нисбатан ижобий молиявий натижа қуйидаги сабабларга кўра юзага келган:

- 1) Компания устав капиталини шакллантириш сифатида олинган пул маблағлари банк омонатларига жойлаштирилган бўлиб, бу 7 424 млрд. сўм миқдорида қўшимча даромад олиш имконини берди;
- 2) Банкларнинг ипотека портфелига нисбатан юқори ликвидли ҳисобланадиган давлат қимматли қоғозлари ва банк депозитлари шаклида муқобил таъминот билан кредит портфели шакллантирилиши туфайли кредит портфели бўйича эхтимолий зарарлар захираси яратилмаган;
- 3) Асосий воиталар ва номоддий активлар, айниқса, ахборот тизими соҳасида тўлиқ шакллантирилмаганлиги туфайли уларнинг амортизацияси бўйича чиқимлар камроқ суммани ташкил этган;
- 4) Компания фаол фаолиятининг фақат ҳисобот йилининг IV йил чорагида тўлақонли бошланганлиги сабабли операцион харажатлар суммаси камроқ бўлган.

3-сонли Илова

7-жадвал. 2021 йил учун йил чорақлари бўйича прогнозли баланс ҳисоботи

	<i>млн. сўм</i>			
АКТИВЛАР	1-йил чораги	2-йил чораги	3-йил чораги	4-йил чораги
Пул маблағлари ва эквивалентлари	102 467	100 209	101 724	100 660
Қайта молиялаштирилган кредитлар	303 140	390 559	560 444	806 087
Бошқа активлар	11 178	12 230	28 539	22 970
ЖАМИ АКТИВЛАР	416 786	502 998	690 707	929 717
МАЖБУРИЯТЛАР				
Қарзлар	303 140	390 951	561 005	806 894
Бошқа мажбуриятлар	9 582	5 933	21 293	11 872
ЖАМИ МАЖБУРИЯТЛАР	312 722	396 884	582 298	818 766
ЖАМИ КАПИТАЛ	104 064	106 114	108 408	110 951
ЖАМИ КАПИТАЛ ВА МАЖБУРИЯТЛАР	416 786	502 998	690 706	929 717

**8-жадвал. 2021 йил учун йил чорақлари бўйича фойда ва зарарлар тўғрисида
прогнозли ҳисобот**

	<i>млн. сўм</i>				
Фойда ва зарарлар ҳисобварақлари	1-йил чорағи	2-йил чорағи	3-йил чорағи	4-йил чорағи	2021 йил
Фоизли қиримлар	13 725	15 517	20 036	27 419	76 696
Фоизли чиқимлар	(9 094)	(10 748)	(14 920)	(21 734)	(56 496)
Жами соф фойда қирим	4 631	4 769	5 116	5 684	20 200
Мажбурият учун комиссия	(483)	(477)	(440)	(370)	(1 770)
Жами қирим	4 148	4 292	4 676	5 314	18 430
Операцион чиқимлар	(1 450)	(1 880)	(1 978)	(2 322)	(7 629)
Солиқ солингунгача фойда	2 698	2 412	2 699	2 992	10 801
Даромад солиғи	(405)	(362)	(405)	(449)	(1 620)
Солиқ солинганидан сўнг фойда	2 294	2 050	2 294	2 543	9 181
Тўпланган тақсимланмаган фойда	4 064	6 114	8 408	10 951	10 951