



WAYS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF MORTGAGE LOANS IN COMMERCIAL BANKS

Ravshanbek Rustamovich Abdullayev¹

Academy of Banking and Finance, Ipoteka Bank JSC Namangan regional branch

KEYWORDS

lending practice, commercial bank, individual, liquidity, central bank, loan portfolio management, risk, profitability, liquidity

ABSTRACT

The article examines how commercial banks offer loans to individuals. It provides practical suggestions and recommendations to address any issues in the lending practices of these banks..

2181-2675/© 2024 in XALQARO TADQIQOT LLC.

DOI: **10.5281/zenodo.11538025**

This is an open access article under the Attribution 4.0 International(CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

¹ Faculty of Commercial Bank Management, Academy of Banking and Finance, Uzbekistan

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLARI SAMARADORLIGINI OSHIRISH YO'LLARI

KALIT SO'ZLAR/ КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

kredit berish amaliyati,
tijorat banki, jismoniy shaxs,
likvidlik, markaziy bank,
kredit portfelini boshqarish,
xavf, foydalilik, likvidlik

ANNOTATSIYA/AHHOTAЦИЯ

Maqolada tijorat banklari qanday qilib jismoniy shaxslarga kreditlar berishi o'rganiladi. Ushbu banklarning kredit berish amaliyotidagi muammolarni bartaraf etish bo'yicha amaliy takliflar va tavsiyalar keltirilgan.

Iqtisodiy islohotlarni yanada chuqurlashtirish va bank tizimini liberalizatsiya qilish sharoitida kredit operatsiyalari muhim o'rin egallaydi. Tijorat banklarining kredit operatsiyalari bank daromadlarini shakllantiradigan faoliyatlar hisoblangani uchun, kredit portfelining sifat darajasini barqarorlashtirish bugungi kunning asosiy vazifalaridan biridir.

Kredit berish tijorat banklari uchun birinchi darajali ahamiyatga ega bo'lgan faoliyat turi hisoblanadi, chunki tijorat banklarining kredit portfeli sifati pasayishi ularning moliyaviy barqarorligiga salbiy ta'sir ko'rsatadi, ya'ni kredit depozitlari hajmida muddatidan o'tgan qarzlarning ulushining ortishi bank likvidligining keskin pasayishiga olib keladi.

Shuning uchun tijorat banklarining kredit portfelini samarali boshqarish iqtisodiy sub'ektlarning kredit ehtiyojlarini qondirish imkonini beradi. Shu munosabat bilan Prezidentning Oliy Majlisga murojaatida quyidagilar ta'kidlangan: "Eng yomoni, istiqbolli yirik loyihalarni belgilash va amalga oshirishda jiddiy xatolarga yo'l qo'yilgan va xorijiy kreditlar samarasiz faoliyatlarga sarflangan, bu esa iqtisodiyotning rivojlanishiga to'sqinlik qiladi.

Avvalo, xorijiy kreditlar va investitsiyalarni jalb qilishning samarali tizimini yaratishimiz va har bir kreditni aniq foydalanishni o'rganishimiz kerak. Bu masalada yetti o'lchab bir kesish, va oqibatlarini puxta o'ylab ko'rish vaqti keldi. Respublikamizda iqtisodiyotni rivojlantirishga yo'naltirilgan bank kreditlari hajmining ortishi, ulardan foydalanadigan turli mulkchilik va biznes sub'ektlarining ko'payishi, banklar tomonidan berilgan kreditlarni oqilona joylashtirish, ularning samaradorligini oshirish, berilgan kreditlar bo'yicha hisoblangan foizlarni o'z vaqtida undirish vazifalari bank kredit portfeli doimiy monitoringning kechiktirib bo'lmaydigan vazifalaridir."

Tijorat banklarida kredit portfeli boshqaruvining samaradorligini oshirish masalalari bir qator xorijiy olimlarning ilmiy tadqiqotlarida o'rganilgan va kredit portfeli tushunchasi uning mohiyati berilgan ta'riflarida ifodalangan. Masalan, amerikalik iqtisodchilar Kris J. Barlton va Diana Mac Naughton kredit portfelini kreditlar guruhlanishi sifatida ta'riflaydilar. Shuningdek, N. Sokolinskaya "kredit portfeli qisqa muddatli va uzoq muddatli kreditlar yig'indisidan iborat" deb ta'kidlaydi. Ushbu ta'rifda asosiy e'tibor kreditning

davomiyligiga qaratilgan bo'lib, bu kredit portfelining mohiyatini to'liq ochib bermaydi. Chunki bank tomonidan berilgan kreditlar muddati aniqlanishi va unga rioya qilinishi kredit portfeli sifatini aniqlashdagi muhim omil bo'lishi mumkin.

Mashhur rus iqtisodchisi O.I. Lavrushin "bank faoliyatida kredit portfeli tushunchasi odatda biror bankning kreditlari yig'indisi sifatida tushuniladi" deb ta'riflaydi. Shu bilan birga, u bankda kredit portfelini shakllantirish va tahlil qilish tijorat bankining strategiyasini va taktikasini aniq ishlab chiqishga imkon beradi va mijozlarga kredit berish imkoniyatini oshiradi deb hisoblaydi. Abalkin L.I., Panova G.S. va boshqa bir guruh iqtisodchilar tijorat banklarining kredit portfeli sifat va tarkibiga qarab tasniflanishidir deb hisoblaydilar. Ushbu ta'rifda, bizning fikrimizcha, kredit portfelining mohiyatini ochib berishda ijobiy yondashuv ko'rsatilgan. Ijobiy tomoni shundaki, ular kreditlarni sifatiga qarab tasniflash zarurligini, muayyan omillarni hisobga olib ta'kidlashgan.

Boshqa bir guruh xorijiy iqtisodchilar, K.J. Braltron va D. Mak Noton, tijorat banklarining kredit portfeli muayyan xususiyatlarga ko'ra kreditlarni tasniflashdan iborat deb hisoblaydilar. Ushbu ta'rifda kredit portfeli maxsus shakllar va xususiyatlarga asoslangan kreditlarni tasniflashdan iboratdir.

O'zbekiston iqtisodchilari ham bu borada bir qator tadqiqotlar o'tkazganlar, xususan, Sh.Z. Abdullaeva fikriga ko'ra, banklarning kredit portfeli turli kredit xatarlariga asoslangan muayyan me'zonlarga ko'ra tasniflangan kreditlar miqyosidagi bankning talablar yig'indisidir. Uning ta'rifida iqtisodchi kreditlarning muayyan me'zonlarga ko'ra tasniflanishi, shuningdek, kredit xatarlariga e'tibor qaratgan.

Yuqorida muhokama qilingan ta'riflarning muayyan jihatlarini tahlil qilgan holda, biz kredit portfelini quyidagicha ta'riflashimiz mumkin: bankning kredit portfeli bankning kredit operatsiyalarini amalga oshirish uchun zaruriy asos bo'lib, bank tomonidan berilgan kreditlar umumiy miqdorini ifodalaydi. Shuningdek, kredit operatsiyalari banklar faoliyatida asosiy o'rinni egallaganligi sababli, ularning kredit portfelini to'g'ri tashkil qilish banklarning samarali va barqaror faoliyat yuritish imkoniyatini yaratadigan asosiy omillardan biridir. Kredit operatsiyalaridagi kamchiliklar banklar daromadining pasayishiga, ba'zi hollarda esa ularning bankrot bo'lishiga olib kelishi mumkin. Shuning uchun banklarning kredit portfelini va uning sifatini monitoring qilish tijorat banklarining samarali faoliyatining kafolatidir.

Yuqorida o'rganilgan holatlarga asoslanib, bizning fikrimizcha, respublikamiz tijorat banklarida kredit portfelini boshqarish samaradorligini oshirish yo'llarini tadqiq qilish doimo dolzarb hisoblanadi.

Ushbu maqolaning nazariy va metodologik asosi sifatida umumiy iqtisodiy adabiyotlar va ilmiy maqolalar, tijorat banklarida kredit portfellarini samarali boshqarish masalalari bo'yicha iqtisodchilarning tadqiqotlari, olimlar va soha vakillari bilan intervyu, ularning yozma va og'zaki fikrlarini tahlil qilish, ekspert baholashlari, jarayonlarni kuzatish, iqtisodiy hodisalar va jarayonlarga tizimli yondashuv, muallifning tajribalariga asoslangan solishtirma tahlil, xulosalar, takliflar va tavsiyalar tegishli yo'nalishlarda keltirilgan.

Mavzuni o'rganish jarayonida umumiy iqtisodiy usullardan tashqari, ma'lumotlarni tuzish bo'yicha maxsus yondashuvlar, masalan, taqqoslash, nazariy va amaliy materiallarni jamlash va tizimli tahlil qo'llanildi.

Kredit bankning aktiv operatsiyalarida asosiy o'rinni egallaydi va bank daromadining muhim qismi shu operatsiyalar orqali olinadi. Shuning uchun bankning kredit portfelini shakllantirish bank faoliyatiga bevosita ta'sir qiladi. Bank o'zining kredit portfelini samarali boshqarishi uchun, avvalo, banklarning kreditlash jarayonini to'g'ri tashkil etish zarur. Amaldagi qonunchilikda bankning kredit portfeli muntazam ravishda tahlil va audit qilinishi kerakligi ko'rsatilgan, bunda kredit sifatini aniqlashdan tashqari, kreditlash jarayonini boshqarish sifatini, jumladan, tasdiqlangan kredit siyosati va kredit hujjatlarini rasmiylashtirish tartib-qoidalarini baholash, garovning berilishi va baholanishi, kreditlash bilan bog'liq vakolatlarning taqsimlanishi, qonunchilik standartlariga rioya qilinishiga e'tibor qaratish kerak.

Respublikamiz bank tizimini rivojlantirish, taqdim etilayotgan bank xizmatlari sifatini va turlarini oshirish uchun, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Respublika bank tizimini yanada rivojlantirish va barqarorligini oshirish chora-tadbirlari to'g'risida" gi PQ-3270 qarori bilan tasdiqlangan chora-tadbirlar dasturini amalga oshirish doirasida O'zbekiston Banklari Assotsiatsiyasi tijorat banklari bilan birgalikda amaldagi bank xizmatlari uchun belgilangan tariflarni qayta ko'rib chiqdi.

Bundan tashqari, respublikamizda bank xizmatlari iste'molchilarining huquqlarini himoya qilish mexanizmlarini yanada takomillashtirish va moliyaviy ochiqlik darajasini oshirish maqsadida, innovatsion rivojlanish tendensiyalarini hisobga olgan holda, 2017-2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha Harakatlar strategiyasida belgilangan vazifalarni amalga oshirish uchun bank xizmatlari ommabopligini oshirish va bank xizmatlari iste'molchilarining huquqlarini himoya qilishni ta'minlash O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining asosiy vazifalaridan biridir.

Bu qarorda tijorat banklarida kredit ajratish bo'yicha qaror qabul qilishda vakolatlarning haddan tashqari markazlashuvi asosiy banklar va ularning filiallari o'rtasida javobgarlikning aniq chegaralanishiga to'sqinlik qiladigan holatlarning oldini olish choralari aniq belgilangan. Shu bilan birga, qarorda kredit buyurtmalarini ko'rib chiqishning murakkab mexanizmlari mijozlarga tezda kredit berish imkoniyatini cheklash holatlarini oldini olish, tijorat banklari tomonidan mikrokreditlar imkoniyatlarini oshirish, chakana bank xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish va bank-mijoz hamkorlik munosabatlarini o'rnatishning zamonaviy yondashuvlarini amaliyotga joriy qilish, kreditlar (mikrokreditlar), xizmat haqi va boshqa yig'implarning ko'rib chiqilishi va ajratilishi natijasida qarzning real qiymatining oshishiga olib keladigan holatlarni yo'qotish uchun choralari ishlab chiqilgan.

O'zbekiston Respublikasi bank tizimida aktivlar uchun shartli rezervlar yaratish bo'yicha amaldagi me'yoriy hujjatlarga tegishli o'zgartirishlar kiritildi. Jumladan, 2015 yil

13 iyunda Markaziy bank Boshqaruvi tomonidan "Aktivlar sifatini tasniflash, tijorat banklari tomonidan potensial yo'qotishlarni qoplash uchun rezervlar hosil qilish va ulardan foydalanish tartibi bo'yicha o'zgartirish va qo'shimchalar to'g'risida" gi 14/5-sonli qaror qabul qilindi.

Mazkur qarorga muvofiq, yuqoridagi me'yoriy hujjat quyidagicha o'zgartirildi (1-jadval).

1-jadval. Tijorat banklarining aktivlari sifatini tasniflash

Tasniflash kategoriyalari	Muddat o'tgan aktivlar	Yaratilishi kerak bo'lgan zaxira	Foiz stavkasi
Standart	0	1%	muvozanatli
Substandart	0	10%	muvozanatli
Qoniqarsiz	1-89	25%	nazarda tutilmagan holatlar hisobvarag'i
Shubhali	90-179	50%	
Ishonchsiz	180 va undan yuqori	100%	

Manba: Olingan ma'lumotlar asosida muallif tomonidan tuzildi

"Standart" tasniflangan aktivlarning qaytarilishi bilan bog'liq hech qanday muammo yo'q. Bunday holda, asosiy summa va foizlarning hech qaysi qismi muddati o'tgan yoki shartlar qayta ko'rib chiqilmagan bo'lishi kerak. Asosiy summa yoki foiz turlari muddati o'tgan va qayta ko'rib chiqilgan aktivlarning sifati "standart" deb tasniflanishi mumkin emas. Tijorat banki "standart" tasniflangan aktivlar uchun ularga tegishli to'lanmagan asosiy qarz (qolgan) summasining bir foizi miqdorida rezerv kapitalining bir qismi sifatida rezerv yaratishi kerak. Tijorat banki "qoniqarsiz" tasniflangan aktivlar uchun to'lanmagan asosiy qarz (qolgan) summasining o'n foizi miqdorida maxsus rezerv yaratishi kerak. Muddati o'tgan asosiy summa va foizlar borligi va muddati o'tgan kunlar 90 kundan kam va qoniqarsiz deb tasniflanadi. Tijorat banki "qoniqarsiz" tasniflangan aktivlar uchun to'lanmagan asosiy qarz (qolgan) summasining yigirma besh foizi miqdorida maxsus rezerv yaratishi kerak.

Demak, aktivlar sifati quyidagi omillardan kamida bittasi mavjud bo'lsa, "shubhali" deb tasniflanadi:

Agar kamida bitta "qoniqarsiz" aktiv belgisi, shuningdek, boshqa ba'zi salbiy xususiyatlar (oson bozorda sotiladigan garovning yo'qligi yoki ta'minlanmagan aktivlarning mavjudligi, yoki qarzdorning bankrot deb e'lon qilinishi) bo'lsa;

Agar aktivning yaqin kelajakda qisman qaytarilishi mumkinligi bo'lsa; Agar asosiy summa va foizlar muddati 90 kundan ortiq, lekin 180 kundan ko'p bo'lmasa, bu aktiv

shubhali deb tasniflanadi va ularga to'lanmagan asosiy qarz (qolgan) summasining ellik foizi miqdorida maxsus rezerv tuzilishi kerak. Agar asosiy summa va foizlar muddati 180 kundan ortiq bo'lsa, bu aktivlar "yomon" deb tasniflanadi. Tijorat banki "yomon" tasniflangan aktivlar uchun to'lanmagan asosiy qarz (qolgan) summasining 100% miqdorida maxsus rezerv yaratishi kerak. Agar tijorat bankining bir qarzdorga bergan bir nechta aktivlari bo'lsa, qarzdor tomonidan qaytarilgan barcha aktivlar eng quyi toifa sifatida tasniflangan aktiv sifatiga kirishi kerak. Tijorat banklari aktivlari bo'yicha mumkin bo'lgan yo'qotishlarni qoplash uchun Markaziy bankda majburiy rezerv depoziti tashkil etiladi va tijorat banklari o'z aktivlari bo'yicha mumkin bo'lgan yo'qotishlariga qarshi tuzilgan maxsus rezervlar miqdoriga teng bo'lgan mablag'larni vakil hisob raqamlaridan ushbu majburiy rezerv depozitiga o'tkazish talabi mavjud. Shuningdek, yangi kiritilgan o'zgartirishlarga ko'ra, Markaziy bank tijorat banklarining kredit portfeli tahlil qilinib, tijorat banklariga aktivlar bo'yicha mumkin bo'lgan yo'qotishlar uchun rezervlar tuzish bo'yicha majburiy ko'rsatmalar yuborishi mumkin.

Umuman olganda, tijorat banklarining kredit portfelini boshqarishning asosiy maqsadi ushbu portfelning xavf, foydalilik va likvidlik ko'rsatkichlarining optimal darajasiga erishishdir.

Bizning fikrimizcha, tijorat banklarida kredit portfelini samarali boshqarishda quyidagi omillarni hisobga olish zarur:

- Bank aktivlari sifatini doimiy va samarali monitor qilib borish, bank aktivlariga oid muammoli vaziyatlarni aniqlash va ularni bartaraf etish mexanizmini kuchaytirish;
- Banklarda aktivlarni diversifikatsiya qilish orqali samarali riskni boshqarishga qaratilgan chora-tadbirlarni ishlab chiqish, kredit portfelini yaxshilash va iqtisodiy vaziyatdan kelib chiqqan holda ularni zarur o'zgarishlar qilish;
- Bank tizimiga tegishli qarorlar asosida kreditlash jarayonida yuzaga kelishi mumkin bo'lgan xatarlarni baholash, o'rganish, tahlil qilish va kredit munosabatlarini tartibga soluvchi me'yoriy hujjatlarning bajarilishini tashkil etish, biznes reja ko'rsatkichlarining bajarilishini monitoring qilish;
- Muammoli kreditlarni boshqarishning yangi usullarini shakllantirish;
- Aktivlar sifatini ta'minlash nazorati, bunda kredit portfelidagi yaxshi kreditlar ulushi 90 foizdan kam bo'lmasligi kerak, muddati o'tgan kreditlar miqdorini minimallashtirish, kredit portfeli tarkibi tasdiqlangan kredit siyosatiga (sektorlar, mintaqalar va muddatlar bo'yicha) mos kelishini nazorat qilish;
- Bankning kredit siyosati va kredit berish tamoyillariga rioya qilinishini monitoring qilish.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yhati:

[1]. Boot, A. (2000). Munosabatli bank: Nimani bilamiz? Moliyaviy oraliqlar jurnali, 9(1), 7-25. <http://dx.doi.org/10.1006/jfin.2000.0282>

- [2]. Boot, A. W. A., & Thakor, A. V. (2000). Munosabatli bank raqobatga bardosh bera oladimi? Moliyaviy jurnal, 55(2), 679–713. <http://dx.doi.org/10.1111/0022-1082.00223>
- [3]. Cole, R. A., Goldberg, L. G., & White, L. J. (2004). Cookie-cutter yoki xarakter: Katta va kichik banklar tomonidan kichik biznes kreditining mikro tuzilishi. Moliyaviy va miqdoriy tahlil jurnali, 39, 227–251.
- [4]. De la Torre, A., Martinez Peria, M. S., & Schmukler, S. L. (2010). SMElar bilan banklar: munosabatli kreditdan keyin. Bank va moliya jurnali, 34, 2280–2293. <http://dx.doi.org/10.1596/1813-9450-4649>
- [5]. DeYoung, R., Hunter, W., & Udell, G. F. (2004). Jamoa banklari o'tmishi, hozirgi va ehtimoliy kelajagi. Moliyaviy xizmatlar tadqiqot jurnali, 25, 85–133. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.446961>
- [6]. Elsas, R., & Krahnen, J. P. (1998). Munosabatli kredit alohidami? Germaniyadagi kredit-fayl ma'lumotlaridan dalillar. Bank va moliya jurnali, 22, 1283–1316. [http://dx.doi.org/10.1016/S0378-4266\(98\)00063-6](http://dx.doi.org/10.1016/S0378-4266(98)00063-6)
- [7]. Elyasiani, E., & Goldberg, L. G. (2004). Munosabatli kredit: Adabiyotlarni tahlil qilish. Iqtisod va biznes jurnali, 56(4), 315–330. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jeconbus.2004.03.003>
- [8]. Gorton, G., & Winton, A. (2003). Moliyaviy vositachilik. G. Constantinides, M. Harris va M. Stultzning tahririyati. Moliyaviy iqtisodiyot qo'llanmalari (1A, bet. 431–552). Amsterdam: Elsevier Science. [http://dx.doi.org/10.1016/S1574-0102\(03\)01012-4](http://dx.doi.org/10.1016/S1574-0102(03)01012-4)
- [9]. Harhoff, D., & Körting, T. (1998). Germaniyada kredit munosabatlari: So'rov ma'lumotlaridan empirik natijalar. Bank va moliya jurnali, 22, 1317–1354.
- [10]. Hauswald, R., & Marquez, R. (2006). Kredit bozorlarida raqobat va strategik axborotni olish. Moliyaviy tadqiqotlar sharhi, 19, 967–1000. <http://dx.doi.org/10.1093/rfs/hhj021>
- [11]. Howorth, C., & Moro, A. (2006). Italiyadan tadbirkor bank munosabatlarida ishonch: Fikrlar. Tadbirkorlik nazariya va amaliyoti, 30, 495–517. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1540-6520.2006.00132.x>
- [12]. Korolev, O. G. (2006). Kredit xavfini baholashda professional hukmni shakllantirish. Iqtisodiy fanlar, 5(18), 53–61.
- [13]. Korolev, O. G. (2007). Kreditlarning adolatli qiymatini o'lchash usullarini ishlab chiqishga tijorat banklarining yondashuvlari. Audit va moliyaviy tahlil, 1, 263–288.
- [14]. Peek, J., & Rosengren, E. S. (1998). Banklarni konsolidatsiya qilish va kichik biznes kreditlash: bu faqat bank hajmi bilan bog'liq emas. Bank va moliya jurnali