IPOTEKA KREDITLASHDA FOIZ SIYOSATI VA TO‘LOVGA LAYOQATNI BAHOLASHNI OPTIMALLASHTIRISH

Mamatkulov Suxrobjon Raxmonkulovich
Bank-moliya akademiyasi mustaqil tadqiqotchisi
https://doi.org/10.5281/zenodo.19204200

Annotatsiya. *Ipoteka kreditlashning barqarorligi ikki tayanchga suyanadi: foiz siyosatining adolatli va xavfsiz tuzilishi hamda qarz oluvchining to‘lovga layoqatini xolis baholash. Foiz stavkasi faqat “narx” emas, u bankning resurs bazasi, risk premiyasi, foiz riskini boshqarish, mijozni himoya qilish mexanizmlari bilan birga ishlaydigan tizimli ko‘rsatkichdir. To‘lovga layoqatni baholash esa faqat daromad haqida ma’lumot olish bilan tugamaydi; u qarz yuklamasi, pul oqimi barqarorligi, kredit intizomi, garov likvidligi, stress-scenariylar, shartnoma shaffofligi va keyingi monitoringni qamrab oladi. Maqolada ipoteka kreditlarida foiz siyosatini optimallashtirishning amaliy yo‘llari, foiz riskini boshqarish talablari, riskga asoslangan narxlash, qayta moliyalashtirish va portfel boshqaruvi masalalari yoritiladi. Shuningdek, qarz oluvchining to‘lovga layoqatini baholashda zamonaviy ko‘rsatkichlar, hujjatlashtirish, kreditorlar uchun prudensial yondashuv, kutilayotgan kredit yo‘qotishlarini hisobga olish, iste’molchini himoya qilish tamoyillari asosida takomillashtirish bo‘yicha takliflar beriladi.*

Kalit so‘zlar: *ipoteka krediti, foiz siyosati, riskga asoslangan narxlash, to‘lovga layoqat, DTI, LTV, stress-test, foiz riski, IRRBB, underwriting.*

Аннотация. *Устойчивость ипотечного кредитования опирается на два ключевых элемента: справедливую и безопасную структуру процентной политики и объективную оценку платежеспособности заемщика. Процентная ставка является не только «ценой» кредита, но и системным показателем, связанным с ресурсной базой банка, риск-премией, управлением процентным риском и механизмами защиты клиента. Оценка платежеспособности заемщика не ограничивается лишь получением информации о доходах; она охватывает долговую нагрузку, стабильность денежных потоков, кредитную дисциплину, ликвидность залога, стресс-сценарии, прозрачность договорных условий и последующий мониторинг. В статье рассматриваются практические пути оптимизации процентной политики по ипотечным кредитам, требования к управлению процентным риском, вопросы риск-ориентированного ценообразования, рефинансирования и управления кредитным портфелем. Кроме того, предлагаются рекомендации по совершенствованию оценки платежеспособности заемщиков на основе современных показателей, надлежащего документирования, пруденциального подхода для кредиторов, учета ожидаемых кредитных потерь и принципов защиты потребителей.*

Ключевые слова: *ипотечный кредит, процентная политика, риск-ориентированное ценообразование, платежеспособность, DTI, LTV, стресс-тестирование, процентный риск, IRRBB, андеррайтинг.*

Abstract. *The stability of mortgage lending relies on two fundamental pillars: a fair and secure structure of interest rate policy and an objective assessment of borrower solvency. The interest rate is not merely the “price” of a loan; it is a systemic indicator linked to the bank’s resource base, risk premium, interest rate risk management, and consumer protection mechanisms.*

The assessment of borrower solvency does not end with obtaining income information; it encompasses debt burden, stability of cash flows, credit discipline, collateral liquidity, stress scenarios, transparency of contractual terms, and subsequent monitoring. This article examines practical approaches to optimizing interest rate policy in mortgage lending, requirements for managing interest rate risk, risk-based pricing, refinancing mechanisms, and portfolio management issues. Furthermore, it provides recommendations for improving borrower solvency assessment based on modern indicators, proper documentation, a prudential approach for creditors, consideration of expected credit losses, and consumer protection principles.

Keywords: *mortgage loan, interest rate policy, risk-based pricing, solvency, DTI, LTV, stress testing, interest rate risk, IRRBB, underwriting.*

KIRISH

Ipoteka kreditlash ko‘p yillik muddat, katta summa, garov obyekti va ijtimoiy sezgirlik bilan ajralib turadi, shu bois undagi eng kichik noto‘g‘ri qaror ham bank uchun portfel sifati yomonlashuvi, mijoz uchun esa uzoq muddatli to‘lov bosimi va ijtimoiy xavotirga aylanishi mumkin. Ipoteka mahsulotining muvaffaqiyati odatda “ko‘proq kredit berish” bilan o‘lchanib ketadi, lekin real moliyaviy boshqaruv nuqtayi nazaridan asosiy mezonlar boshqa: foiz to‘lovlarining barqarorligi, muammoli kreditlar ulushi, garov qiymati yetarliligi, qayta moliyalashtirish xavfi, mijoz shikoyatlari, shartnoma shaffofligi hamda portfelning foiz riskiga sezgirligidir. Bank foiz stavkasini belgilaganda resurs bazasining narxi, bozor stavkalari dinamikasi, inflyatsion kutilmalar, risk premiyasi, kapital talabi va operatsion xarajatlarni hisobga oladi, biroq ipotekada bundan ham muhim jihat bor: foiz stavkasi muddat davomida qanday o‘zgarishi va bu o‘zgarish qarz oluvchining to‘lov qobiliyatiga qanday ta’sir qilishidir. Foiz riskini bank kitobi doirasida boshqarish bo‘yicha xalqaro standartlar aynan shu masalaga urg‘u beradi, chunki uzoq muddatli aktivlar va qisqa muddatli majburiyatlar o‘rtasidagi nomuvofiqlik bank barqarorligiga ta’sir ko‘rsatadi [1].

Ipotekada to‘lovga layoqatni baholash ham oddiy “daromad bor-yo‘q” tekshiruvi emas, balki qarz oluvchining uzoq muddatli moliyaviy chidamliligini tahlil qilish jarayonidir. Qarz oluvchi bugun to‘lay olishi mumkin, lekin ertaga foiz stavkasi oshsa, ish o‘rni o‘zgarsa, oilaviy xarajatlar ko‘payca yoki valyuta risklari kuchaysa, to‘lov intizomi buzilishi ehtimoli ortadi. Kredit berish va monitoring bo‘yicha prudensial yondashuvlar qarz oluvchining “affordability”ini, ya’ni kredit yukini ko‘tara olish qobiliyatini, shuningdek riskga asoslangan narxlashni ichki siyosat darajasida qat’iy talab sifatida ko‘radi [2]. Bunda bankning o‘zi ham manfaatdor, chunki to‘lov intizomi yomonlashsa, kredit yo‘qotishlari oshadi, kutilayotgan yo‘qotishlar tan olinadi, kapital bosimi kuchayadi. Moliyaviy hisobot standartlari kredit yo‘qotishlarini kutilayotgan yo‘qotishlar modeli orqali baholashni talab etar ekan, underwriting sifati va foiz siyosati bevosita hisobga ta’sir qiladigan omilga aylanadi [3]. Shu sababli foiz siyosati va to‘lovga layoqatni baholashni bir-biridan ajratib ko‘rish amaliyotda xato bo‘ladi, ular yagona “ipotekani barqaror yuritish tizimi”ning ikki bo‘lagidir.

ADABIYOTLAR SHARHI

Adabiyotlar sharhi shuni ko‘rsatadiki, ipoteka kreditlashda foiz siyosati bo‘yicha yondashuvlar asosan foiz riskini boshqarish, narxlash shaffofligi va mijozga ta’sirni yumshatish mexanizmlari atrofida jamlanadi. Bank kitobidagi foiz riski bo‘yicha xalqaro standartlar foiz stavkalarining o‘zgarishi bank daromadi va kapitaliga ta’sirini muntazam o‘lchash, stress-testlar o‘tkazish, modellarning adekvatligini tekshirish hamda risk ishtahasiga mos limitlar belgilash

zarurligini ta'kidlaydi [1]. Kredit berish va monitoring bo'yicha yo'riqnomalarda esa underwriting jarayonining ichki boshqaruvi, kreditga layoqatni baholash mezonlari, riskga asoslangan narxlash, garov qiymatini baholash va keyingi monitoring masalalari kompleks yoritiladi [2]. Moliyaviy hisobot tizimida IFRS 9 kredit riskining oshishi va kutilayotgan yo'qotishlar hisobini kuchaytirib, bankni kredit berish bosqichidayoq risklarni to'g'ri baholashga majbur qiladi, chunki keyingi zararlarning bir qismi dastlabki tan olingan rezervlar orqali "oldindan" aks etadi [3]. Jahon banki materiallarida ipoteka bozorini barqaror rivojlantirish uchun huquqiy-institutsional muhit, subsidiyalarni nishonlash, valyuta riskini cheklash, ikkilamchi bozor va refinans mexanizmlarining muhimligi qayd etiladi [4]. Milliy huquqiy manbalar esa ipotekaning huquqiy mohiyati va aholi ipoteka kreditlari bo'yicha jarayon talablarini belgilab, bank-mijoz munosabatida shaffoflik va iste'molchini xabardor qilish kabi masalalarga asos yaratadi [5], [6]. Demak, adabiyotlar majmuasi foiz siyosati va to'lovga layoqatni baholashni alohida-alohida emas, risk boshqaruvi, shaffof narxlash, prudensial baholash va huquqiy tartibga solish birligida ko'rishni taklif etadi.

Foiz siyosatini optimallashtirishning birinchi masalasi ipoteka stavkasining tuzilmasini aniq ajratishdir: resurs narxi, risk premiyasi, operatsion xarajatlar, kapital qiymati va foyda marjasi. Bank ichida bu "formula" oddiy ko'rinadi, biroq ipotekada muddat uzoq bo'lgani uchun resurs narxi va foiz riskining ta'siri keskin kuchayadi. Agar aktivlar uzoq muddatli fiks stavkada, majburiyatlar qisqa muddatli va qayta baholanadigan stavkada bo'lsa, bozor stavkalari ko'tarilganda bankning sof foiz marjasi siqiladi, ba'zan zarar holati ham yuz berishi mumkin. IRRBB yondashuvi bankdan foiz riskining daromadga ta'sirini va iqtisodiy qiymatga ta'sirini ikkala kanalda o'lchashni, ssenariylar bo'yicha kapitalga ta'sirni baholashni talab qiladi [1]. Shu yerda optimallashtirish g'oyasi paydo bo'ladi: ipoteka stavkasi "arzon" bo'lishi shart emas, u boshqariladigan risk doirasida barqaror bo'lishi, mijozga shaffof tushuntirilishi, bankning resurs bazasi bilan mos kelishi kerak. Mijoz uchun ham muhim narsa bitta: bugungi to'lov emas, keyingi o'n besh-yigirma yil davomida to'lovning qanchalik barqaror bo'lishi. Shuning uchun foiz siyosati ikki yo'nalishda optimallashadi: bir yo'nalishda riskni bank zimmasida qoldiradigan fiks stavkali ipoteka, ikkinchi yo'nalishda riskni bo'lishadigan suzuvchi stavkali ipoteka, har ikkala holatda ham riskni yumshatuvchi mexanizmlar zarur.

TADQIQOT METODOLOGIYASI VA EMPIRIK TAHLIL

To'lovga layoqatni baholashning zamonaviy modeli bir vaqtning o'zida mikro va makro omillarni hisobga oladi. Mikro darajada mijozning real sof daromadi, mehnat barqarorligi, uy xo'jaligi xarajatlari, boshqa qarzlar, kredit tarixi, jamg'armalar, kutilmagan holatlar uchun "bufer" mavjudligi tahlil qilinadi. Makro darajada esa inflyatsiya, bozor stavkalari trendi, ish bozori, ko'chmas mulk narxlari, valyuta kursi dinamikasi kabi omillar DTI va LTV orqali mijozga "o'tishi" hisobga olinadi. Jahon banki tahlillarida uy-joy moliyasi loyihalarida valyuta riskini unhedged mijozlarga yuklash zaif segmentlarni xavf ostiga qo'yishi qayd etiladi, bu ipotekada riskni kim ko'tarishi masalasini yanada dolzarb qiladi [4]. Demak, optimallashtirishning amaliy qoidasi shunday: agar riskni mijoz ko'taradigan bo'lsa, bank affordability tahlilini kuchaytiradi; agar riskni bank ko'taradigan bo'lsa, bank IRRBB doirasida foiz riskini kuchli boshqaradi [1]. Har ikki holatda ham "qog'ozdagi chiroyli" ko'rsatkich emas, stress holatida barqarorlik ustun bo'ladi.

NATIJALAR

To'lovga layoqatni baholashni optimallashtirishda raqamli va analitik yondashuvlar ham muhim, lekin bu yerda ehtiyotkorlik kerak: "skoring chiqdi, tamom" degan yondashuv ipotekada xavfli. Skoring modeli yordamchi, yakuniy qaror esa hujjatlashtirilgan tahlilga tayanishi lozim,

chunki ipotekada xato narxi katta, muddat uzun, mijoz hayoti bilan bog‘liq. Kredit berish bo‘yicha yondashuvlar ichki boshqaruv, mas’uliyat, modellarning nazorati va tushuntiriladigan qarorlar talabini qo‘yadi, qaror qabul qilish “qora quti” bo‘lib qolmasligi kerak [2]. Shu ma’noda optimallashtirish “tezlashtirish” bilan “xatoni kamaytirish” o‘rtasidagi muvozanatdir: hujjatlarni qabul qilish va tekshirish jarayonlari raqamlashtiriladi, lekin verifikatsiya sifati pasaytirilmaydi; mijozga tez javob beriladi, lekin stress tahlil o‘tkazilmasdan shoshilinch qaror qilinmaydi; soddalashtirish bo‘ladi, lekin riskni yashirish hisobiga emas. Milliy nizomda bank hujjatlarni ko‘rib chiqish va qaror muddatlarini ichki kredit siyosatida belgilashi va bu muddatlar oshkor bo‘lishi kerakligi qayd etiladi, bu ham jarayon intizomini kuchaytiradi [6].

XULOSA VA MUNOZARA

Ipoteka kreditlashda foiz siyosati va to‘lovga layoqatni baholashni optimallashtirish bank amaliyotida “ikkita alohida ish” emas, bitta strategik boshqaruv vazifasidir. Foiz stavkasi bankning resurs bazasi va foiz riskiga sezgirligi bilan mos bo‘lmasa, hatto yaxshi underwriting qilingan portfel ham daromad bosimi va kapitalga ta’sir orqali muammoga aylanadi, shu bois foiz riskini bank kitobi doirasida o‘lchash, stress-test qilish, limitlar belgilash va boshqaruvni kuchaytirish zarur [1]. Aksincha, underwriting va affordability tahlili zaif bo‘lsa, “chiroyli” foiz siyosati mijozning to‘lov intizomi buzilishi oldida ojiz qoladi, bu esa muammoli kreditlar va kutilayotgan yo‘qotishlar orqali moliyaviy natijani yomonlashtiradi [3]. Kredit berish va monitoring bo‘yicha prudensial yondashuvlar riskga asoslangan narxlash, kreditga layoqatni chuqur baholash, garov qiymatini xolis baholash va doimiy monitoringni barqaror portfelning asosi sifatida ko‘rsatadi [2].

Amaliy tavsiyalar quyidagi yo‘nalishlarda jamlanadi: suzuvchi stavkali mahsulotlarda stress-stavka bilan affordability tekshiruvi; DTI va LTV bo‘yicha konservativ limitlar; daromadni verifikatsiya qilish va kredit tarixini chuqur tahlil qilish; risk sinflari bo‘yicha spredlarni oqilona belgilash, riskli segmentda shartlarni kuchaytirish; foiz riskini IRRBB talablari asosida doimiy monitoring qilish; kredit portfelini IFRS 9 doirasida kutilayotgan yo‘qotishlar bilan uyg‘un boshqarish; muammoli vaziyatlarda mijozga maslahat, restrukturizatsiya va alternativ hal qilish mexanizmlarini ishga tushirish.

ADABIYOTLAR RO`YXATI

1. Basel Committee on Banking Supervision. Interest rate risk in the banking book. Basel: Bank for International Settlements, 2016. 51 p.
2. European Banking Authority. Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring (EBA/GL/2020/06). Paris: EBA, 2020. 89 p.
3. IFRS Foundation. IFRS 9 Financial Instruments (as issued in July 2014). London: IFRS Foundation, 2014. 188 p.
4. World Bank Group, Independent Evaluation Group. World Bank Group Support for Housing Finance: An IEG Learning Product. Washington, DC: The World Bank, 2016. 38 p.
5. O‘zbekiston Respublikasi Qonuni. “Ipoteka to‘g‘risida” (O‘RQ-58), 04.10.2006 y.
6. O‘zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan ro‘yxatdan o‘tkazilgan Nizom. “Aholiga ipoteka kreditlari ajratilishining hadli shartlari to‘g‘risidagi nizomni tasdiqlash haqida” (3269-son), 30.06.2020 y.