



## МАҲАЛЛИЙ ВА ХОРИЖИЙ АМАЛИЁТ: ИПОТЕКА СУҒУРТАСИ МИСОЛИДА

**Холматов Сухроб**

Тошкент давлат иқтисодийёт университети

ORCID: 0009-0003-1865-1522

[suxrobbekxolmatov@gmail.com](mailto:suxrobbekxolmatov@gmail.com)

**Аннотация.** Сўнги йилларда ипотека кредитлари тобора муҳим аҳамият касб этмоқда. Шунингдек, капитал бозорининг мувақиятли ривожланиши, шу жумладан ипотека ва суғурта тизимсиз мумкин эмас. Шу нуқтаи назардан ушбу мавзу ҳамиша долзарб ва тадқиқотчиларни диққат эътиборидадир. Ушбу мақолада ипотека суғуртаси тушунчаси, унинг асосий турлари ва амал қилиш механизмлари таҳлил қилинган. Шунингдек, мақолада ушбу муносабатларнинг турли иштирокчилари учун ипотека суғуртасининг асосий афзалликлари кўрсатиб ўтилган.

**Калит сўзлар:** ипотека, банк rischi, суғурта, ипотека суғуртаси, ҳаёт суғуртаси, жавобгарлик суғуртаси, банк суғурта маҳсулотлари.

## ОТЕЧЕСТВЕННАЯ И ЗАРУБЕЖНАЯ ПРАКТИКА: НА ПРИМЕРЕ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

**Холматов Сухроб**

Ташкентский государственный экономический университет

**Аннотация.** В последние годы ипотечные кредиты приобретают все большее значение. Также без системы невозможно своевременное развитие рынка капитала, в том числе ипотечного и страхового. С этой точки зрения данная тема всегда актуальна и находится в центре внимания исследователей. В данной статье анализируется понятие ипотечного страхования, его основные виды и механизмы реализации. Также в статье указаны основные преимущества ипотечного страхования для различных участников данных отношений.

**Ключевые слова:** ипотека, банковский риск, страхование, ипотечное страхование, страхование жизни, страхование ответственности, банковские страховые продукты.

## LOCAL AND FOREIGN PRACTICE: THE EXAMPLE OF MORTGAGE INSURANCE

**Kholmatov Sukhrob**

Tashkent State University of Economics

**Annotation.** In recent years, mortgage loans have become increasingly important. Also, without a system, the timely development of the capital market, including mortgage and insurance, is impossible. From this point of view, this topic is always relevant and is the focus of attention of researchers. This article analyzes the concept of mortgage insurance, its main types and implementation mechanisms. The article also indicates the main advantages of mortgage insurance for various participants in these relationships.

**Key words:** mortgage, banking risk, insurance, mortgage insurance, life insurance, liability insurance, banking insurance products.

### Кириш.

Замонавий Ўзбекистон жаҳон молиявий тизимига интеграциялашуви ва жаҳон бизнес ҳамжамиятининг тўлиқ аъзосига айланган ҳолда, ривожланган мамлатлар синовидан ўтган бизнес шаклларни ўзлаштира бошлади. Сўнгги 10 йилда ривожланиш ва такомиллаштиришнинг шундай йўналишлардан бири суғурта ва ипотека кредитларидир. Буни охириги йиллардаги тенденциялар, хусусан, ипотека кредити соҳасидаги давлат датурларининг ижроси, суғурта соҳасидаги қонунчилик базасига киритилган ўзгаришлар ва қўшимчалар ҳам кўрсатиб турибти. Давлат томонидан амалга оширилаётган бу чора-тадбирларнинг барчаси тасодифий эмас албатта. Бундан кўзланган асосий мақсад – мамлакатимиз аҳолиси учун мақбул бўлиши мумкин бўлган суғурта ва ипотека бозорларининг моделларини шакллантириш, шунингдек ички бозорни халқаро молиявий инқирозлардан ҳимоялашдан иборатдир.

Миллий иқтисодиётимизни ривожлантиришнинг ҳозирги босқичида турли хил рисклардан, шу жумладан уй-жой ипоткаси билан бевосита боғлиқ бўлган суғурта тизими муҳим рол ўйнайди. Ипотека фаолияти жамиятнинг тобора ўсиб бораётган эҳтиёжларига максимал даражада мос келишини таъминлаш учун кўплаб муаммоларни ҳал қилиш керак, уларнинг асосийси ипотека кредитлаш тизимини барқарорлаштириш, ипотека фаолияти иштирокчиларининг рискларни минималлаштириш ва ипотека фаолияти учун кафолатлар бериш ва ушбу турдаги кредитларни қайтиши билан боғлиқ муаммолардир.

### Адабиётлар шарҳи.

Ипотека кредитлаш жараёнига хос бўлган рискларни аниқлаш, уларни таснифлаш ва баҳолаш масалалари кўплаб тадқиқотчиларнинг ишларида таҳлил қилинган. Ипотека рискларини диверсификация қилиш, уларни камайтириш ва суғурта қилиш масалалари ҳамisha долзарбдир.

Халқаро амалиётда ипотека кредити билан боғлиқ суғурта классификацияси иккита катта гуруҳга бўлинади: комплекс ипотека суғуртаси ва ипотека суғуртаси. Буни биз Войтова, Головина (2009), Бесфамильная, Цыганов (2001), Цыганов, Языков, Грешин (2011), Языков (2011, 2013) илмий тадқиқотларидан ҳам кўришимиз мумкин.

*Комплекс ипотека суғуртаси* гаровни суғурталашни (мулк суғуртаси), қарз олувчининг ҳаёти ва соғлиғини суғурталашни, гаровга бўлган ҳуқуқларни йўқотиш rischi (титул суғуртаси).

Ипотека суғуртаси ипотека кредитини тўлиқ қоплаш учун ипотека кредитини таъминловчи гаровни сотиш қиймати етарли бўлмаса, ипотека кредиторлари ва инвесторларни қарз олувчининг қарзини тўланмаганлиги сабабли юзага келадиган зарарлардан ҳимоя қилади.

Гриценко, Макаренколар (2016) ўз тадқиқотларида ипотека суғуртасини кредит рискларини камайтириш ва фавқулодда вазиятлар юзага келганда ипотека кредити субъектларининг молиявий манфаатларини ҳимоя қилиш имконини беришини таъкидлайдилар. Шунингдек, ипотека суғурта тизими хорижий амалиётда биринчи марта пайдо бўлди ва у ипотека кредитлари ҳажмининг сезиларли даражада ошишига олиб келди. Хорижда қабул қилинган ипотека суғуртаси (mortgage insurance) классик ипотека суғуртаси ҳисобланади.

Симонова, Иванова (2021) ипотека суғуртасининг пайдо бўлиши, уй-жой сотиб олиш учун ихтисослаштирилган кредит беришдан иборат бўлган ипотека банк маҳсулотининг келиб чиқиши билан шакллана борган. Ипотека шартномасини тузишда олинган кўчмас мулк гаров ҳисобланади ва қарз тўлангунга қадар банкка тегишли булади.

Дараселия (2014) тадқиқотларида қўйидагиларни таъкидлайди, яъни ипотека кредитлар рискларини бошқариш нуқтаи назаридан энг заиф ҳисобланади ва унда

рисклилик даражаси ҳамиша юқоридир. Ипотека кредитида суғуртанинг асосий роли мижознинг кредит маблағларидан узоқ муддат фойдаланиш туфайли банк рискларини минималлаштиришдан иборатдир. Аслида эса суғурта ипотека кредити бозори иштирокчилари ўртасида рискларни тақсимлаш тизими родини ўйнайди.

Дендиберя (2021) бу борада қўйидагиларни таъкидлаб ўтади, айти вақтда молиявий маҳсулотлар бозорида банклар ва суғурта компанияларининг ҳамкорликдаги фаолиятига талаб катта, айтиқса ипотека кредитлаш соҳасидаги фаолиятлари. Бугунги кунда ипотека уй-жой кредити нафақат кредит ва суғурта компаниялари даражасида, балки давлат даражасида ҳам кўриб чиқиладиган долзарб мавзудир, сабаби уй-жойнинг арзонлиги давлат ижтимоий сиёсатининг асосий йўналишларидан биридир.

Савруков (2009) ипотека рискларини таҳлил қилар экан қўйидагиларни таъкидлаб ўтади, аҳолига узоқ муддатли ипотека кредитларини ажратишда банклар дуч келадиган асосий рисклар қўйидагилардан иборатдир:

1) кредит rischi; 2) ликвидлилик rischi; 3) фоиз ставкаси rischi; 4) кредитни муддатидан олдин ёпиш rischi. Шунингдек, ипотека кредитини бериш жараёнида қарз олувчиларнинг рисклари орасида қўйидагиларни ажратиш кўрсатиш мумкин: молк-мулк rischi, соғлиқ ва меҳнат қобилиятини йўқотиш rischi, мулк ҳуқуқини йўқотиш rischi.

Гончарова (2014) фикрига кўра, ипотека суғуртаси бу кредит рискини суғурталашни англатади, яъни қарз олувчининг дефолт ҳолатида ипотека предметини ундириш орқали кредиторнинг зарарини қоплашни назарда тутлади. Ипотека суғуртасини гаров, мулк ҳуқуқи ва бахтсиз ҳодисалардан (ҳаёт суғуртаси) суғурталашни ўз ичига олган комплекс ипотека суғуртаси билан чалкаштирмастик лозим.

Яроцкая, Теслюк (2013) ипотека кредитида суғуртанинг родини қўйидагича тарифлайди, яъни ипотека кредитлашнинг анча рискли тури ҳисобланади, сабаби кредит шартномасини тузиш билан қарз олувчи кредит берувчи банк олдида узоқ муддатли молиявий мажбуриятларга эга бўлади. Ипотека кредитлашда рискни оптимал камайтиришнинг энг мақбул усули суғурта ҳисобланди, фақат ундан тўғри фойдаланган ҳолда кўзланган мақсадга эришиш мумкин бўлади.

Абдурахмонов (2010-2022) томонидан, ипотека рискларини суғурталаш, рақамли иқтисодиёт шароитларда рискларни суғурталаш, суғурта бозорида махсус давлат органи томонидан тартибга солиш, ҳамда рискларни манфаатдор шахсларнинг манфаатларидан келиб чиққан суғурталаш амалиёти кўриб чиқилган. Шунингдек ипотека рискларини суғурталашда риск асосан молия ташкилотида бўлади. шундан келиб чиққан ҳолда ипотека кредити билан боғлиқ рискларни мижоз эмас, балки молия ташкилотининг ўзи суғурталашни керакли таъкидланган.

### **Тадқиқот методологияси.**

Тадқиқот жараёнида хорижий мамлакатларда ипотека суғуртасининг классик кўриниши ва ипотека рискларини комплекс суғурталашнинг назарий асослари ўрганилди, турли давр ва мамлакатларда ипотека суғуртасини солиштирма таҳлили, мавзуга боғлиқ кўплаб назарий адабиётлар, эмпирик тадқиқотларга таянган ҳолда мантиқий фикрлаш, илмий мушоҳада, тизимли ёндашув усуллари билан кенг фойдаланилди.

### **Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.**

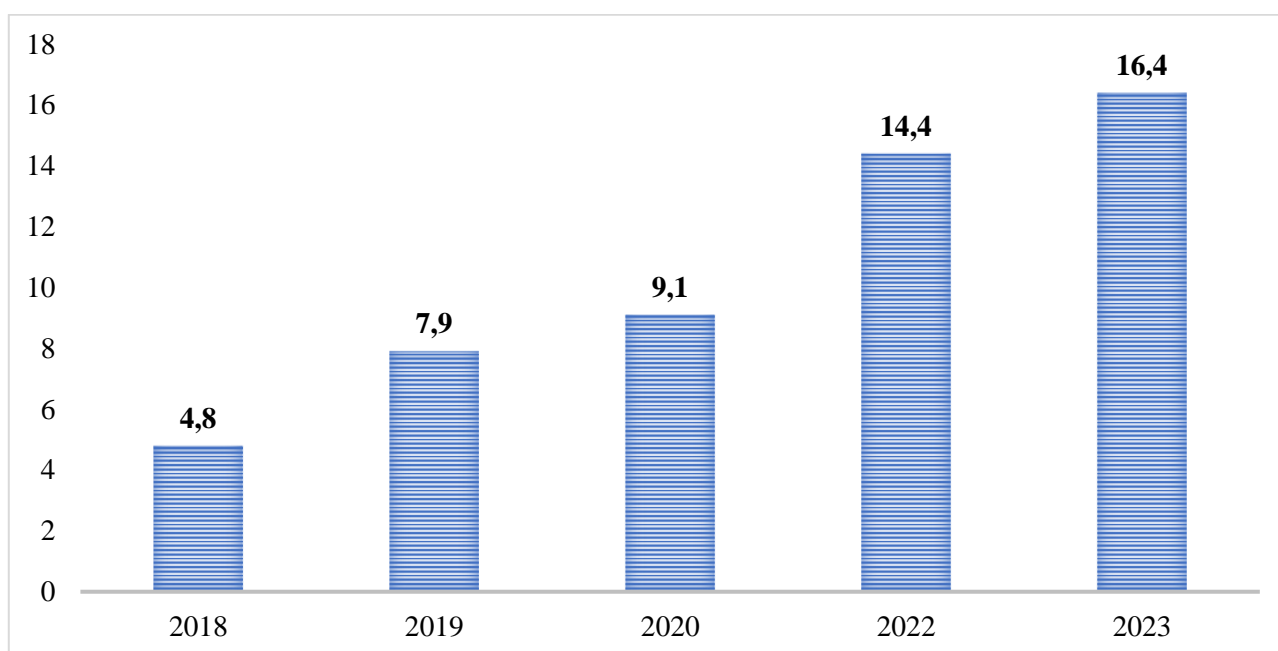
Ҳозирги вақтда мамлакатимизда ипотека кредитлаш тизими жадал суръатлар билан ривожланиб бормоқда, бунда банкларнинг ипотека кредит протфеллари ҳажми ўсиб бормоқда, шунингдек маҳаллий ҳоқимият органларининг бу борадаги ташаббуслари ҳам анча диққатга сазавордир.

Марказий банкнинг (сбу.uz 2024) 2023 йил давомида тижорат банклари томонидан аҳолига ажратилган ипотека кредитлари бўйича маълумотларини таҳлил қилар

эканмиз кўйидагиларни таъкидлаб ўтишимиз мумкин (1-расм)

Ҳисобот маълумотлари кўра 2023 йил давомида банклар томонидан 68 395 та фуқарога жами 16 трлн 450,9 млрд сўм ипотека кредитлари ажратилган. Ажратилган ипотека кредитлари миқдорий жиҳатдан ўтган йилга нисбатан 2 трлн 479,7 млрд сўмга ёки 17,2 фоизга кўпроқ бўлса-да, кредит олувчилар сони камайган. 2022 йилда 70 913 нафар, 2023 йилда эса 68 395 нафарни (- 2518 нафар) ташкил этган. 2022 йилда битта ипотека кредитининг ўртача миқдори 202,7 млн сўм бўлган бўлса, 2023 йилда бу кўрсаткич 246,4 млн сўмни ташкил қилган.

2023 йилда банклар ўз маблағлари ҳисобидан 5 трлн 717,3 млрд (2022 йилга нисбатан 1 трлн. 931,2 млрд сўмга кўпроқ) кредит ажратган. Ипотекани қайта молиялаштириш компанияси ресурслари ҳисобига 2022 йилда бор йўғи 167 млрд сўм ипотека кредитлари ажратилган бўлса, 2023 йилда компания маблағларидан 1 трлн 576,3 млрд сўм ипотека кредитлари молиялаштирилган. Молия вазирлиги ресурслари ҳисобидан ажратилган кредитлар эса, аксинча, камайган - 2022 йилда 10 трлн. 418,1 млрд. сўмдан 2023 йилда 9 трлн 557,3 млрд сўмга тушган.



**1-расм. 2018-2023 йилларда тижорат банклар томонидан аҳолига ажратилган кредитлар (трлн.сўм)**

2022 йилда ажратилган ипотека кредитларининг 75 фоизи бирламчи, 25 фоизи эса иккиламчи бозордаги уй-жойларга ажратилган бўлса, 2023 йилда иккиламчи бозор учун кредитлар ажратиш анча “фаоллашган”. Хусусан, 2023 йил ипотека кредитларининг 59 фоизи (9,8 трлн сўм) бирламчи бозордаги уйларга, 41 фоизи (7,1 трлн сўм) иккиламчи бозордаги уйларга ажратилган.

Ажратилган ипотека кредитлари бўйича ҳудудлар кесимида Тошкент шаҳри етакчилик қилишда давом этмоқда 5 трлн 900 млн сўм (жами ажратилган ипотека кредитларининг 29,6 фоизи). Бундан ташқари, Фарғона вилояти (1,3 трлн сўм), Навоий вилояти (1,25 трлн сўм) ҳамда Тошкент вилояти (1,23 трлн сўм)да нисбатан кўпроқ ипотека кредитлари ажратилган. Сирдарё вилоятида энг кам ипотека кредити ажратилган 380 млрд сўм, деб келтирилади ҳисоботда.

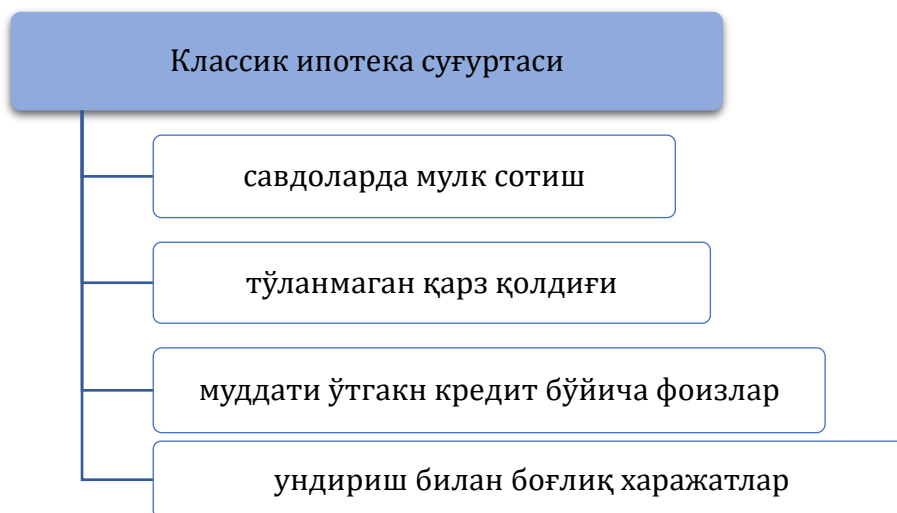
Ипотека кредитлар мамлакат иқтисодиётида юз бераётган иқтисодий ўзгаришларга анча сезгир бўлишади. Сабаби бу аҳолининг реал даромадлари шаклланиши кўрсатувчи кўрсаткичлардан бири ҳисобланади. Шундан келиб чиққан ҳолда ҳорижий мамлакатларда ипотека кредитларини иқтисодий ҳимоялаш

механизмларини кўриб чиқамиз.

Дунёда юз берган сўнгги инқироз даврида мулк нархларининг пасайиши оқибатида ипотека бозори учун нотаниш бўлган иккита янги рискни келтириб чиқарди, булар инқироз даврида қарз олувчининг қашшоқлашиши, ипотека кредитлари бўйича кўплаб дефолт ҳолатларининг кўпайиши. Бунга асосий сабаблар, биринчи навбатда, ишнинг йўқотилиши ва иш ҳаққининг камайиши, шунингдек ипотека кредити таъминоти бўлган уй-жой нархларининг пасайишидир. Йўқотишлар олдида турган банклар кўчмас мулк сотиб олиш учун кредит беришни чеклашди, бериш пайтида ҳам миждо учун жуда ноқўлай шартларда кредитлаш амалиётни қўлладилар.

Бироқ, халқаро амалиётда биз учун маълум бўлган ипотека суғуратси аслида умуман бошқа рискларни назарда тутди. Ипотека суғуртаси – бу суғуртанинг мутлоқо бошқа янги йўналишидир.

Хорижий мамлакатларда биринчи марта ипотека суғуртаси тизими вужудга келиши билан уй-жой кредитларининг умумий ҳажмининг сезиларли даражада ошишига олиб келди. Чет элда қабул қилинган ипотека суғуртаси (mortgage insurance) классик ипотека суғуртаси ҳисобланади.



## 2-расм. Халқаро амалиётда қабул қилинган классик ипотека суғуртаси

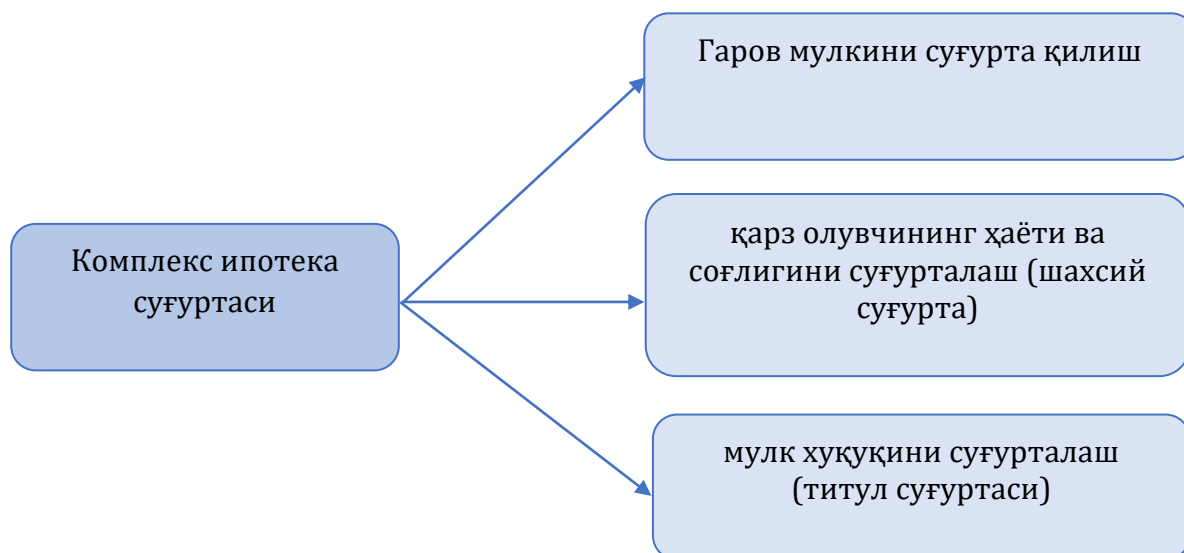
Классик ипотека суғуртаси қарз олувчининг ипотека кредитини тўлаш мажбуриятларини бажара олмаслиги ёки истамаслиги натижасида етказилган зарарни қоплайди, шунингдек, қарз олувчининг кредитни тўлаш имконияти мавжуд бўлганда, уй-жойнинг бозор қиймати ипотека баланси миқдоридан пастга тушганда қарз олувчи мажбуриятни бажармаслиги. Халқаро амалиётда қабул қилинган классик ипотека суғуртаси 2-расмда келтирилган.

Ўзбекистонда классик маънодаги ипотека суғуртаси ривожланмаган. Миллий суғурта бозоримизда кўпроқ “комплекс ипотека суғуртаси” деб аталадиган усулдан ёки уни ташкил этувчи рисклардан ҳимоя усулидан кенг фойдаланилади.

Комплекс ипотека суғуртаси мулкни суғурта қилиш, қарз олувчининг ҳаёти ва соғлигини суғурталаш, мулк ҳуқуқини суғурталаш (титул суғуртаси) каби ипотека суғуртаси шартномасини тузиш билан боғлиқ бўлган рискларни суғурталашнинг бир нечта турларининг комбинациясидан иборатдир, айрим ҳолларда эса уларнинг алоҳида турлари амалга оширилиши тушунилади.

Ипотека суғуртаси – бу қарз олувчининг кредитор олдидаги мажбуриятларини бажармаслик хавфи ва гаровга қўйилган мол-мулкни сотиш йўли билан унинг қарзларини тўлиқ қоплай олмаслиги, бунинг натижасида кредитор зарар кўришини олдини олиш учун мўлжалланган ижтимоий-иқтисодий механизмдир. Комплекс ипотека суғуртаси 3-расмда кўрсатилган.





**3-расм. Комплекс ипотека суғуртаси**

Шундай қилиб, ипотека суғуртаси одатда мулкнинг келажакдаги қиймат рискинни қоплайди, сабаби уй-жой қийматининг пасайиши қарз олувчининг ипотека кредитини тўламасликка олиб келиши мумкин. Одатда ипотека суғуртаси билан қопланадиган қарз олувчининг қарзини тўламаслик рискиннинг бошқа сабаблари орасида минтақавий (маҳаллий) иқтисодий пасайиш, ипотека воситаларига таъсир қилиш ва қарз олувчиларнинг қарзларини тўламай қолишига олиб келадиган салбий иқтисодий ҳалотларнинг айрим турлари киради. Минтақавий иқтисодий пасайиш шароитида қарз олувчилар ўз иш жойларини йўқотиши мумкин ва бунинг натижасида ипотека кредитлари бўйча ўз мажбуриятларини бажара олмасликлари ёки умумий иқтисодий пасайишнинг бир қисми сифатида минтақада кўчмас мулк нархларининг пасайиб кетиши.

Суғурта қопламаси қарз берувчига тўлаб берилади, агарда маълум бир ссуда бўйича ундириш тартиби қўлланилса ва қарз берувчи керакли миқдорини ундира олмаган ҳолларда. Бунда қоплама кредитор ва суғурта компанияси ўртасида тузилган шартномада белгиланган суғурта суммаси доирасида тўланади. Суғурта қопламаси суғурта қарзининг тўланмаган қолдиғи, муддати ўтган фоизлар, суд тўловлари ва мулк суғуртасининг тўланмаган қисмини ўз ичига олади.

Ушбу суғурта қопламаси ва унинг қўлланилиши “юқори қатлам” қопламаси сифатида ҳаммага маълум, бунда суғурта қопламалари қарз берувчи томонидан кўрилган зарарларнинг маълум бир фоизи билан чекланади. Хозирги кунда қарз олувчининг дефолт ҳолатини суғурталашда “юқори қатлам” суғурта қопламаси ипотека суғурта компаниялари учун одатий ҳол ҳисобланади.

Дунёнинг турли мамлакатларида хусусий суғурта компанияларида бундай қамров 15 фоиздан 50 фоиз оралиғида амалга оширилади. Давлат ипотека суғурта тизимларида бу кафолат 100 фоизни ташкил этади.

Шунингдек, ипотека суғурта тизимини ташкил этишнинг асосий мақсадларини қайд этадиган бўлсак, улар қўйидагилардан иборат:

Биринчидан, стандарт ипотека кредитларини тақдим этиш бўйича асосий талабларга жавоб берадиган, лекин уй-жой сотиб олаётганда дастлабки тўловни амалга ошириш учун ўзининг маблағлари етарли бўлмаган оилаларга кредитлар бериш учун шарт-шароитлар яратиш.

Иккинчидан, ипотека уй-жой кредитлари ҳисобидан уй-жой сотиб олиш имкониятларини ошириш орқали ипотека бозорини кенгайтириш учун қулай шарт-шароитларни яратиш.

Учинчидан, сотиб олинадиган уй-жой нархида кредит маблаҳлари улушини ошириш.

Шундай қилиб, салоҳиятли қарз олувчилар доирасини сезиларли даражада кенгайтириш ва фуқароларга уй-жой сотиб олиш учун бериладиган узоқ муддатли ипотека кредитлари ҳажми ошириш мумкин бўлади. Шу билан бирга, дастлабки тўлов улушининг камайиши ва шунга мос равишда гаровнинг баҳоланган қийматига нисбатан кредит улушининг ошиши билан кредиторнинг молиявий йўқотишларга, қарз олувчининг дефолт ҳолатига олиб келиши мумкин бўлган қўшимча кредит рискларига дуч келади.

Ипотека рискинни суғурталаш шартномаси кредитор-банка ушбу ортиб бораётган кредит рискларини тўлиқ ёки қисман суғурта қилиш имконини беради, шу билан бирга қарз олувчи қарзни тўламаган дефолт ҳолати тақдирида кредит маблағларини тўлаш учун қўшимча кафолат, шунингдек зарар миқдорини гаров таъминотини қоплаш учун етарли бўлган нархда реализация қилиш мумкин эмас. Суғурта ҳодисаси юз берганда суғурта компанияси суғурта таъминоти доирасида банкка суғурта қопламасини амалга ошириш мажбуриятини олади, унинг миқдори ипотека рискинни суғурта қилиш шартномасида белгиланади.

Ипотека рискинни суғурталашнинг узоқ муддатли мақсади катта ҳажмдаги суғурталанган кредитлар қўлами ва диверсификацияси туфайли фоиз ставкаларини пасайтириш учун шароитлар яратишдир.

Хорижий тажриба таҳлилидан шуни кўришимиз мумкинки, қарз олувчининг дефолт эҳтимоли дастлабки 2-3 йил давомида аста-секин ўсиб боради ва максимал даражага етади, шундан сўнг у кредит муддати тугагунига қадар бир маромда пасайиб боради. Бундан ташқари, ушбу риск остидаги барча шартномалар макроиқтисодий омилларга боғлиқ, улар асосан ҳалокатли бўлиб, бир вақтнинг ўзида қарз олувчиларнинг кўпчилигига таъсир қилади.

Ипотека бозори ривожланган мамлакатлар (АҚШ, Канада, Австралия, Филипин ва бошқалар) тажрибаси шуни кўрсатадики, гаров қийматида кредитнинг улуши қанча кўп бўлса, банк шунчалик кўп кредит рискинни ўз зиммасига олган бўлади. Бунинг натижасида эса гаров предметини савдоларда ундиришда мулк нархларининг фарқи пайдо бўлади ва банк ўз зарарни қоплай олмаслик рискинни ошади ва харажатлар суний равишда кўпаяди. Булар ундириш, мулкни савдоларда сотиш билан боғлиқ харажатлар ва қарз олувчининг дефолт ҳолати, кредит бўйича муддати ўтган фоизлар, кредиторнинг тўланмаган қарзининг қолдиғи ва бошқалар билан боғлиқ харажатлардир.

1957 йилда Америка хусусий суғурта компанияси (MGIC, ипотека кафолати суғурта компанияси) ташкил этилди. Қўшма штатларда ипотека суғуртасининг ривожланиши кредитнинг гаров таъминотига нисбатини 80 фоиздан 100 фоизгача босқичма-босқич ошишига олиб келди (таққослаш учун, суғуртасиз ипотека кредитларида нисбат 66,7 фоиздан 80 фоизгача ошди). Бу ўз навбатида ипотека кредитларини олиш имкониятини кўчайтирди<sup>174</sup>.

Канадада ҳам шунга ўхшаш чоралар кўлланилишига олиб келди. 1954 йилда Канада уй-жой ипотека корпорацияси (СМНС – Canada Mortgage and Housing Corporation) ипотека кредитларини суғурталашни ривожлантириш учун ташкил этилган бўлиб, у юз берган молиявий инқирозларга ҳам бардош бериб келмоқда<sup>175</sup>. Шунингдек, бундай тажрибадан башқа мамлакатлар кўлланила бошлади. Бунда шуни таъкидлаш мумкинки, ипотека жавобгарлигини суғурталаш фаол давлат иштирокида ёки ҳуқуқий тартига солиш ва ягона стандартларни ишлаб чиқиш билан жадал ривожлана бошлаган.

<sup>174</sup> <https://www.mgic.com/rates> маълумотлари асосида муаллиф талқини.

<sup>175</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/professionals/housing-markets-data-and-research>.

Жавобгарликни суғурталаш билан	80-90%	90-95%	95-97%	100%	
Жавобгарликни суғуртасиз	66,7-75%	75-80%	80%		
	1934	1950	1970	1990	2010

4-расм. Кредитнинг гаров қийматига ўзгариш тенденцияси

Умуман олганда, суғурта компанияларининг ипотека кредитлашни ривожлантиришдаги иштироки жаҳон тажрибаси кўрсатганидек, бутун ипотека тизимига ижобий таъсир кўрсатаётгани қайд этиш мумкин. Бу фоиз ставкаларининг пасайишига, бошланғич тўлов миқдорининг камайишига олиб келади, ўз навбатида бу иқтисодийнинг капитал талаб қилувчи қурилиш тармоқларини бевосита рағбатлантиради ва албатта жамиятдаги ижтимоий тарангликни пасайтиради.

Турли мамлакатлардаги ипотека суғуртаси тизимлари бирданига мавжуд ҳозирги шаклни қабул қилишмаган. Бу амалий ишлар такомиллаштирилган андеррайтинг, доимий янгиланиб турувчи маълумотларни қайта ишлаш, ипотека кредитлаш бўйича талабларни ўрганишнинг самарасидир.

#### Хулоса ва таклифлар.

Юқоридагиларни умумлаштирган ҳолда қуйидагиларни таъкидлаш мумкин, кредиторлар учун ипотека суғуртасининг афзалликлари қарз олувчиларнинг дефоти билан боғлиқ кредит рискининг камайиши ва қарз олувчиларнинг кенг доирасига мўлжалланган ипотека кредити маҳсулотларининг кенгайтирилган хизматларини таклиф қилиш имкониятидир. Қарз олувчилар учун ипотека суғуртасининг афзалликлари қуйидагилардан иборат:

Биринчидан, LTVнинг юқори даражаси (loan-to-value, кредитнинг гаров қийматига нисбати) туфайли кредитларнинг ҳамёнбоплиги ортади, шунинг учун дастлабки тўлов миқдори камаяди;

Иккинчидан, ипотека кредити бўйича фоиз ставкаларининг пасайиши, сабаби ипотека суғуртаси одатда кредитор учун кредит рискинни камайтиради;

Учинчидан, кредит ташкилоти кредит маҳсулотлари турлари ва солоҳиятли қарз олувчилар ҳисобига кредит портфелини оришиш имкониятига эга бўлади.

Мажбурий суғурта турларининг ижтимоий аҳамиятини эътироф этган ҳолда шуни таъкидлаш керакки, суғурта соҳаси асосий усиши ихтиёрий суғурта турлари ҳисобига бўлиши керак, шунинг учун уларни ривожлантириш чора-тадбирлари муҳим аҳамият касб этади. Бундай чора-тадбирлар суғурта маҳсулотларининг янги турларини жорий этиш ва уларнинг замонавий бозор шароитларига мос келишини қўллаб-қувватлашдан иборат бўлиши керак.

#### Адабиётлар/Литература/Reference:

Abdurakhmonov, I. (2020). Efficiency of organizing the activities of insurance intermediaries in the development of insurance sector. *International Finance and Accounting*, 2020(1), 5.

Abdurakhmonov PhD, I. (2020). Impact of insurance services on the development of real sector enterprises. *International Finance and Accounting*, 2020(6), 7.

Abdurakhmonov, I. (2020) "Regulation of the insurance market and implementation of effective mechanisms of prudential control," *International Finance and Accounting: Vol. 2020: Iss. 2, Article 10*. Available at: <https://uzjournals.edu.uz/interfinance/vol2020/iss2/10>

Abdurakhmonov, I. (2020). Methods and approaches to evaluating the insurance industry efficiency. *International Finance and Accounting*, 2020(3), 7.



- Abdurakhmonov, I. (2020). Prospects for applying new marketing technologies in the insurance industry. *International Finance and Accounting*, 2020(4), 6.
- Abduraxmonov, I. (2022). Sug'urta sohalarining shakllanish tendensiyalari. *MOLIYA VA BANK ISHI*, 8(3), 60-67.
- Abduraxmonov, I., Abduraimova, M., & Abdullayeva, N. (2018). Sug 'urta nazariyasi va amaliyoti. O'quv qo'llanma. Toshkent. "IQTDISOD-MOLIYA.
- Ilyas, A. (2018). Competition in the insurance market of Uzbekistan. *Asian journal of management sciences & education*, 7(2), 56-61.
- Ilyas, A. (2018). Insurance market analysis methods: case-study from Uzbekistan. *SAARJ Journal on Banking & Insurance Research*, 7(1), 59-68.
- Khurshidovich, A. I. (2021). Issues of innovative development of insurance in Uzbekistan. *International Journal of Management IT and Engineering*, 11(7), 91-96.
- Абдурахмонов, И. (2020). Суғурта бозорини тартибга солиш ва пруденциал назоратнинг самарали механизмларини жорий этиш, "Халқаро молия ва ҳисоб" илмий электрон журнали, 2.
- Абдурахмонов, И. (2022). Суғурта соҳасида рақамли технологияларни қўллаш истиқболари. *MOLIYA VA BANK ISHI*, 8(1), 95-99.
- Абдурахмонов, И. Х. (2010). Ўзбекистон Республикасида жавобгарликни суғурталашнинг амалиётини такомиллаштириш. Автореф. дисс.... и. ф. н, 26.
- Абдурахмонов, И. Х. (2018). Суғурта назарияси ва амалиёти. Ўқув қўлланма. Т.: "Иқтисод-Молия" нашриёти, 23-24.
- Абдурахмонов, И. Х. (2019). Теория и практика страхования. Учебник/–Т.: «Иқтисод молия, 353-354.
- Бесфамильная Л., Цыганов А. (2001) Управление рисками и страхование ипотечной деятельности // Страхование дело. № 1. 1-8 стр
- Войтова. П.Ф., Головина О.Л. (2009) Формирование системы ипотечного жилищного кредитования по стандартам ОАО «АИЖК» / Под ред. П.Ф. Войтова, О.Л. Головина. М., Гончарова О.А. (2014) Страхование кредитного риска в ипотечном кредитовании и факторы оценки его влияния. *Финансы и кредит* 41 (617) . 43-56 стр.
- Гриценко С.Е., Макаренко А.О. (2016) Рынок ипотечного кредитования и страхования в РФ: современные тенденции развития. *Интерактивная наука* № 6, 110-113 стр.
- Дараселия Г.Т. (2014) Ипотечное страхование как инструмент повышения доступности ипотеки. *Вестник финансового университета* № 5, 144-147 стр.
- Дендиберя М.Ю. (2021) Ипотечное страхование: проблемы и пути их решения. *Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права*. № 1 (105), 43-47 стр.
- Савруков А.Н. (2009) К вопросу о страховании рисков в процессе ипотечного кредитования. *Научно-технические ведомости СПбГПУ №3. Экономические науки*. 293-297 стр.
- Симонова Н.Ю., Иванова Е.В. (2021) Анализ рынка ипотечного страхования в России. *Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий Том 10*. № 3. 85-89 стр.
- Цыганов А.А., Языков А.Д., Гришин П.А. (2011) Канадский опыт организации системы ипотечного страхования // Страхование дело. № 5. 1-6 стрю
- Языков А.Д. (2011) Стратегия банка по минимизации потерь в области ипотечного жилищного кредитования // *Финансы и кредит*. № 44. 1-9 стр.
- Языков А.Д. (2013) Ипотечное страхование в России // *Банковское дело*. № 8. 1-6 стр.
- Яроцкая Е.В., Теслюк А.Н. (2013) Сущность, особенности и перспективы развития ипотечного страхования в России на современном этапе. *Вестник науки Сибири*. № 1 (7) 156-162 стр.