



TIJORAT BANKLARIDA ESKROU HISOBVARAQLARIDAN FOYDALANISH MASALALARI

ISSUES OF USING ESCROW ACCOUNTS IN COMMERCIAL BANKS

¹**Boymaxmadov Alisher**
Xoliyor o'g'li

¹*Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti mustaqil tadqiqotchisi.*
E-mail: a.boymakhmadov@tsue.uz

Annotatsiya Abstract

Uzb. - Mazkur maqolada tijorat banklarida eskrou hisobvaraqlaridan foydalanish masalalari ilmiy-nazariy hamda amaliy jihatdan tahlil qilingan. Tadqiqot davomida eskrou hisobvarag'ining iqtisodiy mohiyati, huquqiy asoslari va tijorat banklari faoliyatidagi o'rni o'rganildi. Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 27-yanvardagi PF-11-son Farmoni asosida joriy etilayotgan eskrou tizimining amaliy mexanizmlari tahlil qilindi. Maqolada xorijiy tajriba, xususan, AQSh va Yevropa Ittifoqi mamlakatlarida eskrou hisobvaraqlari qo'llanishi misolida tahliliy natijalar keltirilgan. Eskrou hisobvarag'ida jamlangan mablag'lar hajmidan kelib chiqib kredit foiz stavkalarini bosqichma-bosqich kamaytirish orqali bank daromadini oshirishga oid iqtisodiy-matematik model ishlab chiqildi va empirik tarzda asoslandi. Tadqiqot natijalari eskrou mexanizmining bank risklarini kamaytirish, moliyaviy barqarorlikni mustahkamlash hamda investitsion muhitni yaxshilashdagi samaradorligini ko'rsatadi.

Eng. - This article provides a theoretical and empirical analysis of the use of escrow accounts in commercial banks. The study explores the economic nature, legal foundations, and practical role of escrow accounts in banking operations. Based on the Presidential Decree of the Republic of Uzbekistan No. PD-11 dated January 27, 2025, the paper examines the mechanisms for implementing escrow accounts in the construction sector. International experiences—particularly those of the United States and the European Union—are analyzed to highlight the efficiency of escrow practices. An economic-mathematical model is developed to demonstrate how a gradual reduction of interest rates on project financing loans, depending on the amount accumulated in escrow accounts, can expand lending volumes and increase bank profitability. The results confirm that the escrow mechanism strengthens financial stability, reduces credit risks, and fosters a more transparent and secure investment environment.

Kalit so'zlar: Keywords:

❖ *tijorat banki, eskrou hisobvarag'i, loyihaviy moliyalashtirish, kredit stavkasi, bank daromadi, moliyaviy barqarorlik, risk menejmenti.*
❖ *commercial bank, escrow account, project financing, interest rate, bank profitability, financial stability, risk management.*

Kirish.

So'nggi yillarda O'zbekiston bank-moliya tizimida xalqaro amaliyotga mos yangi moliyaviy vositalarni joriy etish va

rivojlantirish bo'yicha izchil islohotlar olib borilmoqda. Xususan, iqtisodiyotda investitsion muhitni yaxshilash, qurilish sohasida ulushdorlarning huquqlarini himoya

qilish hamda tijorat banklari faoliyatida shaffoflikni ta'minlash maqsadida eskrou hisobvaraqlari instituti huquqiy asos sifatida mustahkamlandi. Eskrou hisobvarag'i – bu shartnoma shartlari bajarilgunga qadar mablag'larni tijorat bankida ishonchli tarzda saqlash mexanizmi bo'lib, u uchinchi tomon kafolati asosida moliyaviy xavfsizlikni ta'minlashga xizmat qiladi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 27-yanvardagi PF-11-sonli Farmonida [1] uy-joy qurilishi jarayonida eskrou hisobvaraqlaridan foydalanishni bosqichma-bosqich joriy etish mexanizmlari belgilandi. Mazkur hujjatga ko'ra, 2026-yildan boshlab qurilishda ulushdorlar mablag'larini jalb qilish faqat eskrou hisobvaraqlari orqali amalga oshiriladi. Bu esa mamlakatimizda nafaqat qurilish sohasi ishtirokchilarining huquqiy kafolatlarini mustahkamlash, balki tijorat banklarining moliyaviy barqarorligi va mijozlar ishonchini oshirishga ham xizmat qiladi.

Mavzuning dolzarbligi shundaki, eskrou hisobvaraqlari joriy etilishi iqtisodiyotning bir nechta muhim yo'nalishlariga ta'sir ko'rsatadi: birinchidan, ulushdorlar manfaatlarini himoya qilish orqali qurilish bozorida xavfsizlikni ta'minlaydi; ikkinchidan, tijorat banklari uchun yangi moliyaviy xizmat turini shakllantiradi; uchinchidan, xorijiy investitsiyalarni jalb etishda ishonchli kafolat mexanizmi sifatida xizmat qiladi.

Shu bois mazkur maqolada tijorat banklarida eskrou hisobvaraqlaridan foydalanish masalalari, ularning iqtisodiy hamda huquqiy mohiyati, xorijiy tajriba bilan solishtirish va milliy amaliyotda qo'llash istiqbollari ilmiy tahlil qilinadi.

Tadqiqot metodologiyasi.

Ushbu tadqiqot raqamli iqtisodiyot sharoitida tijorat banklari raqamli kreditlash xizmatlarni kengayishtirish masalalarida tadqiqotlar va adabiyotlar tizimli tahlil qilingan, shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining ochiq ma'lumotlari asosida

kreditlash xizmatlari rivojlanishining asosiy ko'rsatkichlari so'nggi besh yillik qamrovda tahlil qilindi.

Mavzuga oid adabiyotlar sharhi.

Tijorat banklarida eskrou hisobvaraqlaridan foydalanish bo'yicha adabiyotlar keng turdagi yondashuvlar, huquqiy asoslar, moliyaviy xavfsizlik mexanizmlari va amaliy tajribalarga asoslanadi.

R. Xursanov [2] o'z maqolasida O'zbekistonda uy-joy qurilishi sohasida eskrou hisobvaraqlarining joriy etilishi orqali investitsiya xavfsizligini oshirishga urg'u beradi. Uning fikricha "...Tijorat banklari bu jarayonda vositachi sifatida qatnashib, fuqaro mablag'larini ishonchli nazorat ostida saqlash funksiyasini bajaradi." Ammo tadqiqotda tijorat banklarining eskrou hisobvaraqlari bo'yicha muammolar (byurokratiya, texnik infratuzilma) haqida kamroq so'z yuritilgan.

G.B. Ioniță, [3] esa eskrou shartnomasini depozit shartnomasi turida tasniflaydi va u orqali davlat va xususiy sektor o'rtasida shartnoma asosidagi munosabatlarni kafolatlash mumkinligini ko'rsatadi. Ushbu maqola iqtisodiy emas, balki aniq yuridik asosda yozilgan bo'lib, u eskrou shartnomasini bank depozit shartnomasining alohida shakli sifatida talqin qiladi. Muallifning asosiy yondashuvi – eskrou shartnomasini shunchaki moliyaviy instrument emas, balki xavfsizlik kafolati beruvchi yuridik vosita sifatida ko'rsatishdan iborat. Ayniqsa, u davlat va xususiy sektor o'rtasidagi shartnomaviy munosabatlarda eskrou mexanizmi orqali moliyaviy manfaatlarning muvozanatini ta'minlash zarurligini asoslaydi. Ioniță bu mexanizmni tomonlar o'rtasidagi islohotlarni ta'minlovchi vosita, shuningdek, iqtisodiy faoliyatni qonuniylashtirishda foydalaniladigan huquqiy kalit sifatida ko'radi. Maqolaning kuchli jihatlaridan biri – u eskrou hisobvaraqlarining normativ huquqiy asoslarini mukammal tahlil qilgan va ularni

Yevropa shartnoma huquqi kontekstida keng yoritgan. Bundan tashqari, muallif eskrou bitimlarining davlat tenderlarida, infratuzilma loyihalarida va transchegaraviy savdo shartnomalarida qo'llanish imkoniyatlarini ham tahlil qilgan. Biroq maqolaning ayrim cheklovli jihatlari mavjud. Birinchidan, u amaliy iqtisodiy ko'rsatkichlar, statistik tahlillar va tijorat banklari faoliyatidagi real misollarni keltirmagan. Ikkinchidan, zamonaviy moliyaviy texnologiyalar, raqamli eskrou platformalari yoki bank texnologiyalari bilan bog'liq jihatlari maqolada yetarlicha yoritilmagan. Bu esa uni texnologik kontekstdan chetda qoldiradi.

Antipin va Trufanova tomonidan 2021-yilda o'tkazilgan tadqiqotda [4] qurilish loyihalarining moliyaviy boshqaruviga tijorat banklarining jalb qilinishi eskrou mexanizmlarini joriy etish orqali yanada ishonchli va boshqariladigan tizimga aylanishi yoritilgan. Tadqiqotchilar Rossiya tajribasi misolida eskrou hisobvaraqlari asosida moliyalashtirishning yangi shaklini tahlil qilgan. Ularning asosiy yutug'i shundaki, loyiha ishtirokchilari – developerlar, banklar va davlat organlari o'rtasida aniq majburiyatlar taqsimoti orqali fuqarolar mablag'larining maqsadli ishlatilishini kafolatlash mexanizmlari ishlab chiqilgan. Shu bilan birga, maqola mualliflari bu tizimning texnik va yuristik murakkabliklarini yetarlicha chuqur o'rganmagan, ayniqsa amaliy qo'llashdagi huquqiy ziddiyatlar va sud tajribalariga kam e'tibor qaratilgan.

Shunga o'xshash yondashuv L.Kurmanova va D.Kurmanova tomonidan 2020-yilda olib borilgan tadqiqotda [5] ham ko'rinadi. Ular eskrou hisobvaraqlari yordamida amalga oshirilayotgan loyiha moliyalashtirish mexanizmlarini ijtimoiy-iqtisodiy barqarorlik nuqtai nazaridan tahlil qilgan. Ushbu maqolada loyiha asosida uy-joy qurilishi sohasidagi risklarni kamaytirish, mablag'lar oqimini tartibga solish va bank ishtirokini kuchaytirish orqali investor

ishonchini mustahkamlashga e'tibor berilgan. Tahlil natijalari shuni ko'rsatadiki, eskrou hisobvaraqlari orqali pul mablag'lari harakati ustidan banklar tomonidan nazorat o'rnatilishi fuqarolarning moliyaviy manfaatlarini himoya qilishda muhim rol o'ynaydi. Shu bilan birga, maqolaning zaif jihatlardan biri sifatida konkret statistik tahlillarning yetishmasligi va faqat nazariy mulohazalarga asoslangan yondashuvni qayd etish mumkin.

Boshqa tomondan, bu yo'nalishda klassik huquqiy yondashuv sifatida Pillsbury [6] tomonidan 1974-yilda yozilgan maqolani alohida qayd etish lozim. U o'z tadqiqotida AQSh bank tizimida keng qo'llanilayotgan eskrou hisobvaraqlari amaliyotini tahlil qilgan holda, ayniqsa, ipoteka kreditlari bilan bog'liq befoyda eskrou hisoblarining huquqiy oqibatlariga chuqur urg'u beradi. Ushbu maqola bank va mijoz o'rtasidagi huquqiy munosabatlarni aniq hujjatlar asosida tahlil qilgani bilan ajralib turadi. Muallif eskrou tizimi orqali moliyaviy intizomni oshirish va mablag'lar ustidan samarali nazorat o'rnatish imkoniyatlarini yoritgan. Biroq, maqola o'z davrining kontekstida yozilganligi sababli, zamonaviy texnologik o'zgarishlar, elektron bank xizmatlari va raqamli eskrou platformalari haqida hech qanday ma'lumot bermaydi, bu esa uni bugungi tendensiyalar bilan to'liq solishtirishni cheklaydi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Eskrou hisobvarag'i – bu tijorat bankida ochiladigan maxsus turdagi hisobvaraqlar bo'lib, unda mijozning (deponentning) mablag'lari ma'lum bir shartlar bajarilgunga qadar saqlanadi. Bu mexanizm bank vositachilik vazifasini bajaradi: mablag'lar na sotuvchiga, na xaridorga to'liq beriladi, balki shartnoma shartlari to'liq bajarilgandan keyin tegishli tomonlarga yo'naltiriladi. Shu tariqa, eskrou hisobvarag'i uchinchi tomon kafolati sifatida amal qilib, iqtisodiy munosabatlarda ishonch va shaffoflikni ta'minlaydi.

Bank tizimida eskrou hisobvarag'ining ahamiyati bir necha yo'nalishda namoyon bo'ladi. Avvalo, u moliyaviy xavfsizlik vositasi sifatida mijozlarning huquqlarini himoya qiladi. Masalan, uy-joy qurilishi sohasida xaridorlar tomonidan quruvchiga to'lanadigan mablag'lar to'g'ridan-to'g'ri emas, balki eskrou hisobvarag'iga kiritiladi. Qurilish ishlari yakunlanib, foydalanishga ruxsat berilgach, bank mablag'ni quruvchiga o'tkazib beradi. Shu orqali ulushdorlarning moliyaviy manfaatleri kafolatlanadi.

Xalqaro amaliyotda eskrou hisobvaraqlari keng qamrovli moliyaviy vosita sifatida turli sohalarida qo'llanadi. Ularning asosiy vazifasi – bitim ishtirokchilari o'rtasida ishonchni mustahkamlash va mablag'larning xavfsiz aylanishini kafolatlashdir. Turli mamlakatlarda bu mexanizm turlicha tartibga solingan bo'lsa-da, umumiy jihat shuki, eskrou hisobvarag'i bitimlar shaffofligini ta'minlaydi, firibgarlik xavfini kamaytiradi va investor manfaatlarini himoya qiladi.

Germaniya, Fransiya va boshqa Yevropa mamlakatlarida eskrou hisobvaraqlari nafaqat qurilishda, balki ko'chmas mulk savdosida, yirik investitsion shartnomalarda va hatto xalqaro tijorat bitimlarida ham keng qo'llaniladi. Masalan, Germaniyada ko'chmas mulk oldi-sotdisi jarayonida xaridor to'lovni notarius nazoratidagi eskrou hisobvarag'iga o'tkazadi. Sotuvchi o'z majburiyatini bajarganidan so'ng mablag' chiqariladi. Bu mexanizm ko'chmas mulk bozorida firibgarliklarni keskin kamaytirgan. MarketGrowthReports tadqiqoti [7] ma'lumotlariga ko'ra, 2023-yilda Yevropada 6,2 milliondan ortiq escrou tranzaksiyasi amalga oshirilgan bo'lib, ushbu bozorga Buyuk Britaniya, Germaniya va Fransiya yetakchilik qilgan. Masalan, Buyuk Britaniyada escrou xizmatlari orqali 2,3 milliondan oshiq bitim qayd etilgan, Germaniya va Fransiya esa ushbu tranzaksiyalarning katta qismini egallagan. SRS Acquiom[8] ma'lumotlariga ko'ra, Yevropa bo'yicha xususiy maqsadli (private-target)

M&A bitimlarining taxminan 90 foizida escrou mexanizmi ishlatiladi. Verified Market Research [9] ma'lumotlariga ko'ra, escrou xizmatlarini dasturiy yechim sifatida taqdim etuvchi "Escrow As A Service (EaaS)" bozorining 2023-dagi global qiymati taxminan USD 2 milliard bo'lib, 2024-2031 yillarda yiliga 20 foiz o'sish sur'atiga ega bo'lishi kutilmoqda.

Amerika Qo'shma Shtatlarida eskrou hisobvaraqlari eng ko'p qo'llaniladigan moliyaviy vositalardan biri bo'lib, u nafaqat qurilish va ko'chmas mulk bozorida, balki bank-moliya amaliyotining boshqa yo'nalishlarida ham keng tarqalgan. AQSHdagi tajriba bir nechta xususiyatlari bilan ajralib turadi.

Birinchidan, ko'chmas mulk oldi-sotdisida eskrou hisobvaraqlari majburiy deyarli universal qoida sifatida amal qiladi. Xaridor tomonidan to'langan dastlabki badal bank yoki maxsus eskrou agenti nazoratidagi hisobvaraqda saqlanadi. Sotuvchi huquqiy hujjatlarni to'liq rasmiylashtirganidan so'nggina mablag' chiqariladi. Bu usul firibgarlik va noqonuniy operatsiyalar xavfini keskin kamaytiradi.

Ikkinchidan, AQShda ipoteka kreditlari bo'yicha eskrou hisobvaraqlari keng qo'llaniladi. Ya'ni, ipoteka kreditini olgan mijoz har oyda asosiy qarz va foiz bilan birga, soliq va sug'urta to'lovlari uchun qo'shimcha mablag'ni ham eskrou hisobvarag'iga o'tkazadi. Bank bu mablag'larni yig'ib boradi va yilda bir necha marotaba mol-mulk solig'i hamda sug'urta badallarini mijoz nomidan to'laydi. Bu tizim soliq intizomini ta'minlab, mijozni qo'shimcha tashvishlardan xalos etadi.

Uchinchidan, eskrou hisobvaraqlari AQShda xalqaro savdo bitimlari va yirik kontraktlarda ham qo'llanadi. Masalan, eksport-import operatsiyalarida mahsulot yetkazib berilgach va sifat kafolati tasdiqlangach, mablag' sotuvchiga o'tkaziladi. Bu mexanizm xalqaro savdoda ishonchni mustahkamlovchi muhim vosita sifatida qaraladi.

To'rtinchidan, AQShda raqamli moliya va fintex sohasida ham escrow mexanizmlari faol ishlatilmoqda. Onlayn savdo maydonchalari, elektron to'lov tizimlari va startaplar moliyalashtirishida escrow xizmatlari xaridorlar mablag'larini himoya qiluvchi xavfsizlik filtri sifatida qo'llanadi. Masalan, PayPal yoki Amazon kabi platformalarda ham escrouga o'xshash mexanizmlar mavjud bo'lib, xaridor mahsulotni olgach va uning sifatidan qoniqqach, to'lov sotuvchiga o'tkaziladi.

Natijada, AQSH tajribasi shuni ko'rsatadiki, eskrou hisobvaraqlari turli moliyaviy segmentlarda keng tatbiq qilinib, nafaqat mijoz huquqlarini himoya qiladi, balki banklar va boshqa moliyaviy institutlar uchun risklarni kamaytiruvchi samarali mexanizm bo'lib xizmat qiladi. Shu bois, AQSh modeli dunyo amaliyotida eng ko'p qo'llaniladigan va rivojlangan escrow tizimlaridan biri sifatida tan olinadi.

LERETA kompaniyasi tomonidan 2024-yilda o'tkazilgan so'rov natijalariga ko'ra, AQShda taxminan 80 foiz ipoteka oluvchilar escrou hisobvaraqlarga ega — ya'ni ular soliq va sug'urta badallari uchun kredit bo'yicha kredit beruvchilar tomonidan nazorat qilinadigan hisobvaraqlar ochadilar[10]. National Bureau of Economic Research (NBER) tadqiqotida [11] 2014–2023-yillar oralig'ida 47 million dan ortiq uy-joy mulkdorlari uchun mulk sug'urtasi xarajatlari escrou ma'lumotlaridan olinib tahlil qilingan.

Tijorat banklari uchun kredit siyosatini samarali yuritish moliyaviy barqarorlik va daromadlilikning muhim omili hisoblanadi. Shuning uchun eskrou hisobvaraqlari bilan bog'liq mexanizmlardan foydalangan holda loyihaviy moliyalashtirish tizimini takomillashtirish zarur.

Avvalo, eskrou hisobvarag'ida jamlangan mablag'lar tijorat banklari uchun arzon resurs manbai sifatida xizmat qiladi. Chunki bu mablag'lar shartnoma shartlari bajarilmaguncha bank balansida saqlanadi va ularning aylanishi vaqtinchalik to'xtatilgan

bo'ladi. Shunday resurslardan foydalanish bankka kredit portfelini kengaytirish imkonini beradi. Nazariy jihatdan, bankning resurs bazasi kengaygan sari, uning kredit berish salohiyati ortadi. Kredit foiz stavkasini bosqichma-bosqich kamaytirish mexanizmi ikki tomonlama foyda keltiradi. Bir tomondan, quruvchilar uchun moliyaviy yuk yengillashadi va ular loyihani o'z vaqtida yakunlashga rag'batlantiriladi. Ikkinchi tomondan, bank kredit hajmini oshirib, ko'proq mijozlar jalb etadi. Natijada kredit portfeli hajmi ortishi hisobiga bankning umumiy daromadi ko'payadi. Bu holat mikroiqtisodiy nazariyadagi "hajm va marja o'rtasidagi optimal muvozanat" tamoyiliga mos keladi. Eskrou hisobvarag'idagi mablag'larning hajmidan kelib chiqib foiz stavkasini belgilash, bank uchun risklarni boshqarish vositasi hisoblanadi. Ya'ni, qancha ko'p mablag' eskrou hisobvarag'ida to'plansa, kredit xavfi shuncha kamayadi. Chunki ushbu mablag' quruvchining majburiyatlarini bajarishini ta'minlovchi qo'shimcha kafolat sifatida xizmat qiladi. Shunday sharoitda foiz stavkasini pasaytirish bankning riskga moslashuvchan siyosatini ifodalaydi. Xalqaro amaliyot ham bu taklifning samaradorligini tasdiqlaydi. Masalan, Rossiyada 2019-yildan boshlab eskrou hisobvaraqlari asosida qurilish sohasini moliyalashtirishda banklar foiz stavkalarini jamg'arma hajmidan kelib chiqib belgilashni boshlagan. Bu tizim natijasida qurilish loyihalarining moliyaviy intizomi oshgan va bank sektorining daromadlari barqarorlashgan. AQShda ham ipoteka kreditlarida escrow mexanizmlari qo'llanilib, banklarning daromad manbalari diversifikatsiya qilingan.

Shunday qilib, taklif ilmiy jihatdan quyidagilar bilan asoslanadi:

- ❖ Eskrou hisobvarag'i bank uchun barqaror resurs manbai yaratadi.

- ❖ Foiz stavkasini bosqichma-bosqich kamaytirish kredit talabini oshiradi va portfel hajmini kengaytiradi.

❖ Jamg'arma hajmidan kelib chiqqan holda foiz siyosatini yuritish risklarni boshqarish mexanizmi sifatida xizmat qiladi.

❖ Xalqaro amaliyot bu mexanizmning bank daromadlilikini oshirishdagi samaradorligini tasdiqlaydi.

Tizimning asosiy g'oyasi shundan iboratki, eskrou hisobvarag'idagi jamg'arma hajmi ortgani sari tijorat bankining kreditlash riski pasayadi, shuning uchun bank kredit foiz stavkasini kamaytiradi. Natijada loyihalarga talab oshadi, kredit portfeli hajmi kengayadi va sof bank daromadi ortadi. Shu asosda biz quyidagi modelni ishlab chiqdik.

Asosiy o'zgaruvchilar (belgilar)

J – eskrou hisobvarag'idagi jamg'arma ulushi (0–1).

S – stavka (yillik foiz).

K – kredit hajmi (mlrd so'm).

RN – bankning resurs narxi.

DE – defolt ehtimoli.

DY – defoltdagi yo'qotish ulushi

SF – bankning sof foydasi.

Yordamchi parametrlar: S_0 (boshlang'ich stavka), α (stavka pasayish koeff.), $\beta_0, \beta_1, \beta_2$ (kredit talab parametrlari), DE_0, DY_0 (boshlang'ich risklar), γ_1, γ_2 (risk kamayish koeff.).

Tenglamalar (o'zbekcha belgilar bilan)

Stavka – jamg'arma bog'liqligi:

$$S = S_0 - \alpha \cdot J$$

Kredit hajmi (talab funksiyasi):

$$K = \beta_0 - \beta_1 S + \beta_2 J$$

Risk parametrlarining J ga bog'liqligi:

$$DE = DE_0 - \gamma_1 J, DY = DY_0 - \gamma_2 J$$

Sof foyda:

$$SF = (S - RN) K - (DE \cdot DY) K$$

Namunaviy misolda ko'rib chiqsak,

Parametrlar:

$$\begin{aligned} S_0 &= 0.24, \alpha = 0.08, \beta_0 = 1300, \beta_1 \\ &= 2500, \beta_2 = 500, RN \\ &= 0.13, DE_0 = 0.07, DY_0 \\ &= 0.50, \gamma_1 = 0.03, \gamma_2 = 0.05. \end{aligned}$$

J (%)	S (%)	K (mlrd.)	DE	DY	SF (mlrd.)
0	24.0	150	0.070	0.500	14.7
25	22.0	170	0.062	0.487	18.9
50	20.0	190	0.055	0.475	22.4
75	18.0	210	0.047	0.462	25.8
100	16.0	230	0.040	0.450	28.3

Mazkur jarayonni ilmiy-adabiy tilda izohlash uchun eskrou jamg'armasi ulushi J ni "ishonch kapitali" sifatida talqin qilamiz: jamg'arma qancha yirik va barqaror bo'lsa, bankning noaniqlik zonasi shuncha qisqaradi, natijada tavakkal komponenti kamayadi. Tavakkalning pasayishi foiz narxlanishdagi risk premiasini kichraytiradi va shuning evaziga yillik stavka S bosqichma-bosqich arzonlashadi. Boshqacha aytganda, eskrou – shartnomaviy majburiyatlar bajarilishini kuzatuvchi "kafolatli tampon" bo'lib, u kredit resursining bahosiga riskdan kelib chiqqan chegirmani kiritadi; demak, J oshgani sari S ning pasayishi bankning oqilona, riskga moslashgan qaroridir.

Stavkaning pasayishi bozor talabining elastik nuqtalarini harakatga keltiradi: qarz oluvchi uchun loyihaaning kutilayotgan sof joriy qiymati yaxshilanadi, to'lov qobiliyati grafigi tekislanadi, marjinal loyihalar ham ijobiy neto qiymatga o'tadi. Shu bois Spastlagan, Jesa yuqori bo'lgan sharoitda loyihaviy moliyalashtirishga talab kengayadi, bu esa kredit portfeli K ning tabiiy o'sishini keltirib chiqaradi. Bu yerda faqat "arzon pul" omili emas, balki ishonch va protsess intizomi ham muhim: eskrou orqali to'lovlar oqimi shartlar bajarilishi bilan bog'langani uchun quruvchi va buyurtmachining intizomi kuchayadi, kechikishlar kamayadi, shaffoflik ortadi. Natijada bankning operatsion sikli silliqlashadi, ajratilgan kreditlarning aylanish tezligi oshadi,

portfel hajmi esa xavfsiz choraklarda kengayadi.

Risk parametrlarining dinamikasi bu manzarani yakuniy darajada mustahkamlaydi. Eskrouda jamg'arilayotgan mablag'lar — ayniqsa qurilish kabi murakkab loyihalarda — bajarilmagan majburiyatlar yuzaga kelganda "yumshatuvchi yostiq" vazifasini bajaradi. Shu sabab DE — defolt ehtimoli — loyihaning hayotiy sikli bo'ylab pasayadi: tomonlar o'z va'dalarini bajarmaslikdan oldin eskroudagi tartibiy talablar bilan yuzlashadi. Shu bilan birga, bajarilmagan holatning oqibatlari ham yumshaydi: nazoratli va hujjatlashtirilgan to'lovlar oqimi tufayli DY — defoltdagi yo'qotish ulushi — qisman qoplanadi. Statistik tilda aytganda, kutilayotgan yo'qotish $EL = DE \cdot DY \cdot K$ kamaya boradi: avval ehtimol qisqaradi, so'ng yo'qotish darajasi ham pasayadi, natijada bankning tavakkalga tuzatilgan daromadi yaxshilanadi.

Shu uch qatlamli mexanizm — narxlanishdagi risk premiasining kamayishi, talab va portfel o'sishi, hamda kutilayotgan yo'qotishlarning qisqarishi — bankning sof foydasini SF barqaror oshiradi. Bu o'sish "marja $\times$ hajm — risk" formulasida yaqqol ko'rinadi: Spasaygani bilan faqat nominal marja emas, balki spread ($S - RN$) ning riskga tuzatilgan real qiymati ahamiyatliroq; spread ozroq qisqarsa-da, K sezilarli kengayadi va eng muhimi, EL pasayadi. Natijada sof foyda egri chizig'i $SF(J)$ odatda konkav shaklda bo'lib, ma'lum bir J oralig'ida eng yuqori nuqtaga chiqadi: juda past J da risk katta, juda yuqori J da esa stavka juda arzonlashib marja siqilishi mumkin; optimal nuqta — risk, marja va hajm uyg'unlashgan "oltin kesim".

Amaliy jihatdan qaralganda, ushbu model bankni uchta yondashuvga undaydi. Birinchisi, eskrou jarayonini texnologik va huquqiy jihatdan ishonchli platformaga bog'lash: shartlar bajarilishini real vaqt rejimida verifikatsiya qiluvchi tizimlar J ning sifatini oshiradi va risk parametrlaridagi ijobiy siljishni tezlashtiradi. Ikkinchisi, stavkalarni

J bosqichlariga indeksatsiya qilish: maqsad — quruvchi va buyurtmachini eskrouga ko'proq mablag' jamlashga rag'batlantirish, buning evaziga stavkani pog'onama-pog'ona pasaytirish. Uchinchi yondashuv — $SF(J)$ egri chizig'ini empirik kalibrlash: tarixiy portfel ma'lumotlari, sektor kesimidagi DE va DY koeffitsientlari, hamda K ning stavka va J ga nisbatan elastikliklari asosida optimal diapazon aniqlanadi. Shu yo'l bilan bank foiz siyosatini "bir o'lcham hamma uchun" emas, balki loyihaning riski va eskrou qoplamasi bilan moslangan differensial rejimda yuritadi.

Nazariy mantiqning institutsional oqibatlari ham bor. Eskrou intizomi ortgan sari loyiha pudratchilari ham, ulushdorlar ham "hal qiluvchi bosqichlar"ni aniq rejalashtirishga majbur bo'ladi; bu — muddati cho'ziladigan, moliyaviy intizomi sust loyihalar sonini qisqartiradi. Shu tariqa bank tizimidagi axborot assimetriyasi kamayadi, kontraktlar sifati oshadi, kredit resursining ijtimoiy samaradorligi kuchayadi. Iqtisodiy ma'noda, bu kointegratsiyalashgan barqarorlik effekti: mikro darajadagi tartib-intizom makro darajadagi kredit siklini silliqlab, tizimli riskni pasaytiradi.

Albatta, bunday mexanizm ehtiyotkorlik bilan boshqarilishi kerak. Eskroudagi ortiqcha talab likvidlikni muzlatib qo'ymasligi, stavka pasayishining marja siqilishiga olib keluvchi nuqtasidan o'tilmasligi va quruvchilar uchun rag'bat noto'g'ri signal bermasligi zarur. Shu sabab "chegara shartlari" va stop-loss qoidalari oldindan belgilab olinadi: J ma'lum darajadan pastlaganda avtomatik qayta narxlanish, yoki qurilish bosqichlari kechiksa eskroudani chiqarish qoidalari kuchga kiradi. Eng asosiysi, bank $SF(J)$ ni muntazam qayta baholab, real sektor sikllari va qurilish bozoridagi kon'yunkturaga moslab parametrlarni yangilab boradi.

Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, eskrou hisobvaraqlari instituti tijorat banklarining kredit siyosatida ishonchlilik, shaffoflik va barqarorlikni ta'minlovchi muhim

moliyaviy mexanizm sifatida shakllanmoqda. Ushbu tizim bank, quruvchi va ulushdor o'rtasidagi ishonch muvozanatini tiklab, investitsion muhitning sifatini oshiradi. Ayniqsa, eskrou hisobvarag'ida jamlangan mablag'lar hajmidan kelib chiqib kredit foiz stavkalarini bosqichma-bosqich kamaytirish amaliyoti, bank resurslaridan samarali foydalanish, loyihaviy moliyalashtirish hajmini kengaytirish va tavakkal darajasini kamaytirish orqali sof bank daromadini ko'paytirish imkonini beradi.

Modellashtirish natijalari ham bu g'oyani tasdiqlaydi: eskrou jamg'armasi ortgani sari kredit riski pasayadi, kredit hajmi oshadi va bankning foyda egri chizig'i barqaror o'sish trayektoriyasiga ega bo'ladi. Shu sababli, eskrou mexanizmini tijorat banklari

amaliyotiga chuqur integratsiya qilish moliyaviy tizim barqarorligini mustahkamlovchi, bozor ishtirokchilarining ishonchini oshiruvchi va iqtisodiyotning real sektorida investitsion faollikni rag'batlantiruvchi vosita sifatida qaralishi lozim.

Kelgusida ushbu tizimning raqamli platformalar orqali boshqaruvini kengaytirish, eskrou jarayonlarini avtomatlashtirish va risklarni prognozlash algoritmlarini joriy etish banklar uchun yangi istiqbolli yo'nalish bo'lib xizmat qiladi. Shu tariqa eskrou hisobvaraqlari nafaqat moliyaviy vosita, balki iqtisodiy xavfsizlik, ijtimoiy ishonch va barqaror rivojlanishning kafolatlovchi instituti sifatida o'z o'rnini mustahkamlaydi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. 2025-yil 27-sentabrdagi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy obyektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF 11-son Farmoni. <https://lex.uz/>
2. Хурсанов, Р. (2025). Новые механизмы в жилищном строительстве в Узбекистане. Общество и инновации. <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol6-iss1-pp255-261>
3. Ioniță, G.B. (2021). The escrow contract in banking law. In *Banking Law in the 21st Century*. CEEOL. <https://www.ceeol.com/search/chapter-detail?id=1022721>
4. Antipin, D.A., & Trufanova, S.V. (2021). Project financing in the construction industry. *IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science*, 751(1), 012130. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/751/1/012130>
5. Kurmanova, L.R., & Kurmanova, D.A. (2020). Financial technologies in project financing of housing construction. *IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering*, 753, 062024. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/753/6/062024>
6. Pillsbury, C.A. (1974). Lender Accountability and Mortgage Escrow Accounts. Boston University. https://heinonline.org/hol/cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.journals/bulr54§ion=33
7. Market Growth Reports (2023). Escrow Agent Services Market Size and Forecast 2023–2029. <https://www.marketgrowthreports.com/market-reports/escrow-agent-services-market-113226>
8. SRS Acquiom (2023). M&A Escrows Statistics. <https://www.srsacquiom.com/our-insights/ma-escrows-statistics>
9. Verified Market Research (2023). Escrow as a Service (EaaS) Market Report, 2024–2031. <https://www.verifiedmarketresearch.com/product/escrow-as-a-service-eaas-market>
10. LERETA (2024). New survey finds significant lack of understanding of mortgage escrow accounts. Retrieved from: <https://lereta.com/news/new-survey-finds-significant-lack-of-understanding-of-mortgage-escrow-accounts>
11. National Bureau of Economic Research (2024). The Rising Cost of Homeowners Insurance: Evidence from Escrow Data (Working Paper No. 32579). <https://www.nber.org/papers/w32579>