

## ISLOM MOLIYASI INSTRUMENTLARINI O‘ZBEKISTONDAGI UY- JOY QURILISHI LOYIHALARINI MOLIYALASHTIRISHDA QO‘LLASH ISTIQBOLLARI

**Sultanova Shaxnoza Alisher qizi**

Bank-moliya akademiyasi

Loyiha boshqaruvi yo‘nalishi magistranti

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

### **Annotatsiya**

*Bugungi kunda Islom moliyasi zamonaviy moliya tizimining barqaror rivojlanish tamoyillariga mos keluvchi muhim yo‘nalishlaridan hisoblanadi. Ushbu maqolada O‘zbekistonda uy-joy qurilishi loyihalarini moliyalashtirishda islom moliyasi instrumentlarining huquqiy asoslari va amaliy qo‘llanilishi tahlil qilinadi. Tadqiqotda huquqiy bazaning bosqichma-bosqich rivojlanishi, jumladan mikromoliyalashni tartibga soluvchi hujjatlarning qabul qilinishi hamda AAOIFI standartlariga moslashtirish jarayonlari yoritilgan. 2019–2025-yillardagi statistik ma’lumotlardan foydalanib, ipoteka bozorining dinamikasi tahlil qilinadi. Murabaha, Ijara, Musharaka hamda Istisna kabi shariatga muvofiq instrumentlarning moliyaviy inklyuzivlik va ijtimoiy farovonlikni oshirishdagi imkoniyatlari baholanadi. Natijalar shuni ko‘rsatadiki, islomiy ipoteka mahsulotlari bank portfelini sezilarli darajada kengaytirishi hamda arzon uy-joy dasturlarini qo‘llab-quvvatlashi mumkin.*

***Kalit so‘zlar: Islom moliyasi, qurilish loyihalari, ipoteka kreditlari, Murabaha, Ijara, Musharaka, AAOIFI standartlari, O‘zmilliybank.***

**Kirish.** Moliya bozorlari xususan, islom moliyasi so‘nggi yillarda investitsiyalarni ijtimoiy va ekologik jihatdan mas’uliyatli yo‘nalishlarga yo‘naltirishda muhim o‘rin egalladi. So‘nggi yillarda O‘zbekiston moliya tizimida chuqur islohotlar amalga oshirilmoqda. Uy-joy qurilishi va ipoteka bozorida davlat tomonidan qabul qilingan farmonlar aholining yashash sharoitini yaxshilash, bank sektorida esa innovatsion mahsulotlar joriy etishga xizmat qilmoqda. Shu bilan birga,

global miqyosda tez sur'atlar bilan rivojlanayotgan islom moliyasi sohasi mamlakatda moliyaviy inklyuzivlikni kengaytirish va yangi investitsiya imkoniyatlarini yaratishda muhim yo'nalish hisoblanadi. Ushbu maqolada "O'zmilliybank" AJ misolida islomiy moliya instrumentlarini uy-joy loyihalarini moliyalashtirishda qo'llash imkoniyatlari huquqiy va amaliy jihatdan tahlil qilinadi.

### **Adabiyotlar tahlili va metodologiya.**

Islom moliyasi bo'yicha xalqaro ilmiy adabiyotlar, regulator standartlar va O'zbekiston bozoridagi rasmiy statistikalar bir-birini to'ldirgan holda quyidagi uchta yo'nalishni yoritadi:

1. shariatga mos moliyaviy instrumentlar (murabaha, ijara, musharaka, istisno)ning nazariy va amaliy asoslari;
2. standartlashtirish va shariat muvofiqligini kafolatlovchi me'yorlar;
3. O'zbekistonda sohaning institutsional va bozor sharoiti.

O'zbekistonda islom moliyasi bo'yicha rasmiy normativ-huquqiy bazaning shakllanishi hali boshlang'ich bosqichda. UNDP tomonidan 2020-yilda tayyorlangan "Landscaping Analysis of Islamic Finance in Uzbekistan" hisobotida aholining 90% dan ortig'i musulmon bo'lishi sababli islom moliyasi institutsiyalarining rivojlanish salohiyati katta ekanligi qayd etilgan[1].

Hozirga qadar 2022-yildagi O'zbekiston Respublikasining 765-sonli "Nobank kredit tashkilotlari va mikromoliyalashtirish faoliyati to'g'risida"gi qonuni va 2023-yildagi PF-158-sonli Prezident farmoni bo'yicha shariatga muvofiq faoliyat yurituvchi moliyaviy tashkilotlarga normativ-huquqiy asos yaratildi.

Tadqiqot metodologiyasi sifatida huquqiy va miqdoriy tahlil usullari qo'llanildi. Shuningdek, **aralash metod** yondashuviga asoslanadi. Huquqiy asoslar O'zbekiston Respublikasi qonunlari va Prezident farmonlari (PF-11, PF-26, PF-5715) asosida tahlil qilindi. Amaliy jihatdan "O'zmilliybank" AJ ning 2023–2025 yillardagi yillik hisobotlari va Markaziy bank me'yoriy hujjatlari tahlil qilindi. Statistik tahlil bosqichida 2020–2024-yillardagi ipoteka hajmlari, kredit portfeli o'sish sur'atlari, soha strukturasiga oid ko'rsatkichlar ishlatildi. 2020–2025 davri uchun uy-joy va ipoteka

bozoriga oid rasmiy statistikalar O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining choraklik va yillik hisobotlaridan olindi. Ma'lumotlar manbalarining rasmiyligi sababli **birlamchi manba ustuvorligi** qo'llanadi. Natijada, adabiyotlar tahlili siyosiy-iqtisodiy va normativ zaminni, **huquqiy tahlil** esa joriy me'yoriy asoslanishni, **miqdoriy tahlil** esa real bozor kontekstini beradi. Ushbu triangulyatsiya "O'zmilliybank" AJ misolida shariatga mos ipoteka mahsulotlarini loyihalash va baholash uchun metodologik yaxlitlikni ta'minlaydi.

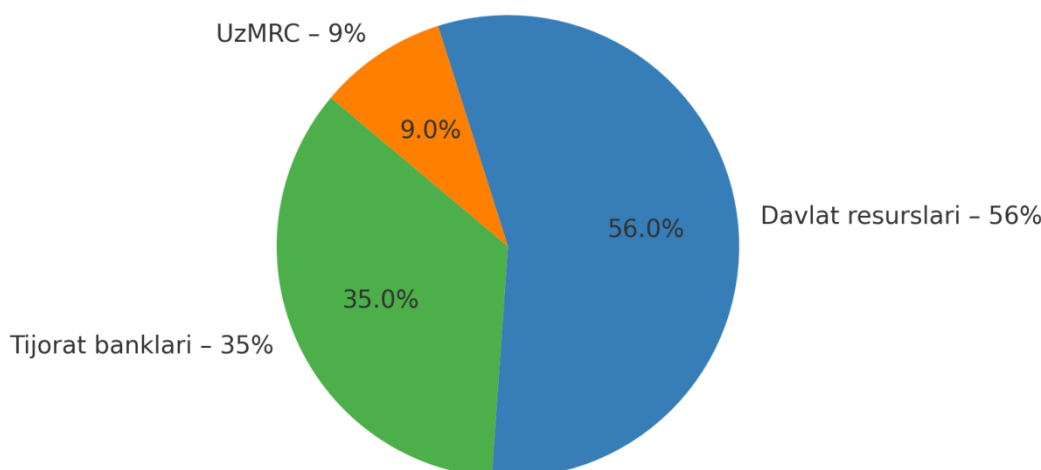
### **Tadqiqot natijalari:**

Islom moliyasi shariat qoidalariga asoslanib, foiz (ribo) va noaniqlik (g'arar) kabi bir tarafning foydasi evaziga boshqa tarafga zarar keltiruvchi unsurlarni taqiqlaydi. Alkogol, qimor, qurol-yarog' va cho'chqadan olinadigan mahsulotlar uchun investitsiya kiritishdan tiyiladi. Real aktivlarga asoslangan moliyaviy instrumentlardan foydalanadi. Musharaka va mudaraba kabi islom moliyaviy mexanizmlari risk va foydani adolatli taqsimlash tamoyiliga asoslanadi.

O'zbekiston ipoteka bozorining oxirgi yillarda barqaror o'sish sur'atlari statistika bilan tasdiqlanmoqda. O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 2024-yildagi Ipoteka kreditlash hisoboti ma'lumotlariga ko'ra, 2024-yilda berilgan ipoteka kreditlari hajmi 17,1 trln so'mni tashkil etib, 2023-yilga nisbatan 247 mlrd so'mga yoki 1,5 foizga oshgan. Xususan, barcha ipoteka kreditlarining 61 foizi birlamchi bozordan uy-joy sotib olishga sarflangan.

**1-rasm**

2024-yilda birlamchi bozordan uy-joy sotib olishga sarflangan ipoteka kreditlari



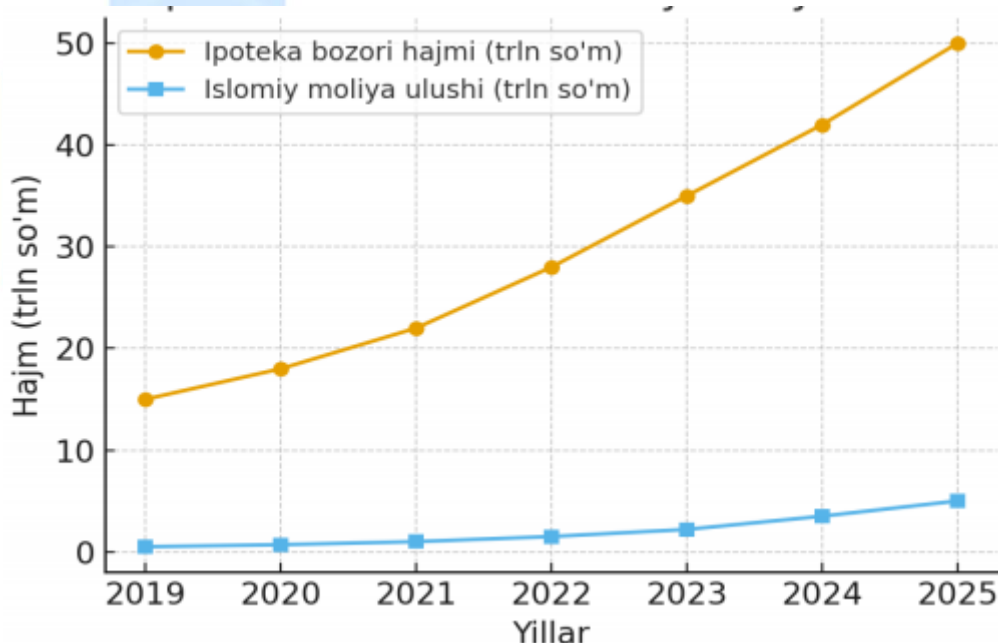
**Manba:** <https://invexi.org/> rasmiy sayti ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi.

Diagrammadan ko'rinib turibdiki, 2024-yilda birlamchi bozor ipoteka kreditlarining 56 foizi markazlashtirilgan davlat resurslari hisobidan, 35 foizi tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobidan, 9 foizi esa O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mexanizmlari orqali moliyalashtirilgan.

Banklar tomonidan moliyalashtiriladigan ipoteka kreditlari ulushining ortib borayotgani bozor tamoyillariga asoslangan moliyalashtirish mexanizmlari bosqichma-bosqich mustahkamlanib borayotganidan dalolat beradi. 2025-yil 1-yanvar holatiga ko'ra, ipoteka kreditlari bo'yicha jami qarzдорlik 67,7 trln so'mni tashkil etib, o'tgan yilga nisbatan 16 foizga oshgan. Bank kredit portfeli umumiy hajmining 12,7 foizini ipoteka kreditlari tashkil etmoqda. Masalan, 2024-yilda banklar tomonidan chiqarilgan ipoteka kreditlari hajmi 17.1 trillion so'm, bu 2023-yilga nisbatan 1.5% o'sishni ko'rsatadi. Ayni damda umumiy ipoteka portfeli 67.7 trillion so'mga yetgan, bu esa yillik o'sish sur'ati 16% ni tashkil qiladi. Biroq, an'anaviy bankchilikda foizli kreditlar asosida ishlash yuritilishi ko'plab aholining moliyaviy imkoniyatlarini cheklaydi. Shu bois islom moliyasi prinsiplariga asoslangan moliyaviy instrumentlar — ribo bo'lmagan, adolatli, shaffof va ijtimoiy jihatdan maqbul mahsulotlar sifatida joriy etilishi katta ahamiyat kasb etadi. "O'zmilliybank" AJ esa yirik ipoteka bozoriga

egaligi tufayli ushbu instrumentlarni joriy etish bo'yicha izlanishlarning markazida turadi.

2-rasm



### O'zbekistonda 2019–2025-yillarda ipoteka bozori va unda islomiy moliya ulushining oshib borishi

**Manba: Internet ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi**

2019–2025-yillar davomida O'zbekiston ipoteka bozori hajmi barqaror o'sib kelmoqda. Rasmiy statistik ma'lumotlarga ko'ra, ipoteka kreditlari hajmi 2019-yildan 2024-yilgacha bosqichma-bosqich ko'tarilib, 2024-yilda 17,1 trln so'mga yetgan va umumiy ipoteka portfeli 67,7 trln so'mni tashkil etgan. Yillik o'sish sur'ati 16% atrofida bo'lib, bu sohaning iqtisodiy barqarorligi va talabning yuqoriligini ko'rsatadi. Shu bilan birga, 2020-yildan boshlab islomiy moliya mexanizmlariga qiziqish ortib borayotgani kuzatilmoqda. Diagrammada ham ko'rinib turganidek, 2025-yilga kelib ipoteka bozorida islomiy moliya ulushi sezilarli darajada kengayib, tijorat banklari faoliyatida muqobil moliyalashtirish vositalarining ahamiyati ortib bormoqda. Bu jarayon O'zbekistonda shariat asosidagi ipoteka mahsulotlarini joriy etish uchun iqtisodiy va huquqiy zamin shakllanayotganidan dalolat beradi.

“O'zmilliybank” AJ ning mavjud ipoteka mahsulotlari 17–25% foiz stavkasi bilan 20 yilgacha muddatga beriladi [2]. Biroq yuqori foiz stavkalari keng aholi

qatlamlari uchun muammoli bo'lib qolmoqda. "O'zmilliybank" AJ ipoteka bozori yetakchilaridan biri sifatida, "Islomiy darcha" joriy etilishi bilan nafaqat foizli kreditlardan voz kechadi, balki faol mijozlar segmentiga kengroq xizmat ko'rsatish imkonini yaratadi. Bunda quyidagi instrumentlar ko'rib chiqiladi:

- ✧ Murabaha – bank kerakli qurilish materiallarini sotib oladi, narxni oshirib mijozga sotadi.
- ✧ Ijara – uy-joy bank mulkida bo'ladi, mijoz ijaraga to'lab, muayyan muddatdan so'ng mulk egasiga aylanadi.
- ✧ Musharaka – bank va quruvchi yoki mijoz uy-joy loyihasida sherik bo'lib, foyda va zararni bo'lishadi.
- ✧ Istisna – qurilish buyurtmasi asosida uy quriladi va mijozga yetkaziladi, bank moliyalashtiradi.

### **Muhokama.**

O'zbekiston uy-joy bozorida 2024–2025 yillarda faollik oshgani ipoteka kreditlashga bo'lgan talabning barqaror kuchli ekanini ko'rsatadi. Markaziy bankning 2025-yil II chorak bo'yicha ko'chmas mulk bozori tahliliga ko'ra, 2025-yil II choragida bitimlar soni 88,1 mingga (+9,9% y/y) yetgan, ipoteka berilishi sur'ati esa o'tgan yilga nisbatan **36%** tezlashgan; bundan tashqari, 2025-yil II choragida ipotekaning **74%** ulushi birlamchi bozorda uy sotib olishga yo'naltirilgan (2024-yil II choragida 57%) [3]. Ushbu siljish real aktivga tayanadigan shariatga mos vositalar — **istisno, ijara va musharakani** aynan birlamchi bozor loyihalarida joriy etish uchun tabiiy maydon yaratadi.

Standartlashtirish masalasida, AAOIFI **me'yorlari** ko'plab yurisdiksiyalarda qisman yoki to'liq qabul qilingan; amaliyotda ushbu standartlar shariat muvofiqligi, hisob va audit, boshqaruv hamda axloqiy me'yorlarni uyg'unlashtirish orqali mahsulot dizayni va risk boshqaruvini tartibga soladi. Bu, xususan, ipoteka jarayonida shartnoma tuzilmalari va ta'minot bo'yicha bir xillikni ta'minlashga xizmat qiladi[4].

"O'zmilliybank" AJ kesimida qaralganda, yuqori foiz stavkalariga tayanadigan an'anaviy ipoteka o'rniga shariat asosidagi **Kamayib boruvchi musharaka** yoki **Ijara**

**muntahiya bittamlilik** modellarini pilot tarzda joriy etish birlamchi bozor ulushi kengayayotgan sharoitda mijozlarning to'lov qobiliyatini moslashtirishi mumkin. Xalqaro tajriba Malayziya va BAA davlatlarida bunday shartnomalar uy-joy egaligini ta'minlashda keng qo'llanayotganini ko'rsatadi. Shu bilan birga, transformatsiya bir nechta siyosiy-regulyativ va operatsion talablarni qo'yadi. Birinchidan, Markaziy bankning makroprudensial chegaralari shariatga mos tuzilmalar bilan moslashtirilishi, mahsulot riski aniq xaritalanishi zarur. Ikkinchidan, ipoteka bilan bog'liq qayta moliyalashtirish mexanizmlarida "yashil" ipoteka oqimlari uchun bozor infratuzilmasi shakllanmoqda. Bu "O'zmilliybank" AJ ning "yashil ijara yoki istisno" chiziqlarini keyinchalik kapital bozorida islomiy instrumentlar orqali refinanslash uchun zamin bo'lishi mumkin.

### **Xulosa.**

Tadqiqot xulosalari shuni ko'rsatadiki, O'zbekistonda islomiy moliyani rivojlantirish uchun normativ-huquqiy baza bosqichma-bosqich shakllanmoqda. Biroq, amaliyotda ushbu instrumentlarni keng joriy etish uchun qo'shimcha chora-tadbirlar talab etiladi. Islom moliyasi to'g'risida alohida qonun qabul qilish va amaldagi "Nobank kredit tashkilotlari va mikromoliyalashtirish faoliyati to'g'risida"gi qonunni xalqaro AAOIFI standartlariga moslashtirish zarur. "O'zmilliybank" AJ misolida Murabaha, Ijara, Musharaka va Istisna asosidagi ipoteka mexanizmlarini pilot loyiha sifatida yo'lga qo'yish lozim. O'zbekiston ipotekani **qayta moliyalashtirish kompaniyasi** orqali shariatga mos ipoteka oqimlari uchun sukuk yoki boshqa islomiy obligatsiyalarni chiqarish banklar uchun qo'shimcha likvidlik manbayini yaratadi. Ayni vaqtda islom moliyasi bo'yicha malakali mutaxassislarni tayyorlash, bank xodimlari uchun trening va sertifikatlashtirish dasturlarini joriy etish ham dolzarb masaladir. Turkiya, Malayziya, BAA, Saudiya Arabistoni tajribalaridan foydalanib, islomiy ipoteka mahsulotlarini milliy sharoitga moslashtirish kerak.

Umuman olganda, "O'zmilliybank" AJ va boshqa yirik banklarda islomiy moliya instrumentlarini joriy etish O'zbekistonda uy-joy kreditlash tizimini diversifikatsiya

qiladi, aholining keng qatlamlari uchun qulay sharoit yaratadi va milliy moliya tizimini global barqaror moliyaviy standartlarga yaqinlashtiradi.

### Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

- 1.Landscaping Analysis of Islamic Finance Instruments in Uzbekistan | United Nations Development Programme(2020). [www.undp.org](http://www.undp.org)
- 2.Jismoniy shaxslarga kreditlar. Birlamchi bozor uchun ipoteka kreditlari(2025). [www.nbu.uz](http://www.nbu.uz)
- 3.O'zbekiston respublikasi Markaziy bankining 2025-yil II chorak uchun ko'chmas mulk bozori tahlili(2025). [www.cbu.uz](http://www.cbu.uz)
- 4.Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions Standards(2024). [www.aaoifi.com](http://www.aaoifi.com)
- 5.**Mortgage and Real Estate Market in Uzbekistan: 2024 Overview** | Invexi (2024). [www.invexi.org](http://www.invexi.org)
- 6.**Handbook of Islamic Banking** | Hasan, M.K. & Lewis, M.K. (2021). Edward Elgar Publishing.
- 7.**Introduction to Islamic Finance: Theory and Practice** | Iqbal, Z. & Mirakhor, A. (2022). Wiley, 3rd Edition.
- 8.**Islamic Finance: Law, Economics, and Practice** | El-Gamal, M. (2020). Cambridge University Press.
- 9.**Islamic Financial Services Industry Stability Report** | IFSB (2025). [www.ifsb.org](http://www.ifsb.org)
- 10.**The Adoption of AAOIFI Standards by Islamic Banks** | Elhalaby, S. (2023). *Economies*, 11(2):39. [www.mdpi.com](http://www.mdpi.com)
- 11.**An analysis of housing affordability in Malaysia** | *Journal of Islamic Accounting and Business Research* (2022). Emerald Publishing.