



AN'ANAVIY VA ISLOMIY IPOTEKANING O'ZIGA XOS JIHLATLARI VA QIYOSIY TAHLILI

Berdaliyeva Muhabbatxon Zayniddin qizi
O'zbekiston xalqaro islom akademiyasi

Annotatsiya. Ushbu maqolada ipoteka kreditining zarurati, uning ishlash mexanizmlari va islom moliya muassasalari tomonidan taklif etilayotgan islomiy ipotekaning o'ziga xos jihatlari o'rganib chiqildi. Shuningdek, turli mamlakatlarda uy-joyni moliyalashtirishda foydalanilayotgan islom moliyasi instrumentlari va ularning afzalliklari tahlil qilinib, islomiy ipoteka va an'anaviy banklar taklif qilayotgan ipotekaning qiyosiy tahlili ham amalga oshirilgan.

Kalit so'zlar: ipoteka krediti, uy-joyni moliyalashtirish, islom moliyasi, islom banki, islomiy ipoteka, kamayib boruvchi mushoraka, murobaha, ijara.

ОСОБЕННОСТИ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТРАДИЦИОННОЙ И ИСЛАМСКОЙ ИПОТЕКИ

Бердалиева Мухаббатхан Зайниддиновна
Международная исламская академия Узбекистана

Аннотация. В данной статье изучена потребность в ипотечном кредите, механизмы его работы, а также особенности исламской ипотеки, предлагаемой исламскими финансовыми институтами. Также были проанализированы исламские финансовые инструменты, используемые при финансировании жилья в разных странах и их преимущества, а также проведен сравнительный анализ исламской ипотеки и ипотеки, предлагаемой традиционными банками.

Ключевые слова: ипотечный кредит, жилищное финансирование, исламские финансы, исламский банкинг, исламская ипотека, уменьшающаяся мушарака, мурабаха, аренда

SPECIFICS AND COMPARATIVE ANALYSIS OF THE TRADITIONAL AND ISLAMIC MORTGAGE

Berdaliyeva Muhabbatxon Zayniddin kizi
International Islamic Academy of Uzbekistan

Abstract. In this article, the need for a mortgage loan, its working mechanisms, and specific aspects of the Islamic mortgage offered by Islamic financial institutions were studied. Also, the Islamic financial instruments used in housing financing in different countries and their advantages were analyzed, and a comparative analysis of the Islamic mortgage and the mortgage offered by traditional banks was also carried out.

Keywords: mortgage loan, housing finance, islamic finance, islamic banking, islamic mortgage, diminishing musharakah, murabahah, ijarah

Kirish.

Dunyo mamlakatlari iqtisodiyoti va moliya tizimida yangi yo'nalish va o'ziga xos uslub sifatida kirib kelgan Islom iqtisodiyoti va moliyasi jahon moliya tizimida katta burilish bo'ldi. Islom moliya instrumentlarining o'ziga xos jihatlari va muntazam rentabellik ko'rsatkichlarining oshib borishi iqtisodchilarning diqqat-e'tiborini tortdi. Hozirgi kunda islom iqtisodiyoti va moliyasi elementlarini iqtisodiyotga joriy etish ko'plab mamlakatlarning kun tartibidan joy olgan.

Davlatimizda investitsion faoliyatni yo'lga qo'yish, bank xizmatlari va mahsulotlarini aholi va biznes subyektlari ehtiyojlarini hisobga olgan holda diversifikatsiyalash iqtisodiyotning boshqa sektorlariga ham ijobiy ta'sir ko'rsatishi shubhasiz. Bu borada eng avvalo bank mahsulotlari ichida salmoqli ulushga ega bo'lgan ipoteka kreditlarining muqobilining kirib kelishi aholini uy-joy bilan ta'minlashda katta ahamiyatga ega bo'ladi.

Adabiyotlar sharhi.

Tadqiqot davomida muallif tomonidan ko'plab mahalliy va xorijiy olimlarning ipoteka mavzusidagi asarlari ko'rib chiqildi, ularning bu soha borasidagi fikrlari tahlil qilindi.

Kempbell va Kokko (2003) tomonidan ipoteka kreditlarining uzoq muddatli nominal jihati - nominal "qat'iylik" shakli - uy xo'jaliklari moliyasi adabiyotida o'rganilgan bo'lsa-da, uning natijalarini umumiy darajada rasmiy tahlil qilish bo'yicha materiallar mavjud emas.

Tajribalar shuni ko'rsatadiki, islom moliya sanoati to'rt turdagi shartnomalardan - murabaha, ijara, ipoteka va sukuk (islom obligatsiyalari) asosan moliyalashtirish va investitsiyalar uchun foydalanadi; Mudoraba esa investitsiya depozitlarini yig'ish uchun ishlaydi¹⁷.

Islom ipotekalari butun dunyo bo'ylab, birinchi navbatda, soni va daromadi o'sib borayotgan musulmon aholisi orasida juda mashhur¹⁸. Shariat nuqtai nazaridan Islom ipotekalarining joriy amaliyotlari haqida adabiyotlarda savollar ko'tarilgan (Asadov and others, 2018).

Ijaralarni LIBOR bilan bog'lash, asosiy mulkni bozor ijarasiga e'tibor bermaslik va xavfni mijozga o'tkazish adabiyotlarda shubha ostiga olingan hamda tanqid qilingan (Khan, 2010). Asadov va boshqalar fikriga ko'ra, faqat mulkchilik-tavakkalchilik-mijozga o'tkazish amaliyoti islom ipotekalarini an'anaviy ipotekalarning nusxasiga aylantiradi (Asadov and others, 2018). Hanif va Hijoziy kamayib boruvchi mushoraka amaliyotida bozor ijarasi, narxlarning oshishi va amortizatsiyani bilmaslik masalasini ta'kidlaydi (Hanif, Hijazi, 2010).

Tadqiqot metodologiyasi.

Tadqiqot ishi davomida kuzatish, analiz, sintez, tizimli va qiyosiy tahlil kabi usullardan foydalanildi. Xususan, o'ndan ortiq milliy va xorijiy adabiyotlarda mazkur mavzuga doir tadqiqotlar o'rganib chiqildi va tahlil etildi. Mavzuga doir bugungi kundagi tendensiya baholandi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Ipoteka bu doimiy nominal to'lovlarga ega bo'lgan, foizlar va amortizatsiyadan iborat uzoq muddatli kreditlardir. Qat'iy stavkali ipoteka kreditning butun muddati uchun belgilangan nominal foiz stavkasi va doimiy nominal to'lovlarga ega; o'zgaruvchan stavkali ipoteka, aksincha, nominal to'lovlarni davrlar bo'yicha belgilaydi, shunday qilib joriy qisqa muddatli nominal foiz stavkasini hisobga olgan holda, kredit qolgan muddat davomida to'liq to'lanishi kutiladi. Belgiya, Daniya, Germaniya, Fransiya va Qo'shma Shtatlar ipoteka bozorida an'anaviy ravishda eng kamida 10 yil davomida belgilangan foiz stavkalari bo'lgan qat'iy stavkali ipoteka kreditlari hukmronlik qilgan mamlakatlardir; ko'pgina boshqa mamlakatlarda 5 yildan kamroq muddatga belgilangan foiz stavkalari bilan moslashtiriladigan stavkali ipoteka yoki qat'iy foizli ipoteka kreditlari ustunlik qiladi (Scanlon, Whitehead, 2004).

Ipoteka to'lovlari odatda har oyda amalga oshiriladi va to'rtta asosiy qismdan iborat:

1. Asosiy qarz - berilgan kreditning umumiy summasi. Masalan, agar jismoniy shaxs uy sotib olish uchun 250 000 AQSh dollari miqdorida ipoteka krediti olsa, u holda asosiy kredit miqdori 250 000 dollarni tashkil qiladi. Kreditorlar, odatda, uy sotib olishda 20% boshlang'ich to'lovni talab qiladilar. Shunday qilib, agar 250 000 dollarlik ipoteka uying baholangan qiymatining 80 foizini tashkil etsa, u holda uy xaridorlari 62 500 dollar miqdorida dastlabki to'lovni amalga oshiradilar va uying umumiy sotib olish narxi 312 500 dollarni tashkil qiladi.

2. Foizlar - har bir ipoteka to'loviga qo'shiladigan oylik foiz. Kreditorlar va banklar evaziga biror narsa olishni kutmasdan, jismoniy shaxslarga oddiygina qarz bermaydilar. Foizlar - bu kreditor yoki bankning uy-joy oluvchilarga bergan pullaridan oladigan yoki undiradigan puli.

3. Soliqlar. Ko'pgina hollarda, ipoteka to'lovlari jismoniy shaxsning uy egasi sifatida to'lashi kerak bo'lgan mulk solig'ini o'z ichiga oladi.

¹⁷ SBP, 2017, Islamic Banking Bulletin, State Bank of Pakistan, Karachi available at: <http://www.sbp.org.pk/ibd/bulletin/2017/Sep.pdf>

¹⁸ PRC, 2017, Muslims and Islam: Key findings in the U.S. and around the world, Pew Research Centre, Washington, DC 20036, USA <http://www.pewresearch.org/fact-tank/2017/08/09/muslims-and-islam-key-findings-in-the-u-s-and-around-the-world/>

4. Sug'urta. Ipoteka, shuningdek, uy-joy mulkdorlarining sug'urtasini ham o'z ichiga oladi, bu kreditorlar tomonidan uyga, shuningdek, uning ichidagi mulkka yetkazilgan zararni qoplash uchun talab qilinadi. Shuningdek, agar shaxs uy narxining 20% dan kam bo'lgan dastlabki to'lovni amalga oshirsa, ipoteka xususiy ipoteka sug'urtasini ham qamrab oladi. Ushbu sug'urta, agar qarz oluvchi o'z qarzini to'lamasa, kreditor yoki bankni himoya qilish uchun mo'ljallangan.

Kafolatlangan ipoteka kreditini to'lashning eng keng tarqalgan usuli - kapital (shuningdek, asosiy qarz deb ataladi) va foizlarni belgilangan muddat davomida muntazam ravishda to'lashdir. Asosiy qarz summasi ba'zan amortizatsiya deb ham yuritiladi va uning to'lov jadvali amortizatsiya jadvali ko'rinishida bo'ladi.

Amortizatsiya jadvali odatda har oyning oxirida qolgan asosiy qarzni oylik stavkaga ko'paytirib, keyin oylik to'lovni ayirib tashlash orqali ishlab chiqiladi. Bu odatda quyidagi formuladan foydalangan holda amortizatsiya kalkulyatori tomonidan ishlab chiqariladi¹⁹:

$$A = P * \frac{r * (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

A - davriy amortizatsiya to'lovi

P - qarzga olingan asosiy summa

r - davr uchun foiz stavkasi;

(oylik to'lov uchun Yillik foiz stavkasini/12 oling)

n - to'lovlar soni; 30 yildan ortiq oylik to'lovlar uchun, 12 oy x 30 yil = 360 to'lov.

Ipoteka sug'urtasi - garovga oluvchini (qarz beruvchini) garovga qo'yuvchi (qarz oluvchi) tomonidan har qanday defoltdan himoya qilish uchun mo'ljallangan sug'urta polisi. U odatda kreditning qiymati 80% dan ortiq bo'lgan kreditlarda qo'llaniladi va garovga qo'yish va qaytarib olish holatlarida qo'llaniladi.

Ushbu siyosat, odatda, qarz oluvchi tomonidan yakuniy nominal stavkasining tarkibiy qismi sifatida yoki bir martalik to'lovda yoki oylik ipoteka to'lovining alohida va batafsil komponenti sifatida to'lanadi.

Dunyo bo'ylab ipotekaning ko'plab turlari qo'llaniladi, biroq bir qancha omillar ipoteka xususiyatlarini keng ma'noda belgilaydi. Bularning barchasi mahalliy tartibga solish va qonuniy talablarga bo'ysunishi zarur.

Islom Tadqiqotlar va Ta'lim Instituti (IRTI), Islom taraqqiyot banki va Islom moliyaviy xizmatlar kengashi (IFSB) hisobotiga ko'ra, so'nggi besh yil ichida islom uy-joy ipotekalari tez sur'atlar bilan o'sdi, bir qator mamlakatlarda islom ipotekalarining yirik provayderlari nobank moliya institutlari sifatida litsenziyaga ega. Islom banklari tomonidan uy-joylarni moliyalashtirish turlicha va tegishli mamlakatlarning iqtisodiy muhitiga mos keladi. Yetuk va chuqur uy-joy moliyalashtirish tizimi, shuningdek, an'anaviy ipoteka bozori rivojlangan G'arbiy mamlakatlarda (Shimoliy Amerika, Yevropa va Avstraliya), islom ipotekalari bo'yicha oz bo'lsada muvaffaqiyatli tajribalar mavjud. Hozirda to'rtta model mavjud. Amalda islomiy ipoteka, ijara (lizing) asosidagi shartnoma, kamayib boruvchi mushoraka (ulushli sheriklik) asosidagi shartnoma, murobahaga asoslangan shartnoma va to'rtinchi model kooperativ jamiyatlari yo'nalishlarida ishlab chiqilgan bo'lib, a'zolar mudoraba (ulush) a'ziligini sotib oladi va jamiyat mablag'lari hisobidan uy sotib olishda bir-biriga yordam beradi.

Islom va an'anaviy uy-joy moliyalashtirish o'rtasidagi asosiy farq shundan iboratki, birinchisi kapitalga, ikkinchisi esa qarzga asoslangan. Islomiy ipoteka sharoitida bank ham, mijoz ham egalik huquqini (kapitalni) bo'lishishadi va shuning uchun ham kapitalga egalik qilish riskini baham ko'radilar. An'anaviy bankda mijoz o'z kapitaliga egalik qiladi va bankning mijozga bergan krediti mulk qiymati bo'yicha kafolatlanadi.

Uy-joy fondini moliyalashtirishda har qanday mulkka asoslangan shartnomalardan (shu jumladan Murobaha va Ijaradan) foydalanish mumkin; ammo, Mushoraka (mijoz bilan birgalikda egalik qilish orqali mol-mulkni moliyalashtirish) islom banklari tomonidan ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda keng qo'llaniladigan taklifdir. Shariat nuqtai nazaridan, moliyalashtirishda sheriklik shartnomalari oldi-sotdi shartnomalaridan ustundir.

¹⁹ <https://www.proeducate.com/courses/Finance/MortgageLoan.pdf>

An'anaviy va Islomiy ipotekaning qiyosiy tahlili (Robin and others, 2003)

An'anaviy ipoteka	Islomiy ipoteka
Qarz beruvchi qarz oluvchiga pul mablag'larini beradi va bu mablag'lardan foydalanganlik uchun [foiz] undiradi.	Savdo (murabaha) va lizing (ijara) asosida Islom ipotekalari foizsizdir.
Kredit ma'lumotnomalari, 65 yoshga to'lgunga qadar kreditni to'lash qobiliyatini ko'rsatadigan daromad manbalari.	Kredit ma'lumotnomalari, pensiya yoshiga qadar kreditni qayta moslash imkoniyatiga ega bo'lish uchun daromad manbalari.
Aksariyat kreditorlar mulk qiymatining pastki chegarasiga ega emaslar.	Minimal mulk qiymati belgilangan.
Mulk qiymatining 125% gacha.	Mulk qiymatining 85% gacha.
Hayot va qurilish sug'urtasi ko'p hollarda majburiydir.	Hayot va qurilish sug'urtasi talab qilinmaydi.
Qarz beruvchi hech qachon mulkka egalik qilmaydi.	Bank mulk egasi hisoblanadi. Nisbatan yuqori risklar.
Qisqa, o'rta va uzoq muddatli takliflar mavjud.	Murabaha 15 yilgacha, kamida 5 yil; Ijara 25 yilgacha kamida 7,5 yil

Moliyaviy tizimda adolatni ta'minlash barqarorlikdan tashqari ikkita shartni bajarishdan iboratdir. Birinchidan, moliyachi riskni bo'lishishi kerak; ikkinchidan, kambag'allarga kredit berishda teng ulush bilan sheriklik qilish maqsadga muvofiq. Islom ipotekalarining mushoraka shakli "Kamayib boruvchi mushoraka" deb nomlangan innovatsion moliyalashtirish usulidir. Ushbu moliyalashtirish shartnomasining tafsilotlariga ko'ra, mulk islom banki va mijozning birgalikdagi mulki ostida sotib olinadi. Mulk qiymatining ma'lum bir qismi (odatda 15% dan 30%) mijoz tomonidan qo'shiladi, qolgan qismi esa islom banki tomonidan moliyalashtiriladi. Mulkdan foydalanish faqat mijozga ishonib topshiriladi. Bankning umumiy kapital ulushi ko'p sonli kichik birliklarga (odatda oylik to'lovlar soniga teng) taqsimlanadi va mijoz ushbu kapital birliklarini sotib olish vaqtida kelishilgan narxda bankdan sotib olishi shart. Bundan tashqari, mulkning ijara daromadi mijoz va bank o'rtasida kelishilgan; mijoz esa o'z ulushini hisobga olgan holda, bankka har oy ijara haqini to'lashi shart. Mijoz tomonidan bankdan barcha kapital birliklari sotib olinishi bilan mulkka egalik huquqi mijozga o'tadi va loyiha yopiladi. Shariat ulamolari ta'kidlaganidek, kamayib boruvchi mushoraka shartnomasining nazariy pozitsiyasiga asoslanib, islom ipotekalari quyidagi sabablarga ko'ra an'anaviy ipotekalardan ustundir:

- investitsiyalar islom banki nazorati va ishtiroki ostida mulk bilan amalga oshiriladi. Naqd pul mijozga berilmaydi, balki mulkni sotuvchiga to'lanadi - real va moliyaviy sektorlar o'rtasidagi bog'liqlikni ta'minlaydi. Bundan tashqari, Islom banki investitsiyalarga tegishli g'amxo'rlik qiladi, shuningdek, tegishli tekshiruvdan o'tadi; va faqat potensial daromadga ega bo'lgan loyihalar hamkorlik uchun tanlanadi.

- mulkni qaytarish sheriklarga qaytarishdir. Mulkdan olinadigan har qanday foyda, shu jumladan ijara haqi, shuningdek, bozor qiymatining oshishi ikkala tomon uchun ham taqsimlanadi.

- egalik riski (jumladan, bo'sh joy, vayron bo'lish va bozor qiymatining pasayishi) ikkala hamkor tomonidan taqsimlanadi.

Yuqoridagi ma'lumotlardan ko'rnib turibdiki islom moliya tizimi uy-joyi moliyalashtirishda islomiy ipotekaning bir nechta modellari va boshqa turdagi moliyalashtirish usullarini taklif qilish imkoniyatiga ega, bu esa uy-joyga talab yuqori bo'lgan zamonaviy dunyoda islom moliyasiga bo'lgan qiziqishni yanada oshishiga sabab bo'lmoqda.

Xulosa va takliflar.

Zamonaviy dunyoda ipoteka krediti banklarning asosiy va aholi talabi juda yuqori bo'lgan instrumentlaridan biridir. Ushbu ijtimoiy xarakterga ega bo'lgan bank amaliyoti islom moliya muassasalari tomonidan taklif qilinayotgan samarali shartnomalardandir. Ko'plab mamlakatlar islom moliya tizimini an'anaviy moliya tizimiga yondosh va muqobil sifatida ko'rmoqdalar. Islom moliyasining kirib kelishi ichki bozorlardagi ipoteka masalalariga ham ta'sir qilmay qolmasligi shubhasiz. Biroq islomiy uy-joylarni moliyalashtirish bir qator huquqiy va moliyaviy to'siqlarga duch kelishi, bu esa uning

o'sishi va rivojlanishiga salbiy ta'sir qilishi mumkin.

Tegishli huquqiy, institutsional va soliq bazasi mustahkam moliyaviy institutlar va bozorlarni yaratish uchun zaruriy talabdir. Islom huquqi tijorat va moliyaviy shartnomalar va operatsiyalarni amalga oshirish uchun o'z asoslarini taklif qiladi. Shunga qaramay, ko'pgina mamlakatlarda islom banki va moliyaviy shartnomalari uchun mos keladigan tijorat, bank va kompaniya qonunlari mavjud emas.

Islomiy moliyaviy shartnomalarning xalqaro qabul qilinishi ularning shariatga mos kelishi bilan bir qatorda umumiy huquq va fuqarolik huquqi tizimlari kabi asosiy huquqiy rejimlarda ham maqbul bo'lishini talab qiladi.

Moliyaviy to'siqlar islom ipotekalarining talab va taklifi bilan bog'liq to'siqlardir, masalan:

- bankning odatda uzoq muddatli xarakterga ega bo'lgan uy-joy qurilishini moliyalashtirishga qo'yilgan mablag'larning to'lash muddatlari bilan bankka qo'yiladigan, asosan qisqa va o'rta muddatli xarakterdagi depozitlar shartlarini muvozanatlash qobiliyati;

- bankning aksiyadorlarning foydasini maksimal darajada oshirish va o'z mijozlariga arzon narxlarida uy-joy mablag'larini taqdim etish o'rtasidagi muvofiqlashtirish qobiliyati.

Islom banki tarafdorlari ushbu institutlarni o'zlari faoliyat yuritayotgan bozorlarda foizlarga asoslangan banklarga munosib alternativ sifatida ko'rishadi. Ularning ta'kidlashicha, islomiy foyda va zararni taqsimlash shartnomalari kapitalni uzoq muddatli samarali investitsiyalar uchun samarali taqsimlaydi.

Bundan tashqari, islom moliya institutlarining missiyasi asosan shaharlarda joylashgan an'anaviy bank tizimida kredit olish imkoniga ega bo'lmagan kichik tadbirkorlar va qishloq bizneslariga eng yaxshi xizmat qiladi. Shu sabablarga ko'ra islomiy banking islom mamlakatlarida o'sish va rivojlanishning dvigateli bo'lishi mumkindir. Islom bank doktrinasida bozorlar va mamlakatlarda shartlar va standartlarni uyg'unlashtirish va o'zaro tan olishdan manfaatdordir. Bu tranzaksiya xarajatlarini kamaytiradi va milliy va mintaqaviy kapital bozorlarini birlashtirishga yordam beradi.

Adabiyotlar / Jumepamypa / Literature:

Asadov, A. and others, (2018). "Musharakah Mutanaqisah home financing: issues in practice", *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, Vol. 9 No. 1, pp. 91-103. <https://doi.org/10.1108/JIABR-08-2015-0036>

Campbell, J. Y., Cocco, J. F., (2003). Household risk management and optimal mortgage choice. *Quarterly Journal of Economics* 118, 1449-94.

Hanif, M. and Hijazi, S.T. (2010), "Islamic House financing A Critical Analysis and Comparison with Conventional Mortgage", *Middle Eastern Finance and Economics*, Issue 6, pp. 99-107.

Khan, F. (2010), "How 'Islamic' is Islamic Banking", *Journal of Economic Behavior & Organization*, Vol. 76 No.3, pp. 805-20.

Robin Matthews and others, (2003). *Recent Developments in the Market for Islamic Mortgages: Theory and Practice*, p 60.

Scanlon, K., Whitehead, C., (2004). *International trends in housing tenure and mortgage finance. Special report for the Council of Mortgage Lenders, London School of Economics*. p 4.