NAMANGAN VILOYATI KO'CHMAS MULK BOZORINI HOLATI VA RIVOJLANISHI

Karimjanova Ra'noxon
Namangan davlat texnika universiteti
Marketing kafedrasi katta o'qituvchisi
https://doi.org/10.5281/zenodo.15469538

Annotatsiya. *Maqolada ko'chmas mulk bozori va uni iqtisodiyotda ahamiyati yoritilgan. Mamlakatimizda 2030-yilgacha qurilish sanoatini rivojlantirish istiqbollari o'rganilgan. Namangan viloyatida 2020-2023 yillarda amalga oshirilgan qurilish ishlari tahlil qilingan.*
Kalit so'zlar. *urbanizatsiya, millionlik shaharlar, ko'chmas mulk, rieltorlik.*

Har qanday mamlakat iqtisodiyotining barqaror va izchil rivojlanishida qurilish sanoati alohida o‘rin tutadi. Bu soha infratuzilmani modernizatsiya qilish, yangi ish o‘rinlari yaratish, shahar va qishloq joylarini obodonlashtirish, ijtimoiy va ishlab chiqarish obyektlarini barpo etish orqali umumiy iqtisodiy o‘sishga kuchli turtki beradi. O‘zbekiston misolida olib qaralganda, so‘nggi yillarda qurilish sanoatining jadal rivojlanayotgani kuzatilmoqda. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 11 sentabrdagi PF-158 sonli "O'zbekiston-2030" strategiyasi to'g'risidagi farmonida hududlarni kompleks rivojlantirish, urbanizatsiya strategiyasini amalga oshirish, aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash darajasini oshirish bo'yicha chora-tadbirlar belgilangan:

Urbanizatsiya darajasini 51 foizdan 60 foizga yetkazish choralarini ko‘rish, Samarqand va Namangan shaharlarini "millionlik shaharlar"ga aylantirish, 300 mingdan ko‘p bo‘lgan shahar va tumanlar sonini 28 taga yetkazish, barcha aholi punktlarining bosh rejalarini ishlab chiqish.

Hududlarda 1 million xonadonli uy-joylar qurish, "Yangi O‘zbekiston" massivlari sonini 100 taga yetkazib, qo‘shimcha 200 mingta oilaga mo‘ljallangan uylarni barpo etish, respublikada kamida 140 ming oilaga mo‘ljallangan ijtimoiy uylarni barpo etish.

Xizmat muddatini o‘tab bo‘lgan massivlar va eskirgan uy-joylarni yangilash maqsadida keng jamoatchilik fikri asosida renovatsiya dasturlarini ishlab chiqish, aholi zich bo‘lgan hududlarda "bo‘yiga o‘stirish" tamoyili asosida ko‘p qavatli uy-joylar barpo etish.

Rivojlangan davlatlarning bino-inshootlar bo‘yicha qurilish xavfsizligi me'yorlari asosida yangi standartlarni joriy qilish.

Ko‘p kvartirali uylar va boshqa ko‘chmas mulk obyektlarini ulush kiritish asosida qurishni tartibga soluvchi qonuniy asoslarni shakllantirish.

Jahondagi globallashuv jarayonlarining jadallashuvi, qurilish materiallarini ishlab chiqarish va sotish salohiyatiga bevosita ta'sir ko‘rsatib, ularning bozorlari zamonaviy marketing konsepsiyalari asosida rivojlanmoqda. Hozirgi kunda, jahonda eng muhim o‘ntalikka kiritilgan ijtimoiy muammolardan biri - bu aholining uy joy bilan ta'minlanishi hisoblanadi. Ma'lumotlarga ko‘ra, «aholining har bir nafar kishi hisobiga uy-joy bilan ta'minlanishi ko‘rsatkichi Germaniyada - 39 kv.m, Rossiyada 25.8 kv.m, Polshada 25 kv.m, Turkiyada 17 kv.m va AQShda - 70 kv.m ga

to‘g‘ri kelmoqda»[1]. Qurilish sanoatining tarmog‘ining barqaror rivojlanishi asosan qurilish materiallariga bo‘lgan talabning miqdor va sifat jihatidan qondirilishiga bog‘liq bo‘lib, bugungi kunda qurilish materiallari bozorini marketing konsepsiyalari asosida rivojlantirish dolzarb ahamiyat kasb etmoqda.

Respublikamiz hududlarida amalga oshirilayotgan qurilish ishlari bevosita ko’chmas mulk bozori rivojlanishiga ta’sir ko’rsatadi. Qurilish sanoatining rivojlanishi bilan birga ko’chmas mulk bozori ham rivojlanib bormoqda. Respublikamizda shakllantirilib kelayotgan ko’chmas mulk bozorida hamda ko’chmas mulk obyektlari ishtirok etadigan barcha iqtisodiy jarayonlarda obyektlarni baholash va rieltorlik bilan bog’liq faoliyatni tashkil etish va uni respublikamizda iqtisodiyotning turli sohalari xususiyatidan kelib chiqqan holda takomillashtirish hozirgi kunning o’ta dolzarb masalalaridan biriga aylanmoqda. Bundan tashqari yil sayin ko’chmas mulk bozorining hajmi yildan-yilga kengayib bormoqda, ya’ni ko’chmas mulkka bo’lgan talab ortib bormoqda. Natijada, ko’chmas mulk bozorini o’rganish dolzarb masalaga aylanmoqda.

Bugungi globallashuv va bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk bozori iqtisodiyotning muhim va ajralmas tarkibiy qismi sifatida namoyon bo‘lmoqda. Aholi sonining o‘sishi, urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi hamda yashash sharoitlarini yaxshilashga bo‘lgan ehtiyoj ortib borayotgani ko‘chmas mulk bozoriga bo‘lgan talabning izchil oshishiga sabab bo‘lmoqda. Ayniqsa, O‘zbekiston sharoitida so‘nggi yillarda olib borilayotgan islohotlar, shaharlardagi qurilishlarning ko‘payishi, investitsiya muhitining yaxshilanishi ushbu bozorning rivojlanishiga ijobiy ta’sir ko‘rsatmoqda.

Ko’chmas mulk bu – yerdan va unda joylashgan bino inshootlardan tashkil topgan mulk. Ko’chmas mulk o’z ichiga yer ustida yoki yer ostida joylashgan va yerga o’rnatilgan moddiy mulklarni oladi. Ko’chmas mulk bozori – bu sotuvchi va xaridorlar o’rtasida ko’chmas mulkning konkret narxni aniqlash uchun birlashadigan va natijada ko’chmas mulk ayriboshlanishi yuzaga kelishi mumkin bo’lgan tashkiliy tadbirlar tizimi. Ko’chmas mulk bozori – bu barcha ko’chmas mulk sotuvchilari va xaridorlarining ayni vaqtda mavjud bo’lgan barcha talab va takliflari orasidagi o’zaro bog’liqlik yuzaga keladigan va ko’chmas mulk bilan bog’liq barcha joriy operatsiyalar yig’indisi amalga oshiriladigan iqtisodiy-huquqiy hudud. Ko’chmas mulk bozori o’zida ko’chmas mulk obyektlariga kapital kiritish sohasi va ko’chmas mulk bilan bog’liq operatsiyalarda yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar tizimini aks ettiradi. Bu munosabatlar investorlar o’rtasida ko’chmas mulkni oldi-sotdi jarayonida, ipoteka, ko’chmas mulk obyektlarini ijaraga berish jarayonlarida yuzaga keladi.

Milliy ko’chmas mulk bozori - bir-biridan sinxron rivojlanishi, narxlar va xavf-xatarlar darajasi, ko’chmas mulkka investitsiyalarning samaradorligi va ayniqsa qonunchilik holati, siyosiy va ijtimoiy barkarorligi bilan farqlanib turuvchi mintaqaviy va maxalliy bozorlarning jamuljamligidir. Ko’chmas mulk bozorining o’ziga xosligi shundan iboratki, ko’chmas mulkning o’rtacha xaridori, odatda, ko’chmas mulk obyektlarini sotib olish yoki ularga investitsiya kiritish tajribasiga, shuningdek bitimlarning haqiqiy narxlari haqidagi ma'lumotga ega bo’lmaydi.

Ko‘chmas mulk bozorini ajralib turadigan xususiyatlar quyidagilar hisoblanadi:

- ✓ baho shakllanishini individualligi;
- ✓ transaksion chiqimlar baland darajasi;

[1] https://gidnenuzen.ru/obespechennost-zhilem-po-stranam-mira-2020/

- ✓ birinchi va ikkinchi darajali bozorlar o‘zaro faoliyati muhim roli;
- ✓ baho, foydalilik va tavakkalchilikni regional iqtisodiyot holatiga bog‘liqligi;
- ✓ tavakkalchilikning rang-barangligi;
- ✓ tovarni bozordagi past likvidligi;
- ✓ bozorning o‘zini o‘zi boshqarishni baho mexanizmlarini zaifligi.

1-jadval

O’zbekiston Respublikasi va Namangan viloyatida 2020-2023 yillarda amalga oshirilgan qurilish ishlari tahlili

mlrd.so'm

№	Hududlar	2020 y	2021 y	2022 y	2023 y
1	O‘zbekiston Res.	88130,3	107493	130791	150792,6
2	Namangan vil.	4678,2	5556,7	6653,2	7342,2

O‘zbekiston Respublikasida qurilish ishlari hajmi 2020 yilda 88,1 trln so‘m bo‘lgan bo‘lsa, 2023 yilga kelib bu ko‘rsatkich 150,8 trln so‘mga yetgan. Tahlil qilinayotgan davr ichida umumiy o‘sish 71% ni tashkil etgan. Har yili o‘rtacha 15–20% atrofida o‘sish kuzatilgan, bu esa qurilish sanoatining izchil rivojlanayotganini ko‘rsatadi. Namangan viloyati bo‘yicha 2020 yilda 4,7 trln so‘m bo‘lgan qurilish hajmi 2023 yilda 7,3 trln so‘mga yetgan,umumiy o‘sish 56.9% ni tashkil etgan. Bu ko‘rsatkich respublika o‘rtacha o‘sish sur’atidan biroz past bo‘lsa-da, barqaror ijobiy tendensiyani aks ettiradi. Qurilish ishlari hajmining yil sayin oshib borayotgani quyidagi omillar bilan bog‘liq: hukumat tomonidan amalga oshirilayotgan infratuzilma loyihalari; xususiy sektorning faol jalb qilinishi; yangi uy-joylar, savdo va sanoat obyektlariga bo‘lgan talabning ortishi. Namangan viloyati misolida viloyatlarda ham qurilish faoliyati kengayib borayotgani ko‘rinmoqda, bu esa hududiy ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishga ijobiy ta’sir ko‘rsatadi.

O‘zbekiston Respublikasida qurilish sanoati so‘nggi yillarda iqtisodiyotning eng faol va tez sur’atlar bilan rivojlanayotgan tarmoqlaridan biriga aylandi. 2020–2023 yillar oralig‘ida respublikada qurilish ishlarining hajmi 88,1 trln so‘mdan 150,8 trln so‘mga yetdi, bu esa 71% dan ortiq o‘sishni anglatadi. Namangan viloyatida ham ijobiy dinamika kuzatildi — qurilish hajmi 4,7 trln so‘mdan 7,3 trln so‘mga yetgan, ya’ni 57% o‘sish qayd etilgan. Shunga qaramay, Namangan viloyatining respublika qurilish bozoridagi ulushi 2020 yildagi 5,31% dan 2023 yilda 4,87% ga kamaygan. Bu holat viloyatda qurilish salohiyatining to‘liq ro‘yobga chiqarilmayotganini va boshqa hududlarda (ayniqsa, poytaxt va yirik viloyatlarda) qurilish faolligi ancha yuqori ekanligini ko‘rsatadi. Mazkur tendensiyani o‘zgartirish uchun Namangan viloyatida qurilish sohasiga investitsiyalarni jalb etish, infratuzilma loyihalarini kengaytirish, malakali kadrlar tayyorlash va zamonaviy texnologiyalarni joriy etish dolzarb ahamiyat kasb etadi. Shu yo‘sinda, viloyat nafaqat qurilish hajmini oshiradi, balki respublika bozoridagi ulushini ham tiklab, o‘z iqtisodiy salohiyatini kuchaytiradi.

Xulosa va tavsiyalar

Ko’chmas mulk bozorini rivojlantirish bo’yicha quyidagi tavsiyalarni amalga oshirish ijobiy natijalar olib keladi deb hisoblaymiz:

1. Huquqiy bazani soddalashtirish – mulk huquqini rasmiylashtirishda shaffoflik va tezlikni ta’minlash.

2. Raqamlashtirish – onlayn savdo platformalari va sun’iy intellektdan foydalanish.

3. Infratuzilmani yaxshilash – yangi uylar atrofida maktab, bog‘cha, transport imkoniyatlarini rivojlantirish.

4. Ipoteka tizimini kengaytirish – qulay va uzoq muddatli kreditlar orqali xarid imkoniyatlarini oshirish.

5. Marketingni kuchaytirish – ochiq axborot va mijozga yo‘naltirilgan reklama strategiyalari.

6. Yashil qurilish – ekologik va energiya tejamkor binolar qurilishini rag‘batlantirish.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO’YXATI

1. ***O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 11 sentabrdagi PF-158 sonli “O’zbekiston-2030” strategiyasi to’g’risidagi farmonida***
2. *https://gidnenuzen.ru/obespechennost-zhilem-po-stranam-mira-2020/*
3. *O‘zbekiston Respublikasi “Mulkchilik to’g’risida”gi Qonun 31.10.1990y.*
4. *O‘zbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati to’g’risida” gi Qonun. 19.08.1999y.*
5. *O‘zbekiston Respublikasi “Rieltorlik faoliyati to’g’risida” gi Qonun. 22.12.2010y.*
6. *Горемыкин В.А., Бутулов Э.Р. Экономика недвижимости. М.: Филинь, 1999.*
7. *Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интererклама, 2003.-704 с.*
8. *Lex.uz*