UDK 330.322:69.003:332.83

O‘ZBEKISTON HUDUDIDA INVESTITSIYA-QURILISH MAJMUASI HOLATI TAHLILI VA UY-JOY QURILISHI SOHASINI BOSHQARISHNING TASHKILIY-IQTISODIY MEXANIZMLARI

Sayfiddinova Feruzaxon Sadriddinovna
PhD, v.b. dotsent, Toshkent arxitektura qurilish universiteti
ORCID: 0009-0004-0268-3914
DOI : 10.67620/MMMjournal.33110005

Annotatsiya. *Maqolada O‘zbekistonda investitsiya-qurilish majmuasining 2023–2025-yillardagi dinamikasi va 2025-yilda foydalanishga topshirilgan uy-joylarning hududiy taqsimoti tahlil qilindi. Rasmiy statistika, ulushlar va konsentratsiya ko‘rsatkichlari hamda normativ hujjatlar tahlili qo‘llandi. 2025-yilda asosiy kapitalga investitsiyalar 603,56 trln so‘m, qurilish ishlari 313,89 trln so‘mni tashkil etdi. Hududiy ma’lumotlar yig‘indisi bo‘yicha 15,88 mln m² uy-joy topshirildi, shundan 33,99 foizi uchta yetakchi hududga to‘g‘ri keldi. Yer va infratuzilma tayyorligi, loyihaviy moliyalashtirish, eskrou, manzilli ipoteka va yakuniy natija monitoringini bog‘lovchi boshqaruv modeli taklif etildi.*

Kalit so‘zlar. *Investitsiya-qurilish majmuasi, uy-joy qurilishi, hududiy tahlil, eskrou, ipoteka, infratuzilma.*

Аннотация. *Проанализированы динамика инвестиционно-строительного комплекса Узбекистана за 2023–2025 гг. и территориальное распределение введённого жилья в 2025 г. Использованы официальная статистика, показатели концентрации и анализ нормативных актов. На три ведущих региона пришлось 33,99 % суммарной площади введённого жилья. Предложена модель управления, объединяющая подготовку земли и инфраструктуры, проектное финансирование, эскроу, адресную ипотечную поддержку и мониторинг результатов.*

Ключевые слова. *Инвестиционно-строительный комплекс, жилищное строительство, региональный анализ, эскроу, ипотека, инфраструктура.*

Abstract. *This article examines Uzbekistan’s investment and construction trends in 2023–2025 and the regional distribution of housing completions in 2025. It combines official statistics, concentration measures and a review of regulations. The three leading regions accounted for 33.99% of the reported completed housing floor area. The proposed governance framework links serviced land, project finance, escrow, targeted mortgage support and performance monitoring.*

Keywords. *Investment and construction sector, housing construction, regional analysis, escrow, mortgages, infrastructure.*

1. Kirish. Uy-joy qurilishining yakuniy natijasi aholi foydalanishi mumkin bo‘lgan turar joy bilan o‘lchanadi. Bunday natijaga yer ajratish, muhandislik tarmoqlariga ulanish, quruvchini moliyalashtirish, qurilish sifatini tekshirish va xaridorning to‘lov qobiliyati birgalikda ta’sir qiladi. Bu jarayonlar turli tashkilotlarda boshqarilgani sababli bir bo‘g‘indagi kechikish boshqa

bosqichlarning xarajati va muddatiga o‘tadi. Masalan, suv tarmog‘i ulanishining kechikishi qurilish-montaj ishlari yakunlangan obyektning ham foydalanishga topshirilishini cho‘zishi mumkin.

Investitsiya-qurilish majmuasi ushbu maqolada kapital resurslarini safarbar qilishdan obyektni topshirishgacha bo‘lgan iqtisodiy va tashkiliy aloqalar tizimi sifatida qaraladi. Asosiy kapitalga investitsiyalar iqtisodiyot bo‘yicha kapital qo‘yilmalarni, qurilish ishlari bajarilgan ishlar qiymatini, topshirilgan uy-joy maydoni esa jismoniy natijani ifodalaydi. Ko‘rsatkichlarning qamrovi va hisob davri turlicha bo‘lgani sababli ular alohida tahlil qilinadi [1–4].

OECD uy-joy taklifining talabga javob berishida yer va hududiy rejalashtirish qoidalari, mavjud infratuzilma hamda uy-joy xarajatlari ahamiyatini ko‘rsatadi [10]. O‘zbekiston sharoitida bu masala ipoteka bozori rivojlanishi va ulushli qurilishda xaridor mablag‘larini himoya qilish mexanizmlarining joriy etilishi bilan bog‘liq [5–8]. Yer va infratuzilma tayyorligi bilan uyg‘unlashtirilmagan talabni rag‘batlantirish yangi uy-joy taklifining o‘z vaqtida kengayishini kafolatlamaydi.

2. Materiallar va usullar. Tahlilda 2023–2025-yillarning milliy ko‘rsatkichlari, 2025-yilda 14 ta birinchi darajali hudud bo‘yicha uy-joy maydoni va 2026-yil yanvar–sentabr uchun qurilish ishlari haqidagi tezkor e’lon qo‘llandi [1–4, 9]. Milliy investitsiya qatori uchun SIAT yillik jadvali tanlandi. Qurilish ishlari uchun qo‘mitaning 2026-yil iyun e’loni olindi. Uy-joy maydonining 2023–2024-yil qiymatlari SIATdan, 2025-yil qiymati hududlar kesimidagi dastlabki rasmiy e’londan olindi. 2025-yil respublika qiymati e’londagi hududiy raqamlarni yig‘ish orqali aniqlashtirildi. Manbalar nashri turlicha bo‘lgani sababli uy-joy qatori dinamikasi tavsifiy talqin qilindi.

Yillik o‘zgarish $g = 100 \times (X_t / X_{t-1} - 1)$ formulasi bilan hisoblandi. Pul qiymatlariga narx deflyatori qo‘llanmagan, shu bois ushbu hisob nominal o‘zgarishni ifodalaydi. Hudud ulushi s_i uning topshirilgan maydonini 14 ta hudud maydoni yig‘indisiga bo‘lish orqali foizda hisoblandi. Uchta eng katta ulush yig‘indisi CR_3, barcha hududlarning foiz ulushlari kvadratlari yig‘indisi HHI sifatida olindi. Bu yerda HHI geografik taqsimotni tavsiflaydi. Korxonalar raqobatini baholash uchun firma darajasidagi ma’lumotlar talab etiladi.

Normativ tahlilda eskrou orqali ulushli qurilishni tartibga solish, ipoteka va subsidiya dasturi, shaharsozlik nazorati hamda uzoq muddatli rivojlanish yo‘nalishlari bo‘yicha hujjatlar ko‘rib chiqildi [6–8, 11]. Har bir vosita qaysi xatarni kamaytirishi, qaror uchun qanday dalil talab qilinishi va natijani qaysi indikator bilan o‘lchash mumkinligi bo‘yicha tasniflandi.

Mazkur ish tavsifiy va institutsional tahlilga tayangan. Hududiy raqamlar kuzatilgan natijani, taklif qilingan model esa qaror qabul qilish tartibini ifodalaydi. Islohotning sababiy ta’sirini o‘lchash uchun loyiha darajasidagi panel ma’lumotlari va qiyosiy tadqiqot dizayni zarur.

3. Natijalar.

3.1. Respublika bo‘yicha investitsiyalar va qurilish ishlari

1-jadval. Investitsiya-qurilish majmuasining milliy ko‘rsatkichlari

Ko‘rsatkich	2023	2024	2025
Asosiy kapitalga investitsiyalar, trln so‘m	356,07	507,49	603,56
Bajarilgan qurilish ishlari, trln so‘m	222,94	259,65	313,89
Foydalanishga topshirilgan uy-joy maydoni, mln m²	14,75	15,47	15,88

2025-yilda asosiy kapitalga investitsiyalar 2024-yilga nisbatan nominal 18,93 %, qurilish ishlari 20,89 % oshdi. 2025-yil bo‘yicha hududiy uy-joy raqamlarining yig‘indisi 15,882 mln m² bo‘lib, 2024-yilgi SIAT qiymatidan qariyb 0,41 mln m² ko‘p. Pul ko‘rsatkichlarining tezroq o‘sishi

qurilishdagi mehnat unumdorligi yoki uy-joy sektoridagi investitsiya qaytimi oshganini aniqlashga imkon bermaydi. Buning uchun uy-joyga xos xarajatlar, tegishli narx indekslari va loyihalar yakuniy natijalari kerak.

Qurilish iqtisodiy faoliyatiga tegishli SIAT qatorlarida 2025-yil uchun binolar va inshootlar qurish bo‘yicha 36,15 trln so‘m, fuqarolik obyektlari bo‘yicha 7,49 trln so‘m va ixtisoslashtirilgan qurilish ishlari bo‘yicha 2,62 trln so‘m kapital investitsiyalari qayd etilgan [12]. Ushbu uch qator yig‘indisi 46,25 trln so‘mni, milliy jami kapital investitsiyalarining qariyb 7,66 % ini tashkil etadi. Tasnif iqtisodiy faoliyat turi bo‘yicha tuzilgani sababli yig‘indi uy-joyga yo‘naltirilgan investitsiyani alohida ajratib bermaydi.

Tezkor rasmiy e’londa 2026-yil yanvar–sentabrda 339,3 trln so‘mlik qurilish ishlari bajarilgani va o‘tgan yilning mos davriga nisbatan rasmiy o‘sish 12,3 % bo‘lgani qayd etildi [9]. Ushbu ma’lumot joriy faollikni ko‘rsatadi va to‘liq yillik qatorga alohida davr sifatida qo‘shilmadi.

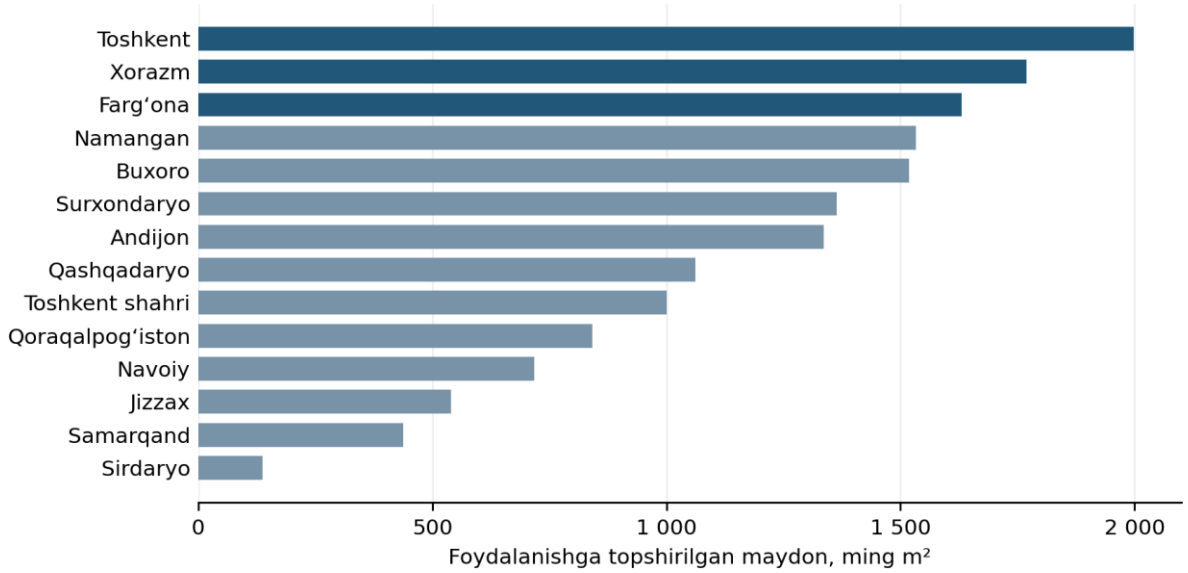
Markaziy bank 2025-yilda ajratilgan ipoteka kreditlari hajmini 21,2 trln so‘m, o‘tgan yilga nisbatan o‘sishini 29 % deb baholagan [5]. Bu amalda ajratilgan kreditlarning bozor ko‘rsatkichidir. PF-29-son Farmonning 8-ilovasida keltirilgan 2026-yilga mo‘ljallangan 23,015 trln so‘mlik ko‘rsatkich dasturiy maqsad bo‘lib, bajarilish darajasini o‘lchash uchun 2026-yil yakuni bo‘yicha qamrovi mos amaldagi ma’lumotlar zarur [8].

3.2. Uy-joy topshirishning hududiy taqsimoti

2-jadval. 2025-yilda foydalanishga topshirilgan uy-joy maydoni

Hudud	Maydon, ming m²	Respublika ulushi, %
Toshkent viloyati	1 997,7	12,58
Xorazm viloyati	1 769,7	11,14
Farg‘ona viloyati	1 630,8	10,27
Namangan viloyati	1 533,2	9,65
Buxoro viloyati	1 518,6	9,56
Surxondaryo viloyati	1 364,1	8,59
Andijon viloyati	1 335,6	8,41
Qashqadaryo viloyati	1 061,4	6,68
Toshkent shahri	1 000,1	6,30
Qoraqalpog‘iston Respublikasi	841,5	5,30
Navoiy viloyati	716,7	4,51
Jizzax viloyati	540,0	3,40
Samarqand viloyati	436,5	2,75
Sirdaryo viloyati	136,1	0,86
Jami	15 882,0	100,00

Toshkent viloyati, Xorazm va Farg‘ona viloyatlari jami 5 398,2 ming m² uy-joy topshirgan. Ularning yig‘ma ulushi 33,99 % ni, barcha hududlar bo‘yicha HHI 869,53 punktni tashkil etdi. Toshkent viloyatidagi hajm Sirdaryo viloyatidagidan qariyb 14,7 baravar katta. Bunday tafovut hajm ko‘lamini ifodalaydi. Hududning uy-joy bilan ta’minlanganligini baholash uchun aholi soni, yangi uy xo‘jaliklari, uy-joy fondi va narxlarning daromadga nisbati ham kerak.



1-rasm. 2025-yilda uy-joy maydonining hududiy taqsimoti.

Toshkent shahriga respublika asosiy kapital investitsiyalarining 19,28 % i va topshirilgan uy-joy maydonining 6,30 % i to‘g‘ri keldi [1, 4]. Bu ulushlarning maxraji va o‘lchov birligi turlicha. Ularning tafovuti hududdagi kapital qo‘yilmalarning tarmoq tarkibini alohida o‘rganish zarurligini ko‘rsatadi.

3.3. Amaldagi boshqaruv vositalari

PF-11-son Farmonning 3-bandida 2026-yil 1-yanvardan boshlab ulushdorlar mablag‘larini jalb qilish uchun eskrou hisobvaraqlaridan foydalanish belgilangan [6]. Farmonning 2-bandi «z» kichik bandiga ko‘ra, obyekt uchun foydalanishga ruxsat olingach, bank deponentlangan mablag‘ni qurilish kreditini so‘ndirishga yo‘naltiradi va qoldiqni quruvchiga o‘tkazadi [6]. Shu sababli quruvchining moliyaviy rejasida erkin foydalaniladigan mablag‘, qurilish uchun bank krediti va eskroudagi tushum alohida aks ettirilishi kerak. PF-219-son Farmonda eskrou bilan birga banklar orqali loyihaviy moliyalashtirishni rivojlantirish uzoq muddatli yo‘nalish sifatida ko‘zda tutilgan [7].

PF-29-son Farmonning 14-bandi, 8 va 8a-ilovalarida 2026-yilgi ipoteka kreditlari hamda subsidiyalarning maqsadli ko‘rsatkichlari tasdiqlangan. Ipoteka uchun 23,015 trln so‘m va subsidiyalar uchun 2,702 trln so‘m rejalashtirilgan. Subsidiyalarning umumiy summasiga avvalgi yillarda ajratilgan ipoteka kreditlari bo‘yicha foiz to‘lovlari uchun ajratmalar ham kiradi [8]. Ipoteka va subsidiya talab tomonidagi vositalardir, qurilish uchun bank krediti esa taklif tomonidagi moliyalashtirish vositasi hisoblanadi.

PF-29-son Farmonning 8-bandi doirasida muhandislik-kommunikatsiya va transport infratuzilmasini yaratish xarajatlari uchun yig‘imlarni 2026-yil 1-iyuldan barcha hududlarga tatbiq etish belgilangan. “Yangi O‘zbekiston” massivlari ushbu qamrovdan mustasno. Shu bandda 2026-yil 1-oktabrdan «Yer banki»dagi tegishli uchastkalarni qurilishga tayyor yer sifatida ochiq elektron auksionga chiqarish tartibi ham nazarda tutilgan [8]. Shaharsozlik kodeksida qurilishi tugallangan obyektni qabul qilish va foydalanishga topshirish tartibi nazarda tutilgan [11]. Infratuzilma xarajatlari va tarmoq ishlarining muddati loyiha tanlovi paytidayoq qurilish jadvaliga bog‘lanishi lozim.

4. Muhokama

4.1. Taklif etilayotgan tashkiliy va iqtisodiy mexanizm

Taklif etilayotgan mexanizm hududiy dasturdagi har bir obyektga yagona identifikator berishni va qarorlarni to‘rtta bosqichda tekshirishni nazarda tutadi. Obyektning ma’lumotlari yer uchastkasi, infratuzilma shartlari, moliyalashtirish rejasi va foydalanishga topshirish hujjatlarini birlashtiradi. Quyidagi rollar boshqaruv modeli doirasidagi tavsiya etilgan muvofiqlashtirish tartibini ifodalaydi.

3-jadval. Uy-joy loyihasi bo‘yicha qaror bosqichlari

Bosqich	Qaror uchun asos	Muvofiqlashtiruvchi
Yer va talabni baholash	Yer huquqi, hududiy reja, uy-joyga talab va narx segmenti	Hokimlik, hududiy rejalashtirish organlari
Infratuzilma va moliya	Tarmoq quvvati va ulanish sanasi, smeta, pul oqimi, bank limiti	Hokimlik, tarmoq korxonalari, bank va quruvchi
Qurilish va nazorat	Tasdiqlangan ish jadvali, bajarilgan ishlar dalili, eskrou va kredit qoldig‘i	Quruvchi, bank, texnik nazorat
Topshirish va monitoring	Foydalanishga ruxsat, tarmoq ulanishi, sifat bo‘yicha murojaatlar	Quruvchi, vakolatli organlar va hokimlik

Loyiha moliyaviy bahosida bank krediti bo‘yicha limit va uni jalb etish sanasi qurilish xarajatlari bilan solishtiriladi. Eskroudagi mablag‘ shartlar bajarilgunga qadar erkin qoldiqqa kiritilmaydi. Muhim xarajatlar ortishi, kredit transhi kechikishi yoki tarmoqqa ulanish muddati siljishi ssenariylarida pul qoldig‘i qayta hisoblanadi. Moliyalashtirishdagi yetishmovchilik aniqlansa, qo‘shimcha kapital yoki tasdiqlangan kredit manbasi bilan qoplanishi yoxud ish grafigi qayta ko‘rib chiqilishi kerak.

Budjet ko‘magini baholashda ajratilgan summa bilan birga yordamning natijasi kuzatiladi. Ipoteka subsidiyasi bo‘yicha ariza tasdiqlanishi, kredit ajratilishi va uy-joy xaridi alohida hodisalar sifatida qayd etiladi. Infratuzilmaga yo‘naltirilgan mablag‘ esa amalda tarmoqqa ulangan va foydalanishga topshirilgan uy-joylar bilan bog‘lanadi. Turli davrdagi xarajat va natijalar bir xil loyiha kohortasi bo‘yicha jamlanadi.

4.2. Monitoring va baholash

4-jadval. Tavsiya etiladigan monitoring ko‘rsatkichlari

Indikator	Hisoblash va talqin	Davriylik
O‘z vaqtida topshirish	Belgilangan muddatda ruxsat olgan obyektlar / shu davrda topshirilishi rejalashtirilgan obyektlar × 100 %	Choraklik
Infratuzilma tayyorligi	Tasdiqlangan quvvat va ulanish jadvaliga ega yangi obyektlar / yangi obyektlar × 100 %	Choraklik
Xarajat tafovuti	(Yakuniy xarajat prognozi − tasdiqlangan smeta) / smeta × 100 %	Oylik
Subsidiya natijadorligi	Subsidiya asosida uy-joy xaridini yakunlaganlar / tegishli kohortada subsidiya tasdiqlanganlar × 100 %	Yillik
Uy-joy taklifi intensivligi	Topshirilgan uy-joy maydoni / o‘rtacha aholi soni × 1 000, m²	Yillik

Hududlararo taqqoslashda mutlaq maydon bilan birga taklif intensivligi va uy-joy narxining uy xo‘jaligi daromadiga nisbati kuzatilishi maqsadga muvofiq. Kichik hududning mutlaq hajmi past bo‘lsa ham, jon boshiga ko‘rsatkich yoki yangi uy xo‘jaliklari soniga nisbatan taklif yuqori bo‘lishi

mumkin. Sifat nazorati uchun dastlabki foydalanish davridagi asosli murojaatlar soni topshirilgan xonadonlar soniga nisbatan hisoblanadi.

Ochiq agregat ma’lumotlarda obyektning moliyalashtirish shakli, eskrou qoldig‘i va tarmoqqa ulanish sanasi birgalikda kuzatilmagani sababli taklif etilgan mexanizmning empirik samarasi baholanmadi. Keyingi tadqiqotda bir nechta hudud bo‘yicha obyektlarning boshlanish va topshirish sanalari, haqiqiy xarajatlari, ulanish muddatlari hamda kredit shartlarini bog‘lab, loyiha darajasidagi natijalarni solishtirish mumkin.

5. Xulosa

2025-yilda O‘zbekistonda asosiy kapitalga investitsiyalar 603,56 trln so‘mga, qurilish ishlari 313,89 trln so‘mga yetgan. Dastlabki hududiy ma’lumotlar yig‘indisi bo‘yicha 15,88 mln m² uy-joy foydalanishga topshirilgan, uning 33,99 % i Toshkent viloyati, Xorazm va Farg‘ona viloyatlariga to‘g‘ri kelgan. Hududiy dasturlarning natijadorligini baholashda qurilish hajmi, aholi ehtiyojiga mos taklif va obyektlarning muddatida foydalanishga topshirilishi alohida o‘lchanishi kerak.

Taklif etilgan mexanizm yer va tarmoqlarning tayyorligini investitsiya qaroriga bog‘laydi, eskrou va quruvchi likvidligini alohida nazorat qiladi hamda ipoteka subsidiyasini yakunlangan uy-joy xaridi orqali kuzatadi. Bu tartibni qo‘llash uchun hokimlik, tarmoq korxonalari, banklar va nazorat organlari ma’lumotlarini obyekt kesimida bog‘lash zarur.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. Asosiy kapitalga investitsiyalar hajmi (yillik). SIAT. Manbani ochish
2. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. Over 35 years, construction work has increased 12.3 times. 15.06.2026. Manbani ochish
3. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. Ishga tushirilgan uy-joylarning umumiy maydoni (yillik). SIAT. Manbani ochish
4. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. 2025-yilda 15,9 mln kv.m turar-joylar foydalanishga topshirilgan. 28.01.2026. Manbani ochish
5. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. Ko‘chmas mulk bozori tahlili. 2025-yil IV chorak. Manbani ochish
6. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 27.01.2025-yildagi PF-11-son Farmoni. Uy-joy qurilishi va ulushli qurilish mexanizmlarini takomillashtirish. Manbani ochish
7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 19.11.2025-yildagi PF-219-son Farmoni. Uy-joy va ipoteka bozorini barqaror rivojlantirish. Manbani ochish
8. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 24.02.2026-yildagi PF-29-son Farmoni. Aholini uy-joy bilan ta’minlash va ko‘p kvartirali uylar qurilishini tashkil etish. Manbani ochish
9. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. Qurilish ishlari bo‘yicha qaysi hududlar yetakchi? 2026-yil yanvar–sentabr ma’lumotlari. Manbani ochish
10. OECD. (2021). Brick by Brick: Building Better Housing Policies. OECD Publishing. Manbani ochish
11. O‘zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksi. 22.02.2021. O‘RQ-676-son. Manbani ochish
12. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. Qurilish iqtisodiy faoliyat turi bo‘yicha asosiy kapitalga investitsiyalar hajmi. SIAT. Manbani ochish