# TURAR-JOY KO'CHMAS MULKIGA TALAB VA TAKLIF (NAMANGAN VILOYATI MISOLIDA)

**Xatamkulov Bekzod Iskandarbek o'g'li**
Dotsent, Namangan davlat texnika universiteti
***https://doi.org/10.5281/zenodo.19220655***

***Annotatsiya.*** *Mazkur maqolada turar-joy ko‘chmas mulki qurilish sektorini o‘rganishda qo‘llanilayotgan zamonaviy metodologik yondashuvlar tahlil qilingan. Tadqiqot jarayonida tizimli, statistik-ekonometrik, institutsional, hududiy hamda innovatsion yondashuvlarning nazariy asoslari va amaliy ahamiyati ochib berilgan. Shuningdek, turar-joy qurilish sektorining ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishdagi o‘rni, bozor mexanizmlari va davlat tartibga solishining metodologik jihatlari yoritilgan. Maqola natijalari turar-joy qurilish bozorini chuqur tahlil qilish, ilmiy xulosalar chiqarish va samarali boshqaruv qarorlarini qabul qilishda muhim ahamiyat kasb etadi. Tadqiqotda turar-joy siyosati tarkibiy elementlari — subsidiyalar, ipoteka instrumentlari, davlat-xususiy sheriklik loyihalari, qurilish standartlari va hududiy rejalashtirish mexanizmlari — investitsion jozibadorlik va ijtimoiy barqarorlikka qanday ta’sir ko‘rsatishi tizimli tahlil qilinadi.*

***Kalit so‘zlar:*** *turar-joy qurilishi, ko‘chmas mulk bozori, metodologik yondashuv, tizimli tahlil, ekonometrik usullar, institutsional rivojlanish, mintaqaviy turar-joy siyosati, uy-joy bozori, investitsiya oqimi, ijtimoiy barqarorlik, ipoteka, subsidiyalar, davlat-xususiy sherikligi, hududiy nomutanosiblik, uy-joy narxlari.*

Uy-joy qurilishi insonning asosiy ehtiyojidir. Davlatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishining ustuvor vazifasi fuqarolarni arzon va qulay uy-joy bilan ta'minlashdir. Mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy o'sish dinamikasi ko'p jihatdan uy-joy bozorlarini shakllantirish va rivojlantirishning samarali jarayoniga bog'liq, chunki uy-joy qurilishini rivojlantirish milliy iqtisodiyotning texnologik jihatdan bog'liq tarmoqlari uchun multiplikator effektini va aholining hayot sifatini oshirishni ta'minlaydi. O‘zbekiston uy-joy bozoridagi narx o‘sish sur’ati bo‘yicha Milliy statistika Qo‘mitasi ma’lumotlariga e’tibor qaratadigan bo‘lsak 2024 yilga ikkilamchi uy-joy bozorida o‘sish 6,2 % atrofida bo‘lgan bo‘lsa, 2025 yilda bu ko‘rsatkich 1,8 %ga o‘sib 8,0 %ni tashkil etgan.

Bu global ko'rsatkichdan (1,8%) sezilarli darajada yuqori, ammo global reytingning yetakchi mamlakatlaridagi narxlarning o'sish sur'atidan ancha uzoq. Xususan, 2025 yilda Knight Frank Global House Price Index ma’lumotlariga ko‘ra, Turkiya ketma-ket ikkinchi yil global indeksda birinchi o'rinni egalladi va bu ko'rsatkich 32,2 %dan, Shimoliy Makedoniya global indeksda ikkinchi o'rinni egalladi. Yil davomida uy-joy narxlari 22,6% ga oshdi. Ushbu reytingga kiruvchi eng past ko‘rsatkichga ega mamlakat Yaponiya bo‘lib unda o‘tgan yilga nisbata o‘sish 9,5 %ni tashkil etgan[1]. Shunday qilib, bir qarashda, mamlakatimizdagi vaziyat unchalik yomon emas: narxlarning o'sish sur'ati inflyatsiyaga mos keladi. Lekin biz o'rtacha ko'rsatkichlar haqida gapirayapmiz, chunki O‘zbekiston Respublikasining ayrim hududlarida, asosan Toshkent shahrida ~+0,6 %, Samarqand viloyatida ~+19,7 % va Namangan viloyatida ~+0,51 %ga oshdi.

[1] Global House Price Index by Knight Frank: Price Dynamics in 2025. https://internationalinvestment.biz/en/real-estate/6258-mirovoj-indeks-zhilja-knight-frank-dinamika-cen-v-2025-godu.html?utm_source=chatgpt.com

Shu bilan birga,ta’kidlash joizki, birlamchi va ikkilamchi bozorlarda uy-joy narxlari taxminan turli xil sur'atda keltiriladi. Bunga sabab mahalliy tahlilchi maqolalar (masalan review.uz yoki boshqa real-estate portallar) e’lonlar bo‘yicha o‘rtacha dollar/so‘m narxlaridan, yoki faqat ma’lum segment (yangi qurilish yoki premium segment) bo‘yicha olingan o‘rtachalarni nashr etishida deb qarash lozim. Bu usul rasmiy indeks (chorak-chorakka) metodologiyasidan farq qiladi va natijada nominal hamda segmental ko‘rsatkichlar farq qiladi.

Shuningdek, faqat ichki imkoniyatlar bilan mamlakatni qayta qurish o'nlab yillar davom etishini e’tiborga oladigan bo‘lsak unda ham farqlarni yuzaga kelishi kuzatiladi. Shuning uchun rivojlanishning eng to'g'ri yo'li xalqaro fondlar va tashkilotlar bilan hamkorlikdir. Bugungi kunda xalqaro va milliy fondlar, ayniqsa rivojlangan davlatlar bilan faol hamkorlik allaqachon boshlanganligini ta’kidlash mumkin. Hamkorlik ikkita asosiy yo'nalishda amalga oshiriladi:

1) davlat mablag'lari – O‘zbekiston Respublikasida turli toifadagi binolarni qurish va tiklash bo'yicha amalga oshiriladigan loyihalar uchun xorijiy davlatlarning grantlari;

2) O‘zbekiston Respublikasini qo'llab-quvvatlash uchun tashkil etilgan xususiy jamg'armalar va jamg'armalarning grantlari. Bu kichikroq miqdorlar. Bunday tashkilotlardan keladigan pullar, ehtimol, bitta hududda loyihalarni amalga oshirish uchun kichik shaharcha va qishloqlarga yo'naltiriladi.

Yoki fond ma'lum bir hudud uchun javobgar bo'ladi. Xususan, u shikastlangan deraza va eshiklarni almashtirishga homiylik qiladi. Bu jarayonlarni tartibga solish bo'yicha hali yaxlit tasavvur mavjud emas. Xalqaro hamkorlarning allaqachon qo'ygan yagona talabi - loyihalar amalga oshiriladigan mablag'larning ishonchliligi. Bular tarixga ega fondlar yoki auditdan o'tgan fondlar yoki davlat organlari bilan hamkorlikda ishlaydigan fondlardir.

Ta’kidlash joizki, qurilishning sezilarli darajada kechikishi, yangi inshootlarning yo'qligi, garchi talab cheklangan bo'lsa-da, sifatli uy-joy loyihalarining ma'lum darajada yetishmasligiga va shunga mos ravishda qulay va likvid uy-joy bozorining cheklanishiga olib keladi. O‘zbekiston Respublikasida aholi daromadlarining notekis o‘sishi, urbanizatsiya jarayonlarining tezlashuvi hamda ichki va tashqi migratsiya oqimlarining kuchayishi uy-joy bozorida muayyan bosimlarni yuzaga keltirmoqda. Xususan, aholining ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamlari, yosh oilalar, ichki ko‘chib kelgan shaxslar va kam ta’minlangan guruhlar uchun uy-joy sotib olish imkoniyatlari cheklanganligicha qolmoqda. Shu bilan birga, qurilish hajmlarining oshishiga qaramay, uy-joy narxlarining bozor mexanizmlari asosida shakllanishi barcha ijtimoiy guruhlar ehtiyojlarini qamrab olishga yetarli darajada xizmat qilmayapti.

Mazkur sharoitda uy-joy masalasini hal etishda davlat va mahalliy hokimiyat organlarining faol va tizimli ishtiroki muhim ahamiyat kasb etadi. Xususan, kommunal uy-joy fondini rivojlantirish va uni jamoa mulki sifatida shakllantirish orqali ijtimoiy yo‘naltirilgan uy-joy siyosatini kuchaytirish maqsadga muvofiqdir. Bunday uy-joylar aholining uy-joyga muhtoj, biroq bozor sharoitida uni sotib olish imkoniyatiga ega bo‘lmagan qatlamlariga uzoq muddatli, barqaror va ijtimoiy maqbul ijara asosida taqdim etilishi mumkin.

Mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan kommunal uy-joy fondi doirasida ijara to‘lovlarining chegaralarini belgilash, shuningdek, yangi uy-joylar narxlariga bilvosita ta’sir ko‘rsatish orqali ijara bozorini tartibga solish mexanizmlari joriy etilishi mumkin. Bu esa uy-joy bozorida narxlarning keskin tebranishini kamaytirish, ijtimoiy tenglikni ta’minlash hamda aholining turar joyga bo‘lgan konstitutsiyaviy huquqini amalga oshirishga xizmat qiladi.

Kommunal ko‘chmas mulkni shakllantirish jarayonida mavjud bozor infratuzilmasidan foydalanish, ya’ni uy-joylarni bozor sharoitida sotib olish orqali davlat uy-joy fondini kengaytirish amaliyoti ham samarali yechim bo‘lishi mumkin. Ushbu jarayon davlat kafolatlari, imtiyozli moliyaviy instrumentlar hamda xalqaro moliyaviy institutlar va donor tashkilotlar grantlari asosida moliyalashtirilsa, bir tomondan, uy-joy bozorining faollashuviga, ikkinchi tomondan esa ijtimoiy barqarorlikning mustahkamlanishiga zamin yaratadi.

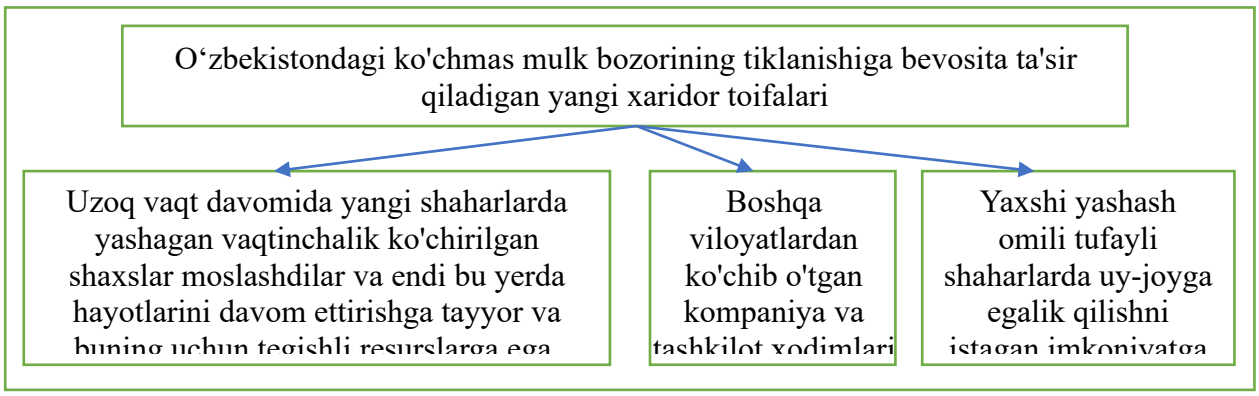
Davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlashni talab etadigan muhim yo‘nalishlardan yana biri ipoteka kreditlash tizimi hamda uy-joy ijarasi bozorini rivojlantirish hisoblanadi. O‘zbekiston Respublikasida so‘nggi yillarda ipoteka mexanizmlarini takomillashtirish bo‘yicha qator islohotlar amalga oshirilgan bo‘lsa-da, aholining ayrim toifalari, xususan yoshlar, yangi oilalar va barqaror daromad manbaiga ega bo‘lmagan shaxslar uchun uy-joyni moliyalashtirish imkoniyatlari hanuz yetarli darajada qamrab olinmagan.

Xususan, yoshlar uchun mo‘ljallangan ipoteka va imtiyozli kredit dasturlari mavjud bo‘lishiga qaramay, ularning moliyaviy resurslari cheklanganligi ushbu mexanizmlarning keng ko‘lamda qo‘llanilishiga to‘sqinlik qilmoqda. Shu bilan birga, amaliyotda o‘z samaradorligini namoyon etgan ayrim maqsadli ipoteka dasturlari mavjud bo‘lib, ular davlat va moliya institutlari o‘rtasidagi hamkorlik asosida uy-joyga bo‘lgan talabni rag‘batlantirishga xizmat qilmoqda.

Ko‘chmas mulk bozorining barqaror faoliyati va dastlabki tiklanish bosqichlarida umumiy ijtimoiy-iqtisodiy barqarorlik va institutsional xavfsizlik muhim omil sifatida namoyon bo‘ladi. Fuqarolarning kelajakka bo‘lgan ishonchi, bandlik darajasi va moliyaviy tizimning barqarorligi uy-joy bozorida investitsion faollikni oshiradi hamda xaridorlar sonining kengayishiga zamin yaratadi.

Hududlar kesimida olib qaralganda, iqtisodiy faolligi yuqori bo‘lgan viloyatlar va yirik shaharlarda yangi xaridorlar segmentlarining shakllanishi kuzatilmoqda. Bunga ichki migratsiya jarayonlari, sanoat va xizmat ko‘rsatish sohalarining rivojlanishi, shuningdek, infratuzilma loyihalarining kengayishi sabab bo‘lmoqda. Mazkur omillar uy-joyga bo‘lgan talabni nisbatan barqaror saqlab turish hamda ko‘chmas mulk bozorining bosqichma-bosqich tiklanishiga ijobiy ta’sir ko‘rsatadi.

Shu nuqtai nazardan, O‘zbekistonda ipoteka kreditlash va uy-joy ijarasi bozorini rivojlantirishda davlatning maqsadli moliyaviy qo‘llab-quvvatlashi, ijtimoiy yo‘naltirilgan kredit instrumentlarini kengaytirish hamda hududiy rivojlanish omillarini hisobga olgan holda differensial yondashuvni joriy etish barqaror uy-joy bozorini shakllantirishning muhim sharti hisoblanadi (1-rasm).



**1-rasm. O‘zbekistondagi ko'chmas mulk bozorining tiklanishiga bevosita ta'sir ko'rsatadigan xaridorlarning yangi toifalari**

1-rasmda O‘zbekistonda ko‘chmas mulk bozorining tiklanishiga bevosita ta’sir ko‘rsatayotgan yangi xaridorlar toifalari tizimli ravishda aks ettirilgan. Diagramma uy-joy bozoridagi talab tarkibining o‘zgarib borayotganini hamda bu jarayonning ijtimoiy-iqtisodiy omillar bilan uzviy bog‘liqligini ochib beradi.

Birinchi xaridorlar guruhi uzoq vaqt davomida yangi qurilgan shaharlarda yoki massivlarda istiqomat qilib, vaqtinchalik yashash sharoitidan doimiy hayot tarziga o‘tayotgan shaxslardan iborat. Ushbu toifa dastlab ijarachi yoki vaqtinchalik foydalanuvchi sifatida shakllangan bo‘lib, infratuzilmaning rivojlanishi, ijtimoiy xizmatlarning kengayishi va yashash muhitiga moslashuv natijasida doimiy uy-joy sotib olishga bo‘lgan ehtiyojni yuzaga keltiradi. Bu holat ko‘chmas mulk bozorida barqaror va uzoq muddatli talab shakllanishiga xizmat qiladi.

Ikkinchi xaridorlar toifasini boshqa viloyatlardan ko‘chib kelgan kompaniyalar xodimlari va tashkilot vakillari tashkil etadi. Hududlararo mehnat migratsiyasi, sanoat zonalari va yirik investitsiya loyihalarining rivojlanishi natijasida iqtisodiy faolligi yuqori hududlarda uy-joyga bo‘lgan talab ortib bormoqda. Mazkur guruh asosan barqaror daromad manbaiga ega bo‘lib, ipoteka va bozor mexanizmlari orqali uy-joy sotib olish imkoniyatiga ega xaridorlar sifatida bozorning jonlanishiga sezilarli ta’sir ko‘rsatadi.

Uchinchi xaridorlar guruhi yashash sharoitlarini yaxshilash maqsadida shaharlarda uy-joy sotib olishni rejalashtirayotgan, ammo ilgari ko‘chmas mulkka ega bo‘lmagan aholining bir qismini o‘z ichiga oladi. Ushbu toifa ijtimoiy ko‘tarilish, daromadlar oshishi hamda urbanizatsiya jarayonlari bilan chambarchas bog‘liq bo‘lib, uy-joy bozorida sifat va qulaylikka bo‘lgan talabni kuchaytiradi. Natijada, yangi qurilish loyihalariga nisbatan qiziqish ortib, bozorning tarkibiy rivojlanishiga zamin yaratiladi. Xaridorlarning yangi toifalari O‘zbekistonda ko‘chmas mulk bozorining tiklanishi va rivojlanishida muhim rol o‘ynaydi. Ularning shakllanishi urbanizatsiya, ichki migratsiya, iqtisodiy faollik va aholining turmush darajasi o‘sishi kabi omillar bilan belgilanib, uy-joy bozorida talabning diversifikatsiyalanishiga olib keladi.

**FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR**

1. Global House Price Index by Knight Frank: Price Dynamics in 2025. https://internationalinvestment.biz/en/real-estate/6258-mirovoj-indeks-zhilja-knight-frank-dinamika-cen-v-2025-godu.html?utm_source=chatgpt.com
2. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti. (2021–2022). Uy-joy siyosatini takomillashtirish bo‘yicha normativ-huquqiy hujjatlar to‘plami: PF–60-son Farmon (2022-y.), PQ–5165-son Qaror (2021-y.), “Yangi O‘zbekiston uy-joy siyosati – 2030” konsepsiyasi.
3. O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi ma’lumotlari.
4. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining uy-joy qurilishi va ipoteka bozorini rivojlantirishga oid farmon va qarorlari.
5. Abduraxmonov Q.X. Iqtisodiy tahlil nazariyasi. — Toshkent: Iqtisod-moliya, 2021.