TURAR-JOY LOYIHALARINING BOZOR TARKIBIDAGI ULUSHI (NAMANGAN VILOYATI MISOLIDA)

Xatamkulov Bekzod Iskandarbek o'g'li
dotsent, Namangan davlat texnika universiteti
https://doi.org/10.5281/zenodo.19220698

Annotatsiya. *Mazkur maqolada turar-joy ko‘chmas mulki qurilish sektorini o‘rganishda qo‘llanilayotgan zamonaviy metodologik yondashuvlar tahlil qilingan. Tadqiqot jarayonida Namangan viloyatida birlamchi ko‘chmas mulk bozori tarkibida kottej shaharchalari, biznes markazlari hamda noturar joy obyektlarining birlamchi ko‘chmas mulk bozori tarkibidagi ulushi ham tahlil davrida nisbatan barqaror, biroq segmentlar kesimida farqlanuvchi tendensiyalarni namoyon etmoqda. Xususan, kottej shaharchalari segmenti barqaror o‘sish yo‘nalishida rivojlanib, individual turar-joyga bo‘lgan talabning kuchayishi bilan izohlanadi. Aholining ma’lum bir qismi tomonidan shaxsiy yashash maydoni, yuqori darajadagi qulaylik va mustaqil infratuzilmaga ega bo‘lgan uy-joylarga qiziqish ortib borayotgani ushbu segmentning bozor ahamiyatini mustahkamlab bormoqda.*

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.*

Tadqiqotlar shuni ko‘rsatadiki, ko‘chmas mulk bozorining barqaror rivojlanishi va aholining uy-joy sotib olish faolligi, avvalo, fuqarolarning o‘z kelajagiga bo‘lgan ishonchi hamda davlat tomonidan ko‘rsatilayotgan institutsional va moliyaviy qo‘llab-quvvatlash darajasi bilan chambarchas bog‘liqdir. Ayniqsa, uy-joy masalasi aholining ijtimoiy barqarorligi va farovonligiga bevosita ta’sir ko‘rsatuvchi omil sifatida davlat siyosatining ustuvor yo‘nalishlaridan biri hisoblanadi.

Mazkur nuqtai nazardan, O‘zbekiston Respublikasida uy-joy sohasida olib borilayotgan islohotlar tizimli va izchil xarakter kasb etmoqda. Xususan, “Yangi O‘zbekiston” massivlari hamda zamonaviy ko‘p kvartirali turar joylar qurilishi ko‘lamining kengaytirilishi aholining uy-joyga bo‘lgan ehtiyojini qondirish bilan bir qatorda, hududlarning kompleks rivojlanishiga ham xizmat qilmoqda. Shu bilan birga, ipoteka kreditlash bozorini chuqurlashtirish, kredit resurslarining manbalarini diversifikatsiya qilish hamda tijorat banklari tomonidan o‘z mablag‘lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish mexanizmlarini keng joriy etish uy-joy bozorida moliyaviy barqarorlikni ta’minlashga qaratilgan muhim chora-tadbirlar hisoblanadi.

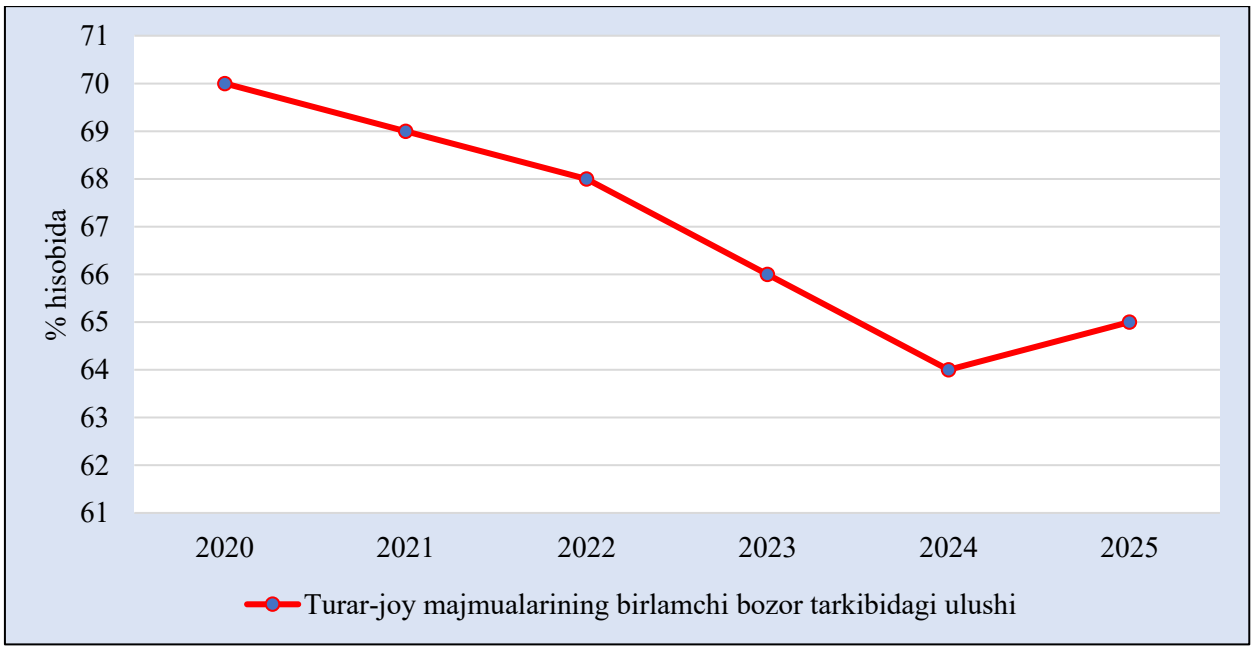
Ushbu yo‘nalishdagi islohotlarni yanada jadallashtirish maqsadida 2024-yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish[1] va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga qaratilgan normativ-huquqiy chora-tadbirlarning qabul qilinishi davlatning mazkur sohani strategik

[1] O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2024-yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida” 30.04.2024 yildagi PF-70-son Farmoni, https://lex.uz/docs/-6906830

ahamiyatga ega deb bilishini tasdiqlaydi. Natijada, ipoteka kreditlarining qulay shartlarda taqdim etilishi, aholining keng qatlamlari uchun uy-joyga erishish imkoniyatlarining oshishi hamda ko‘chmas mulk bozorida talab va taklif o‘rtasidagi muvozanatning mustahkamlanishi uchun zarur shart-sharoitlar yaratilmoqda.

Shu ma’noda tadqiqot ob’ekti hisoblangan Hamangan viloyatida ham 2020–2024 yillar davomida birlamchi ko‘chmas mulk bozori tarkibida bosqichma-bosqich tarkibiy o‘zgarishlar yuz berdi. Uy-joy turlari bo‘yicha faol savdo takliflarini tahlil qilish shuni ko‘rsatadiki, mazkur davrda bozorning asosiy qismini ko‘p kvartirali turar-joy majmualari tashkil etgan bo‘lsa-da, ularning ulushi yil sayin qisqarish tendensiyasini namoyon etgan (1-rasm).

Shaharcha tipidagi turar-joy loyihalarining birlamchi ko‘chmas mulk bozori tarkibidagi ulushi tahlil davrida barqaror va izchil o‘sish dinamikasini namoyon etdi. Mazkur segmentning rivojlanishi, avvalo, aholining yashash muhiti sifati, ekologik qulaylik va hududiy infratuzilmaning rivojlanganligiga bo‘lgan talabining ortib borishi bilan izohlanadi. Ayniqsa, yirik shaharlar atrofida joylashgan shaharcha tipidagi turar-joy majmualari aholining shovqin va zichlikdan holi, bir vaqtning o‘zida shahar infratuzilmasi bilan integratsiyalashgan yashash makoniga bo‘lgan ehtiyojini qondirmoqda.



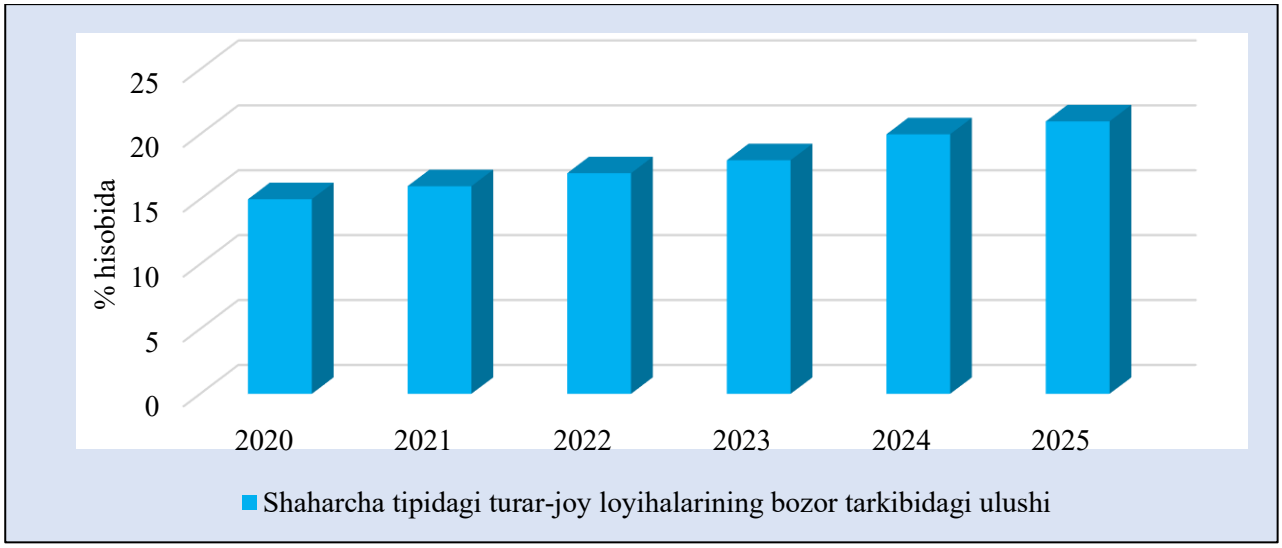
1-rasm. Namangan viloyatida turar-joy majmualarining birlamchi bozor tarkibidagi ulushi

1-rasmdan ko‘rish mumkinki, 2020-yilda turar-joy majmualarining birlamchi bozor tarkibidagi ulushi 70 foizni tashkil etgan bo‘lsa, 2021-yilda 69 foizga, 2022-yilda 68 foizga, 2023-yilda 66 foizga va 2024-yilda 64 foizgacha kamaygan. Mazkur pasayish ko‘p qavatli uy-joylarga bo‘lgan talabning pasayishini emas, balki bozorning boshqa uy-joy turlari hisobiga diversifikatsiyalanayotganini anglatadi.

Bundan tashqari, mazkur uy-joy formatining ommalashuvi ichki migratsiya jarayonlari va demografik o‘zgarishlar bilan ham bevosita bog‘liq. Ish o‘rinlarining yirik shaharlar va sanoat zonalarida jamlanishi natijasida shahar atrofi hududlarida doimiy yashashni rejalashtirayotgan aholining soni ortib bormoqda. Shu sababli shaharcha tipidagi loyihalar nisbatan arzonroq yer

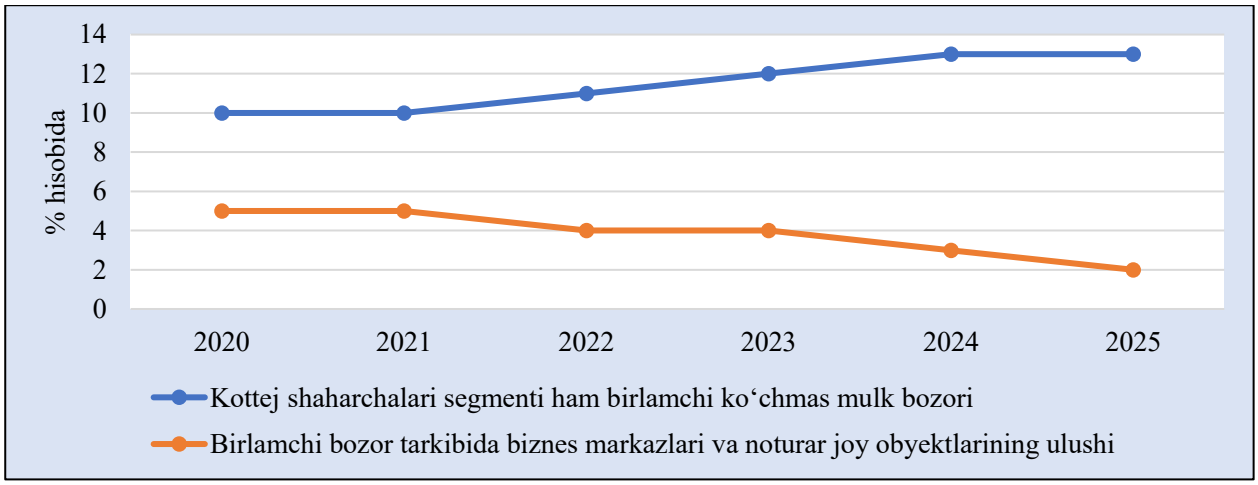
uchastkalari, qulay transport aloqalari va kompleks rejalashtirilgan ijtimoiy obyektlar bilan ta’minlanganligi bois xaridorlar uchun jozibador bo‘lib bormoqda.

Shuningdek, davlat tomonidan amalga oshirilayotgan hududiy rivojlanish dasturlari, yo‘l-transport va muhandislik-kommunikatsiya infratuzilmasiga kiritilayotgan investitsiyalar shaharcha tipidagi turar-joy loyihalarining iqtisodiy samaradorligini oshirmoqda. Natijada, ushbu segment nafaqat yakuniy iste’molchilar, balki uzoq muddatli investitsiya strategiyasiga ega bo‘lgan investorlar uchun ham muhim bozor yo‘nalishiga aylanmoqda (2-rasm).



2-rasm. Namangan viloyatida shaharcha tipidagi turar-joy loyihalarining bozor tarkibidagi ulushi

2020-yilda ushbu segmentning ulushi 15 foizni tashkil etgan bo‘lsa, 2021-yilda 16 foizga, 2022-yilda 17 foizga, 2023-yilda 18 foizga va 2024-yilda 20 foizgacha oshgan. Bu holat yirik shaharlar atrofida past qavatli, ekologik qulay va rivojlangan ichki infratuzilmaga ega turar-joylarga bo‘lgan talabning kuchayishi bilan izohlanadi.



3-rasm. Namangan viloyatida birlamchi ko‘chmas mulk bozori tarkibida kottej shaharchalari, biznes markazlari hamda noturar joy obyektlarining ulusi

Kottej shaharchalari segmenti ham birlamchi ko‘chmas mulk bozorida izchil o‘sish tendensiyasini ko‘rsatmoqda. Mazkur segmentning ulushi 2020–2021 yillarda 10 foiz darajasida saqlanib qolgan bo‘lsa, 2022-yilda 11 foizga, 2023-yilda 12 foizga va 2024-yilda 13 foizgacha oshgan. Ushbu jarayon, asosan, o‘rta va yuqori daromadli aholining individual uy-joylarga bo‘lgan ehtiyoji, shuningdek pandemiyadan keyingi davrda yashash muhitiga bo‘lgan talablarning o‘zgarishi bilan bog‘liq.

Namangan viloyatida birlamchi ko‘chmas mulk bozori tarkibida kottej shaharchalari, biznes markazlari hamda noturar joy obyektlarining birlamchi ko‘chmas mulk bozori tarkibidagi ulushi ham tahlil davrida nisbatan barqaror, biroq segmentlar kesimida farqlanuvchi tendensiyalarni namoyon etmoqda. Xususan, kottej shaharchalari segmenti barqaror o‘sish yo‘nalishida rivojlanib, individual turar-joyga bo‘lgan talabning kuchayishi bilan izohlanadi. Aholining ma’lum bir qismi tomonidan shaxsiy yashash maydoni, yuqori darajadagi qulaylik va mustaqil infratuzilmaga ega bo‘lgan uy-joylarga qiziqish ortib borayotgani ushbu segmentning bozor ahamiyatini mustahkamlab bormoqda.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2024-yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida” 30.04.2024 yildagi PF-70-son Farmoni, https://lex.uz/docs/-6906830.
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. Ahmedov, B., & Rustamova, D. Turar-joy bozorining makroiqtisodiy ta’siri: O‘zbekiston tajribasi. Toshkent Davlat Iqtisodiyot Universiteti Nashriyoti, 2021.
4. O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi ma’lumotlari.