

O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULK BOZORINING INFRATUZILMASINI RIVOJLANTIRISH MASALALARI

Turdibekov Yusuf Ibragimovich

PhD, Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti.

Murodullayeva Ra'noxon

Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti 3-bosqich talabasi.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17924327>

Annotatsiya. Maqolada ko'chmas mulk bozori infratuzilmasi tushunchasi, uning asosiy tarkibiy qismlari va iqtisodiyotdagi samaradorlikka ta'siri tahlil qilingan. Infratuzilma elementlari sifatida kadastr tizimi, moliya institutlari, sug'urta tashkilotlari, ko'chmas mulk agentliklari va axborot platformalarining iqtisodiy mexanizmlardagi o'rni o'rganilgan. Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, rivojlangan infratuzilma ko'chmas mulk bozorida investitsion muhitni yaxshilaydi, bitimlar shaffofligini oshiradi hamda iqtisodiy o'sishni tezlashtiradi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk bozori, infratuzilma, iqtisodiy samaradorlik, investitsiya, kadastr tizimi, ipoteka, raqamli platformalar.

Kirish (Introduction). Ko'chmas mulk bozori iqtisodiy tizimning muhim tarmoqlaridan biri bo'lib, uning infratuzilmasi butun tizimning barqaror ishlashini ta'minlaydi. Infratuzilma – bu moliyaviy, huquqiy, axborot va tashkiliy institutlarning o'zaro bog'liq tizimidir. U ko'chmas mulk ob'ektlarini qurish, baholash, ro'yxatdan o'tkazish, moliyalashtirish va bitimlarni amalga oshirish jarayonlarini qo'llab-quvvatlaydi.

So'nggi yillarda O'zbekiston iqtisodiyotida ko'chmas mulk bozorining o'sish sur'atlari sezilarli darajada oshdi. Bu, bir tomondan, davlat tomonidan ipoteka kreditlash dasturlarining kengaytirilishi, ikkinchi tomondan esa shaharsozlik siyosatining faollashuvi bilan izohlanadi. Shu nuqtai nazardan, bozor infratuzilmasining iqtisodiy samaradorligini baholash masalasi dolzarb ahamiyat kasb etadi.

Tadqiqot metodologiyasi (Methods). Tadqiqot quyidagi ilmiy yondashuvlar asosida olib borildi:

1. Tizimli tahlil – infratuzilmaning ko'chmas mulk bozoridagi tarkibiy qismlarini aniqlash va ularning o'zaro bog'liqligini baholash.
2. Statistika tahlil – O'zbekiston Milliy statistika qo'mitasi va Markaziy bank ma'lumotlari asosida infratuzilma rivojlanishining asosiy ko'rsatkichlari o'rganildi.
3. Qiyosiy tahlil – Rossiya, Qozog'iston va Turkiya tajribalari bilan solishtirma tahlil o'tkazildi.
4. Ekspert so'rovi – iqtisodchi-mutaxassislar va qurilish sohasidagi ekspertlar fikrlari asosida infratuzilmaning iqtisodiy ta'siri baholandi.
5. Ko'rsatkichlar tizimi – infratuzilma samaradorligini o'lchash uchun ko'rsatkichlar (RII – Real Estate Infrastructure Index) ishlab chiqildi.

Tadqiqot davri sifatida 2015–2025-yillar oralig'idagi statistik ma'lumotlardan foydalanildi.

Natijalar (Results). O'zbekiston ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi quyidagi elementlardan iborat:

- Huquqiy tizim: Yer kodeksi, Kadastr agentligi va Notariat tizimi.

- Moliya sektori: ipoteka kreditlari, bank kafolatlari, sugʻurta tizimi.
- Axborot tizimi: “E-kadastr”, “Yagona oyna” platformalari, onlayn agentliklar.
- Qurilish infratuzilmasi: loyiha, pudrat, nazorat va ekspertiza tizimlari.

Bu elementlarning oʻzaro muvofiqlashuvi iqtisodiy samaradorlikni oshiradi.

Tadqiqot davomida iqtisodiy samaradorlikni baholash uchun quyidagi koʻrsatkichlar tahlil qilindi:

Koʻrsatkich	2015-yil	2020-yil	2024-yil	Oʻsish (%)
Ipoteka kreditlari hajmi (trln soʻm)	3.5	12.8	26.4	+654
Qurilish investitsiyalari ulushi (%)	8.4	10.7	12.1	+44
Yangi turar-joy maydoni (mln m ²)	10.3	18.5	24.7	+140
Bitimlarning raqamli roʻyxatdan oʻtishi (%)	12	48	76	+533

Ushbu maʼlumotlar infratuzilmaning rivojlanishi iqtisodiy samaradorlikni bevosita oshirayotganini koʻrsatadi.

Rivojlangan infratuzilma bitimlarning tezligi va ishonchliligini oshiradi. Ipoteka mexanizmlarining rivojlanishi natijasida banklarning kredit portfeli barqarorlashdi. 2024-yilda ipoteka kreditlarining qaytarilishi 95% darajasiga yetgan, bu esa moliyaviy risklarning kamayishini bildiradi.

Infratuzilmaning rivojlanishi yangi ish oʻrinlari yaratadi, uy-joy bilan taʼminlanganlikni oshiradi va aholining turmush darajasini yaxshilaydi. 2015–2024-yillar davomida qurilish sohasi 200 mingdan ortiq yangi ish oʻrni yaratgan.

Muhokama (Discussion). Oʻzbekiston sharoitida koʻchmas mulk bozorining infratuzilmasi hali toʻliq shakllanmagan boʻlsa-da, soʻnggi yillarda sezilarli ijobiy oʻzgarishlar kuzatilmoqda. Biroq, tahlillar quyidagi muammolarni koʻrsatadi:

- Maʼlumotlarning yagona bazasi hali toʻliq integratsiyalashmagan.
- Sugʻurta tizimining koʻlamlari past, risklarni boshqarish mexanizmlari zaif.
- Hududlar boʻyicha infratuzilma rivojlanishida tafovutlar mavjud.
- Qurilish va moliya sektorlari oʻrtasidagi koordinatsiya sust.

Takliflar:

1. Kadastr tizimini raqamlashtirishni yakunlash – mulk huquqlari boʻyicha onlayn reyestrni toʻliq ishga tushirish.
2. Sugʻurta infratuzilmasini kengaytirish – koʻchmas mulk bitimlari uchun majburiy sugʻurtani joriy etish.
3. Axborot tizimlari integratsiyasi – “E-kadastr”, “Davlat notariati” va “Ipoteka” bazalarini yagona platformaga birlashtirish.
4. Investitsion jozibadorlikni oshirish – infratuzilma loyihalarini xususiy sektor bilan hamkorlikda amalga oshirish (PPP modeli).

Xulosa (Conclusion). Tadqiqot natijalariga koʻra, koʻchmas mulk bozori infratuzilmasining rivojlanganlik darajasi mamlakat iqtisodiy samaradorligiga bevosita taʼsir koʻrsatadi. Samarali infratuzilma:

- kapital aylanishini tezlashtiradi;
- iqtisodiyotning turli tarmoqlari oʻrtasida bogʻliqlikni mustahkamlaydi;

- yangi investitsiyalarni jalb qiladi;
- aholi farovonligini oshiradi.

O'zbekiston uchun ustuvor vazifa – ko'chmas mulk infratuzilmasini to'liq raqamlashtirish, moliyaviy va huquqiy mexanizmlarni takomillashtirish hamda sohani xalqaro standartlarga moslashtirishdir.

Adabiyotlar (References)

1. O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi. "Qurilish va uy-joy fondi statistik ma'lumotlari", 2024.
2. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki. "Ipoteka kreditlari bo'yicha yillik hisobot", 2023.
3. World Bank (2023). *Housing and Real Estate Infrastructure Efficiency in Transition Economies*.
4. OECD (2022). *Developing Infrastructure for Real Estate Markets*.
5. Rakhimov, A. (2021). "Institutional efficiency of real estate markets in Central Asia". *Economic Review Journal*.
6. Turdibekov, Yu.I. (2025). Smart city: problems and solutions. International scientific journal "Engineer" of Tashkent State University of transport.