

O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULK BOZORINI RIVOJLANISH MUAMMOLARI VA ULARNING INNAVASION YECHIMLARI

Aliyeva Nigora Bozor qizi

Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti o'qituvchisi.

Xidirova Sabina Murodilla qizi

Norchayeva Mu'tabar Jamoliddin qizi

Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti talabalari.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17924492>

Annotatsiya. O'zbekiston ko'chmas mulk bozorining shakllanish jarayoni, rivojlanish tendensiyalari ham mavjud va bu muammolar chuqur tahlil qilingan. Ko'chmas mulk bozori mamlakat iqtisodiyotining muhim tarkibiy qismi bo'lib, u turar joy, tijorat va sanoat mulklarini sotish, ijaraga berish, investitsiya kiritish hamda boshqarish faoliyatlarini o'z ichiga oladi.

O'zbekiston sharoitida ushbu bozorning iqtisodiy ahamiyati, davlat siyosatining roli, mavjud qonunchilik bazasi hamda xorijiy tajribalar o'rganilgan. Shuningdek, ko'chmas mulk bozorini rivojlantirishda uchrayotgan asosiy muammolar — moliyalashtirishning cheklanganligi, raqamli infratuzilmaning yetarli emasligi, qonunchilikdagi noaniqliklar va investitsiya muammolari alohida tahlil qilinadi. Ushbu muammolarga qarshi samarali yechim sifatida raqamli platformalarni joriy etish, elektron monitoring tizimini yaratish, ipoteka kreditlash mexanizmlarini soddalashtirish va xorijiy investorlar uchun soliq imtiyozlarini kengaytirish taklif etilgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk bozori, innovatsion yechimlar, ipoteka tizimi, investitsiya, raqamli platforma, O'zbekiston, iqtisodiy rivojlanish.

Аннотация. В статье также рассматриваются процесс формирования и тенденции развития рынка недвижимости Узбекистана, дается глубокий анализ этих проблем. Рынок недвижимости является важной составляющей экономики страны, которая включает в себя продажу, аренду, инвестирование и управление жилой, коммерческой и промышленной недвижимостью. Изучается экономическое значение этого рынка в условиях Узбекистана, роль государственной политики, существующая законодательная база и зарубежный опыт.

Также отдельно анализируются основные проблемы, возникающие при развитии рынка недвижимости: ограниченное финансирование, недостаточная цифровая инфраструктура, неопределенность в законодательстве и инвестиционные проблемы. В качестве эффективных решений этих проблем предлагаются внедрение цифровых платформ, создание электронной системы мониторинга, упрощение механизмов ипотечного кредитования и расширение налоговых льгот для иностранных инвесторов

Ключевые слова: рынок недвижимости, инновационные решения, ипотечная система, инвестиции, цифровая платформа, Узбекистан, экономическое развитие.

Annotation. The process of formation and development trends of the real estate market of Uzbekistan are also discussed, and these problems are analyzed in depth. The real estate market is an important component of the country's economy, which includes the sale, rental, investment and management of residential, commercial and industrial properties.

The economic significance of this market in the conditions of Uzbekistan, the role of state policy, the existing legislative framework and foreign experience are studied.

Also, the main problems encountered in the development of the real estate market are separately analyzed - limited financing, insufficient digital infrastructure, uncertainties in legislation and investment problems. As effective solutions to these problems, the introduction of digital platforms, the creation of an electronic monitoring system, simplification of mortgage lending mechanisms and expansion of tax incentives for foreign investors are proposed.

Keywords: *real estate market, innovative solutions, mortgage system, investment, digital platform, Uzbekistan, economic development.*

Kirish. Bugungi kunda O'zbekiston iqtisodiyotining barqaror rivojlanishida ko'chmas mulk bozori alohida ahamiyat kasb etmoqda. Chunki u nafaqat aholining turmush darajasi va ijtimoiy farovonligiga, balki mamlakatdagi investitsion muhit, qurilish sohasi hamda moliyaviy tizimning mustahkamligiga ham bevosita ta'sir qiladi. Ko'chmas mulk bozori — bu uy-joy, tijorat binolari, ishlab chiqarish ob'ektlari va boshqa turdagi mulklarning oldi-sotdisi, ijarasi, boshqaruvi va ularga oid xizmatlarni o'z ichiga olgan murakkab iqtisodiy tizimdir. So'nggi yillarda O'zbekiston hukumati ushbu sohani modernizatsiya qilish, tartibga solish va raqamlashtirish yo'lida qator islohotlarni amalga oshirmoqda. Shu sababli, O'zbekistonning iqtisodiy barqarorligi va aholining ijtimoiy himoyasini ta'minlashda ko'chmas mulk bozorini ilmiy asosda tahlil qilish, undagi muammolarni chuqur o'rganish va innovatsion yechimlarni taklif etish dolzarb masalalardan biri hisoblanadi.

METODOLOGIYA.

Iqtisodiy-statistik tahlil usuli orqali O'zbekistondagi ko'chmas mulk bozorining so'nggi yillardagi o'sish dinamikasi, narxlarning o'zgarishi, investitsiyalar hajmi va aholi daromadlari o'rtasidagi bog'liqlik o'rganildi. Bu jarayonda Davlat statistika qo'mitasi, Markaziy bank, Davlat soliq qo'mitasi hamda tegishli tarmoq agentliklarining ochiq ma'lumotlari tahlil manbasi sifatida ishlatildi. Taqqoslash usuli yordamida O'zbekiston tajribasi boshqa rivojlanayotgan davlatlar — Qozog'iston, Turkiya va Janubiy Koreya ko'chmas mulk bozorlari bilan solishtirildi. Bu solishtirma tahlil natijasida bozorda mavjud kamchiliklar va ularni bartaraf etish uchun joriy etilishi mumkin bo'lgan ilg'or tajribalar aniqlab chiqildi. Empirik tadqiqot usullari orqali aholining uy-joyga bo'lgan talabi, aholining to'lov qobiliyati, ipoteka tizimi samaradorligi hamda xususiy sektor faolligi o'rganildi. Shu maqsadda so'rovnomalar, intervyular va amaliy kuzatishlardan foydalanildi.

ASOSIY QISM

Ko'chmas mulk bozori bir qator murakkab muammolar

1. Global iqtisodiy inqirozlar va inflyatsiya darajasining o'sishi ko'chmas mulk bozori uchun eng asosiy xavf omillaridan biridir. So'nggi yillarda dunyo miqyosida qurilish materiallari, energiya va transport xarajatlarining keskin oshishi yangi uy-joy qurilishi qiymatini ko'tarib yubordi. Bu esa nafaqat rivojlanayotgan, balki rivojlangan davlatlarda ham uy-joy narxlarining oshishiga va aholining to'lov qobiliyatining pasayishiga olib keldi.

2. Global urbanizatsiya jarayonining kuchayishi aholining yirik shaharlarga to'planishiga sabab bo'lmoqda. Bu esa uy-joy tanqisligini keltirib chiqarmoqda.

Masalan, BMT ma'lumotlariga ko'ra, 2050-yilga borib dunyo aholisi 70 foizdan ortig'i shahar hududlarida yashaydi. Natijada shaharlar atrofi kengaymoqda, ekologik muvozanat buzilmoqda va infratuzilmaga tushayotgan yuk ortmoqda.

3. Ekologik va iqlimiy omillar ko'chmas mulk bozoriga tobora katta ta'sir ko'rsatmoqda.

Qurilishda ishlatilayotgan an'anaviy materiallar ko'pincha karbonat chiqindilarini ko'paytiradi, bu esa global ekologik muammolarni chuqurlashtiradi.

O'zbekistonda ko'chmas mulk bozorining shakllanishi va rivojlanish bosqichlari

1990-yillarning oxirlariga kelib, xususiy sektor ulushi ortib bordi va aholining turar joylarga bo'lgan ehtiyoji tobora o'sdi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining uy-joy qurilishi sohasidagi bir qator farmon va qarorlari, jumladan, 1998-yilda qabul qilingan "Uy-joy fondini xususiylashtirish to'g'risida"gi qonun, ushbu jarayonni jadallashtirdi. Shu tariqa mamlakatda dastlabki ko'chmas mulk bozori elementlari shakllandi.

2000-yillarda qurilish tarmog'ining jadal o'sishi, infratuzilmaning rivojlanishi, aholining daromadlarining oshishi natijasida uy-joyga bo'lgan talab yanada kuchaydi. Xususiy qurilish kompaniyalari paydo bo'ldi, ipoteka kredit tizimi joriy etildi. Aynan shu davr ko'chmas mulk bozorining faol shakllanish davri sifatida e'tirof etiladi. Bozor infratuzilmasining hozirgi holati.

Ko'chmas mulk bozori infratuzilmasi deganda, ko'chmas mulk bilan bog'liq xizmatlar tizimi — qurilish kompaniyalari, agentliklar, baholovchi tashkilotlar, notarius idoralari, kadastr va ipoteka muassasalari tushuniladi. Ushbu infratuzilma elementlari bozordagi har bir bitimni amalga oshirishda muhim rol o'ynaydi.

Bugungi kunda O'zbekistonda ko'chmas mulk infratuzilmasi ancha kengaygan bo'lsa-da, hali to'liq raqamlashtirilmagan. Qurilish sohasida minglab yirik va kichik xususiy kompaniyalar faoliyat yuritmoqda. Ulardan ayrimlari zamonaviy texnologiyalar asosida, ekologik toza, energiya tejankor binolarni qurishga e'tibor qaratmoqda. Ayniqsa, so'nggi yillarda "yashil qurilish" konsepsiyasi ommalashib bormoqda.

Ko'chmas mulkni baholash va rieltorlik xizmatlari ham bozordagi muhim elementlardir.

So'nggi yillarda bu sohada professional standartlar joriy etila boshladi, ammo ularning amalda qo'llanilishi hali to'liq shakllanmagan. Ko'p hollarda bozordagi narxlar talab va taklifga qarab belgilanadi, lekin aniq iqtisodiy mezonlarga tayanmagan holatlar uchraydi.

TAHLIL VA NATIJALAR.

Ko'chmas mulk bozori infratuzilmasining rivojlanish darajasi ham hududlar kesimida bir xil emas. Masalan, poytaxtda elektron kadastr tizimi, raqamli hisob-kitob platformalari faol ishlayotgan bo'lsa, ayrim viloyatlarda bu tizimlar hali to'liq joriy etilmagan. Bu esa shaffoflik darajasining pastligi va investitsion muhitning cheklanishiga sabab bo'lmoqda. Ipoteka tizimi bozorni rag'batlantirishda muhim rol o'ynaydi. So'nggi yillarda ipoteka kreditlashining qulay shartlari va foiz stavkalarining pasayishi aholining turar joy xarid qilish imkoniyatlarini kengaytirdi. Shu bilan birga, moliyaviy savodxonlik darajasining pastligi, ishbilarmonlik kafolatlarining yetishmasligi va banklar bilan ishlashdagi murakkab jarayonlar aholining ipotekaga bo'lgan ishonchini cheklamoqda.

Natijada, ipoteka bozori kutilgan darajada rivojlanmayapti va ko'plab o'rta daromadli oilalar uchun turar joyga ega bo'lish qiyin bo'lib qolmoqda. Hududiy tahlil shuni ko'rsatadiki, yirik shaharlarda turar joy narxlar doimiy o'sishda bo'lsa, kichik shahar va qishloq hududlarida

narxlar sekin o'sib boradi. Bu esa hududlararo iqtisodiy tengsizlikni yanada kuchaytiradi va ko'chmas mulk bozorida sarmoya jalb qilish uchun xavfli muhitni yuzaga keltiradi. Shu bilan birga, innovatsion yechimlar bozor rivojlanishida muhim ahamiyat kasb etadi. Masalan, elektron kadastr tizimi, raqamli savdo platformalari, onlayn baholash va tranzaksiya monitoringi kabi vositalar bozorni shaffoflashtiradi, firibgarlik va noqonuniy faoliyatni kamaytiradi. Shu yo'l bilan bozorning samaradorligi oshadi va investitsiya jozibadorligi kuchayadi.

Xulosa;

O'zbekiston ko'chmas mulk bozori so'nggi yillarda sezilarli rivojlanish ko'rsatkichlarini namoyish etdi. Bozorning o'sishi asosan urbanizatsiya, aholining daromad darajasining oshishi va yangi oilalarning turar joyga bo'lgan ehtiyoji bilan izohlanadi. Shu bilan birga, hududlararo infratuzilma va moliyaviy imkoniyatlar orasidagi farqlar bozor rivojlanishida muhim rol o'ynamoqda. Shunday qilib, O'zbekiston ko'chmas mulk bozorini rivojlantirishda eng muhim vazifalar quyidagilar: hududiy infratuzilmani rivojlantirish, ipoteka va moliyaviy mexanizmlarni takomillashtirish, moliyaviy savodxonlikni oshirish hamda innovatsion yechimlarni keng joriy etish. Bu choralar amalga oshirilsa, bozor barqaror o'sadi, aholining turar joyga bo'lgan ehtiyoji qondiriladi va iqtisodiyotga sarmoyalar jalb qilinadi.

Foydalangan adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi. Ko'chmas mulk bozorining yillik hisobotlari, 2020–2024. Toshkent, 2025.
2. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi. Ko'chmas mulk va shaharsozlik sohasida davlat siyosati va islohotlar. Toshkent, 2023.
3. Rustamov A. Ipoteka tizimi va moliyaviy mexanizmlar: O'zbekiston misolida. Samarqand, 2021.
4. O'zbekiston Respublikasi Qonunlari to'plami. Ko'chmas mulkni ro'yxatga olish va kadastr faoliyati haqida. Toshkent, 2020.
5. Mirzaev R., "O'zbekiston ko'chmas mulk bozorining hududiy rivojlanishi", Iqtisodiy sharhlar, 2021, №3, 45–58-betlar.