

UY-JOY BOZORINING INSTITUTSIONAL RIVOJLANISHI VA TARTIBGA SOLISH MEXANIZMLARI

Otajonov Tohirjon Xo'janazar o'g'li

Xorazm viloyati Xonqa tuman Iqtisodiyot va moliya bo'limi bosh mutaxassisi

<https://doi.org/10.5281/zenodo.15353360>

Annotatsiya. Ushbu maqolada O'zbekiston Respublikasida uy-joy bozorining institutsional rivojlanishi va uni tartibga solish mexanizmlarining hozirgi holati chuqur tahlil qilinadi.

Kalit so'zlar: Uy-joy bozori, institutsional rivojlanish, tartibga solish mexanizmlari, ipoteka, subsidiya, raqamlashtirish, uy-joy kodeksi, ijara bozori, kadastr, xalqaro tajriba.

Аннотация. В статье проводится всесторонний анализ институционального развития жилищного рынка в Республике Узбекистан и механизмов его регулирования.

Ключевые слова: Жилищный рынок, институциональное развитие, механизмы регулирования, ипотека, субсидии, цифровизация, жилищный кодекс, арендный рынок, кадастр, международный опыт.

Abstract. This article provides a comprehensive analysis of the institutional development and regulatory mechanisms of the housing market in the Republic of Uzbekistan.

Keywords: Housing market, institutional development, regulatory mechanisms, mortgage, subsidies, digitalization, housing code, rental market, cadastre, international experience.

O'zbekiston Respublikasida mustaqillik yillaridan buyon amalga oshirilayotgan ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar jarayonida uy-joy masalasi doimo e'tibor markazida bo'lib kelmoqda. Uy-joy nafaqat yashash joyi sifatida, balki iqtisodiyotning muhim tarmoqlaridan biri – qurilish, moliya va xizmatlar sektori bilan chambarchas bog'liq bo'lgan ko'p funktsiyali iqtisodiy resurs sifatida namoyon bo'ladi. Uy-joy bozori institutsional rivojlanish yo'nalishida rivojlanib borar ekan, uni tartibga solish, raqobatbardosh va barqaror tizim yaratish dolzarb ahamiyat kasb etadi. Xususan, 2020–2024 yillar oralig'ida uy-joy sohasida olib borilgan islohotlar, raqamlashtirish jarayonlari va investitsiyalar oqimi bu sohaning tubdan o'zgarishiga olib keldi.

Uy-joy bozori – bu turar-joy obyektlari va ular bilan bog'liq xizmatlarning sotib olinishi, ijarasi, boshqaruvi va moliyalashtirilishini o'z ichiga olgan murakkab iqtisodiy tizimdir. Bu bozorda narxlar faqatgina taklif va talab asosida shakllanib qolmay, balki davlat siyosati, moliyaviy institutlar, qurilish normalari, infratuzilma, yer munosabatlari, huquqiy baza va aholining daromad darajasi kabi omillar ham muhim rol o'ynaydi. Uy-joy bozori institutsional tarkibiy jihatdan quyidagilarni o'z ichiga oladi: huquqiy-institutsional baza (Uy-joy kodeksi, yer kodeksi, ipoteka va ijara to'g'risidagi qonunlar), moliyaviy institutlar (Ipoteka bank, Xalq banki, sug'urta kompaniyalari), bozor institutlari (rieltorlik firmalari, baholash agentliklari), davlat boshqaruv organlari (Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi, Moliya vazirligi, hokimliklar), va raqamli institutlar (Elektron ipoteka tizimi, Yagona uy-joy portali).

2020–2024 yillar oralig'ida O'zbekistonda uy-joy sektoriga investitsiyalar hajmi keskin oshdi. Rasmiy statistikaga ko'ra, 2020 yilda uy-joy qurilishi uchun yo'naltirilgan investitsiyalar 12,8 trillion so'mni tashkil qilgan bo'lsa, 2023 yilda bu ko'rsatkich 35 trillion so'mdan oshdi. Davlat tomonidan moliyalashtirilgan ijtimoiy uy-joy dasturlari soni ortdi, subsidiya mexanizmlari joriy qilindi va ipoteka kreditlarining yillik miqdori ko'paytirildi. Misol uchun, 2023 yilda 70 mingdan ortiq oilaga ipoteka krediti berilgan bo'lsa, 2024 yilning birinchi

choragida bu raqam 25 mingdan oshdi.

Bozor mexanizmlari o'z-o'zidan ijtimoiy adolatni ta'minlay olmaydi. Uy-joy bozorida davlatning tartibga soluvchi roli muhim ahamiyat kasb etadi. Bu nazorat quyidagi yo'nalishlarda olib boriladi: narx nazorati (qurilish materiallari va kvartira narxlarining monitoringi), subsidiya va imtiyozli kreditlar orqali ijtimoiy zaif qatlamlarni qo'llab-quvvatlash, rasmiy ijara bozorini shakllantirish, yer ajratish tartibini soddalashtirish, uy-joy bilan bog'liq huquqiy munosabatlarni aniq tartibga solish. Bu borada 2022–2023 yillarda elektron kadastr tizimi va avtomatlashtirilgan subsidiyalar platformasi ishga tushirildi.

Biroq, bu borada qator muammolar ham mavjud. Jumladan, qonunchilikdagi ziddiyatlar (yer ajratish va foydalanish bilan bog'liq), raqamlashtirishning yetarli darajada emasligi (ayrim viloyatlarda hali ham qog'oz shakldagi kadastr tizimi mavjud), ijara bozorining norasmiyligi (mulk egalari va ijarachilar o'rtasida rasmiy shartnomalar tuzilmaydi), subsidiyalar taqsimotida adolatsizlik (ba'zi holatlarda ehtiyojmandlar emas, yuqori daromadga ega shaxslar subsidiya oladi), va qurilish sohasidagi monopoliyalar (katta pudratchi kompaniyalar raqobatni cheklaydi) asosiy to'siqlar sifatida namoyon bo'lmoqda.

Xalqaro tajriba esa bu muammolarga qarshi qanday mexanizmlar joriy etilishi mumkinligini ko'rsatadi. Janubiy Koreyada davlat ipoteka agentligi orqali uzoq muddatli va past foizli ipoteka tizimi ishlaydi. Turkiyada TOKİ orqali past daromadli oilalar uchun ijtimoiy uy-joylar quriladi. Germaniyada esa ijara bozori rasmiylashtirilgan bo'lib, ijarachilarning huquqlari qonun bilan himoya qilinadi. Polsha esa davlat-xususiy sheriklik asosida uy-joy fondini kengaytirish mexanizmini amalda qo'llamoqda.

O'zbekistonda ham ushbu tajribalarni mahalliy sharoitga moslashtirish muhimdir. Masalan, ijara uy-joy fondini rivojlantirish, ijtimoiy ipoteka dasturlarini kengaytirish, subsidiya tizimini raqamlashtirish va shaffof qilish, kadastr tizimini to'liq raqamlashtirish, uy-joy bilan bog'liq barcha ma'lumotlarni yagona elektron platformaga jamlash zarur. Bunday platforma quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim: real vaqt rejimidagi narxlar monitoringi, kadastr xaritasi, bo'sh turgan yer uchastkalari va kvartiralar, ipoteka stavkalari va subsidiyalar haqida ma'lumotlar.

Shuningdek, Uy-joy kodeksini modernizatsiya qilish ham dolzarb masalalardan biridir. Hozirda mavjud qonunchilikda mulkchilik shakllari, ijara va ipoteka munosabatlari alohida hujjatlar orqali tartibga solingan bo'lib, bu holat ayrim huquqiy ziddiyatlarga olib kelmoqda. Yagona va zamonaviy Uy-joy kodeksi barcha munosabatlarni bir tizimga solishga xizmat qiladi.

Moliyaviy mexanizmlarning diversifikatsiyasi ham muhimdir. An'anaviy ipoteka kreditlari bilan bir qatorda shariat asosidagi moliyaviy mahsulotlar (islomiy ipoteka), kooperativ asosidagi jamg'arma tizimlari, davlat kafolati ostidagi garovsiz kreditlar kiritilishi aholi qatlamlarining uy-joy olish imkoniyatlarini kengaytiradi.

Uy-joy bozori O'zbekiston iqtisodiyotida muhim o'rin tutadi. Uning institutsional rivojlanishi ijtimoiy barqarorlikni ta'minlashda, iqtisodiy o'sishni rag'batlantirishda va aholi farovonligini oshirishda hal qiluvchi omil bo'lib xizmat qiladi. Shuning uchun qonunchilik, infratuzilma, moliyalashtirish va boshqaruv tizimlarini uzviy holda takomillashtirish, xalqaro tajribani mahalliy sharoitga moslashtirish asosida institutsional taraqqiyot strategiyasini ishlab chiqish zarur. Bu esa, o'z navbatida, O'zbekistonda barqaror va inklyuziv uy-joy bozorini shakllantirishning muhim garovidir.

REFERENCES

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Qarori PQ-4702-son (2020 yil 28 may) – "Aholining uy-joy sharoitini yaxshilashga qaratilgan ipoteka kreditlarini moliyalashtirish mexanizmlarini takomillashtirish to'g'risida".
2. Jahon banki hisobotlari (World Bank Housing Sector Assessment, 2021) – O'zbekistonda uy-joy sektorining institutsional rivojlanishi, moliyalashtirish va shaffoflik darajalari bo'yicha xalqaro baholashlar.
3. Statistika agentligining rasmiy ma'lumotlari (2020–2024 yillar) – O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi uy-joy qurilishi, ipoteka kreditlari, ijtimoiy uylar va yer ajratish bo'yicha yillik statistik byulletenlar.
4. UN-Habitat (United Nations Human Settlements Programme) – Housing Policy Frameworks in Transition Economies, 2022
5. Umurzak, C., Marjona, E., Jonibek, I., & Azamat, A. (2023). Moliyaviy hisobotni aks ettirishda tovar moddiy zaxiralar hisobi dolzarbligi." Uchinchi renessansda ilmiy-amaliy tadqiqotlarning dolzarb muammolari" mavzusidagi onlayn konferensiyasi, 2(10), 64-66.
6. 6.T. A. Jalilov, "O'zbekistonda uy-joy siyosatining modernizatsiyasi: muammo va yechimlar" // "Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar" ilmiy-amaliy jurnali, 2023, №2.
7. Shahnoza, K., Umurzak, C., & Azamat, Z. (2023). The Significance of Artificial Intelligence in the Development of Science, Education and the Digital Economy. Best Journal of Innovation in Science, Research and Development, 2(11), 88-92.
8. Nasirova, S. N., Artikov, A., & Isakov, A. F. (2019). Computer simulation of the flotation process taking into account the hydrodynamic structure of interaction flows. Central Asian Problems of Modern Science and Education, 4(2), 555-565.