



UY-JOY QURILISH BOZORI NARXLARIGA TA'SIR QILUVCHI OMILLAR VA MUAMMOLAR

Odinayev Bahrom

*Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti huzuridagi
"O'zbekiston iqtisodiyotini rivojlantirishning ilmiy
asoslari va muammolari" ilmiy-tadqiqot markazi
ORCID: 0009-0003-7340-0523
odinayevbahrom@gmail.com*

Annotatsiya. Maqola uy-joy qurilish bozori narxlariga ta'sir qiluvchi omillar va muammolarni o'rganadi. Uy-joy sektori va uy-joy qurilishi bo'yicha turli dasturlarning iqtisodiy o'sish va taraqqiyotga qo'shayotgan hissasi hamda aholining ijtimoiy farovonligini oshirishga qaratilgan ko'plab loyihalar bugungi kunda amalda kuzatilyapti. Bu maqolada ham shu boradagi ishlar qurilish materiallari, qurilish buyumlari, bezatish materiallari, iqtisodiy omillar, demografik omillar va boshqa omillar xulosalari va takliflari haqida tushuncha beriladi.

Kalit so'zlar: uy-joy qurilish bozori, qurilish materiallari, iqtisodiy omil, demografik omil.

ФАКТОРЫ И ПРОБЛЕМЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Одинаев Бахром

*Научно-исследовательский центр
«Научные основы и проблемы развития экономики Узбекистана»
при Ташкентском государственном экономическом университете*

Аннотация. В статье рассматриваются факторы и проблемы, влияющие на цены на рынке жилья. Вклад жилищного сектора и различных программ жилищного строительства в экономический рост и развитие, а также множество проектов, направленных на улучшение социального благополучия населения, наблюдается на практике сегодня. В статье также дается понимание работы в этой области, включая выводы и предложения по строительным материалам, строительным изделиям, отделочным материалам, экономическим факторам, демографическим факторам и другим факторам.

Ключевые слова: рынок жилищного строительства, строительные материалы, экономические факторы, демографические факторы.

FACTORS AND PROBLEMS AFFECTING HOUSING MARKET PRICES

Odinayev Bahrom

*Scientific Research Center "Scientific Foundations and Problems
of the Development of the Economy of Uzbekistan"
under Tashkent State University of Economics*

Abstract. The article examines the factors and problems affecting housing market prices. The contribution of the housing sector and various housing construction programs to economic growth and development, as well as many projects aimed at improving the social well-being of the population, is being observed in practice today. This article also provides an understanding of the work in this area, including the conclusions and proposals on building materials, construction products, decoration materials, economic factors, demographic factors, and other factors.

Keywords: housing construction market, building materials, economic factors, demographic factors.

Kirish.

O'zbekiston aholisi – bu boy tarix va madaniyatga ega, xilma-xil va ko'p millatli xalq. Uning kelajagi yorqin bo'lib, mamlakat rivojlanishi bilan birga aholi ham o'sib bormoqda. Qadimdan xalqimiz o'tror tarzda yashab kelishgan va har bir yangi tu'gilgan o'g'il bola farzand uchun alohida uy-joy qilish ming yillar davomida shakllangan, faqatgina ota bobolarimizni ananalariga ko'ra kenja farzand ota uyida qolib shu yerda ota onasi bilan yashashadi. So'ngi yuz yillikda bu tendensiya shaharlashuv bilan sekin asta o'rin almashmoqda. Shaharlashuv tendensiyasi ayniqsa mustaqillik yillarida ancha tezlashdi va bu shahar joylarda uy joy qurilish bozorida narxlarning sezilarli darajada tezlik bilan ko'tarilishiga asosiy sabablaridan biri bo'lib qolmoqda.

Respublikamizda mustaqillik yillaridan keyin ijtimoiy-iqtisodiy ahvolning yildan yilga yaxshilanib borganidan so'ng aholi soni sezilarli darajada oshib bormoqda. Biroq, aholi oldida ham ba'zi muammolar mavjud bo'lib, ularni hal qilish uchun harakat qilinishi kerak.

Xususan yaqinda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PF-11 sonli "Uy-joy qurilish sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy obyektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi farmonida aholini uy joyga bo'lgan talabini to'laqonli va sifatli qondirish, uy joy bozoriga xalqaro tajriba va ulush kiritish orqali ijobiy ta'sir qilish nazarda tutiladi.

Shuningdek, uy-joy qurilishi bo'yicha elektron platforma to'g'risidagi nizomni tasdiqlash va qurilishga ulushdorlarning mablag'larini jalb qiluvchi quruvchi tomonidan qurilish tashkiloti haqidagi ma'lumotlarni elektron platformaga joylashtirib borish tartibini belgilash, aholini uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha xorijiy davlatlarning ilg'or tajribalari asosida uy-joy qurilishi sohasini rivojlantirish bo'yicha davlat muassasasi shaklidagi "O'z uyim" kompaniyasini tashkil etish, uy-joy qurilishida ulushli ishtirok doirasida fuqarolarning mulkdagi investitsiya huquqlarini buzganlik uchun quruvchilarning javobgarligini kuchaytirish, uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish bo'yicha joriy etilayotgan tartib, amalga oshiriladigan chora-tadbirlarning mazmun-mohiyati va erishilishi kutilayotgan natijalarni ommaviy axborot vositalarida keng yoritish kabi bir qator masalalarga yechim topish nazarda tutilgan.¹

BMT ma'lumotlariga ko'ra, 2024-yilda dunyo aholisining soni 8 mlrd.dan oshib ketdi.² Lekin mutaxassislar XXI asr boshlarida dunyo aholisi soni hozirgi mavjud aholi soni miqdoridan ancha ko'proq bo'lishini bashorat qilishgan edi. Chunonchi, aholi sonining ko'payib yoki kamayib borishi, ijtimoiy-iqtisodiy shart-sharoitlarga, uy-joy qurilish bozoridagi omillarga, inson hayotida uchrab turadigan kutilmagan voqea va hodisalarga yaxshigina ta'sir ko'rsatadi. Uy-joy qurilishi xarajatlarining oshishi, uy-joy narxlarining oshishi, aholi uchun uy-joyga kirish imkoniyatining cheklanishiga olib keladi.

Aholi soni oshishi bilan bir qatorda uy-joyga bo'lgan talab oshib boryapti. Uy joy narxlari poytaxtimiz Toshkent shahrida tezroq, viloyat markazlarida o'rtacha va boshqa hududlarda sekinlik bilan o'sib bormoqda. Masalan uy-joy souvlari bo'yicha ommabop bo'lgan OLX.uz saytidagi ma'lumotlarga ko'ra bugungi kunda eng arzon 1 xonali uylarning 1m² narxi 4 000 000 so'mdan boshlanib (Buxoro sh.) eng qimmatlari hattoki 100 000 000 so'mgacha (Toshkent sh.) boradi Yangi qurilayotgan zamonaviy uy joylarning taklifidan viloyat markazlari va shaharlarda uy joyga bo'lgan talabning oshib ketgani narxlarni yanada tezoq o'sishiga turtki bo'lmoqda.³

¹ O'zbekiston Respublikasi qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi. <https://lex.uz/uz/docs/-7353734>

² Birlashgan millatlar tashkilotining rasmiy veb sayti <https://www.un.org/ru>

³ <https://www.olx.uz/nedvizhimost/kvartiry/prodazha> internet sayti.

Adabiyotlar sharhi.

Hozirgi vaqtga kelib, dunyoning deyarli barcha mamlakatlarida olimlar va mutaxassislar tomonidan uy-joy qurilish bozoridagi vaziyat, uning tarkibi, u bilan bog'liq uy-joy qurilish bozoridagi jarayonlarni o'ziga xos xususiyatlari o'rganilmoqda. Aholi takror barpo bo'lishi, shakllanishi va rivojlanishi hamda unga ta'sir etuvchi ijtimoiy-uy-joy qurilish bozoridagi omillar iqtisodchi olimlar va mutaxassislar tomonidan o'zlarining tadqiqotlarida fikr va muhazalarini keltirib o'tishgan. Ular tomonidan uy-joy qurilish bozoridagi vaziyat va uning iqtisodiy-ijtimoiy jarayonlarga ta'siri, mamlakat iqtisodiyotida tutgan o'rni va ularning salbiy va ijobiy jihatlarini o'z davrlaridagi mavjud holatlar bo'yicha ko'rsatib o'tishgan. Shuningdek yurtimizdagi bir qator olimlarimizning fikrlariga ko'ra uy-joy bozoridagi narxlarning oshishida asosan talab va taklifning muvozanati va demografik omillar asosiy sabablaridan biri qilib ko'rsatiladi.

Yuqorida bayon etilganlarni umumlashtirgan holda, aytish joizki, barcha ta'riflarda davlatning, uy-joy qurilish bozoridagi omillarni nazarda tutgan holda, optimal ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish chora-tadbirlari (tartibga solish vositalari) tizimini qo'llash yo'li bilan aniq maqsadga yo'naltirilgan, boshqaruvchi ta'siri zarurligi muhim hisoblanadi. Uy-joy qurilish bozoridagi jarayonlar nuqtayi nazaridan davlat tomonidan tartibga solish, bizning fikrimizcha, uy-joy qurilish bozoridagi rivojlanishning barcha kichik tizimlari (tug'ilish miqdori, o'lim soni, aholining migratsiyasi va sifati) normal ishlashi uchun eng qulay sharoitlarni yaratish bilan bog'liq bo'lishi kerak. Shu bilan birga bozor islohotlari sharoitida uy-joy qurilish bozoridagi jarayonlarning rivojlanishi uchun ijtimoiy-iqtisodiy tartibga soluvchi omillarning ahamiyati ortadi. Butun dunyoga mashhur olimlardan Todaro va Smith (2012)larning fikrlariga ko'ra iqtisodiy o'sish konsepsiyasi real milliy daromadning ortishi yoki aholi jon boshiga real milliy daromadning o'sishini bildiradi. Boshqa tomondan, iqtisodiy rivojlanishni ijtimoiy tuzilmalar, xalq munosabati va milliy institutlardagi katta o'zgarishlar, iqtisodiy o'sishni tezlashtirish, tengsizlikni kamaytirish, shuningdek, qashshoqlikni yo'q qilish bilan bog'liq ko'p qirrali jarayon sifatida ko'rish mumkin.

Boshqa bir iqtisodchi olim Uwatt, Bning (2019) fikriga ko'ra iqtisodiy o'sish va rivojlanishda uy-joy sektorining ahamiyatini e'tiborsiz qoldirib bo'lmaydi. Sektor mamlakatning ijtimoiy va iqtisodiy rivojlanishida juda muhim rol o'ynaydi. Sektor asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlarga ta'siri orqali iqtisodiy o'sish va rivojlanishga hissa qo'shadi: bandlik, jamg'armalar, investitsiyalar va mehnat unumdorligi. Aholi farovonligiga, jismoniy va ruhiy salomatligiga, atrof-muhitga munosib uy-joy qurish va ulardan foydalanish ham ta'sir ko'rsatadi. Shunday qilib, davlat tomonidan ham, jismoniy shaxslar tomonidan ham sifatli uy-joy qurish iqtisodiyotning barqaror rivojlanishi va unumdorligini oshirishning zarur shartidir. Biroq, faqat yaqin o'tmishda uy-joy sektori haqidagi bu qiziqarli faktlar keng e'tirof etildi.

Shunday qilib, jahon tajribasidan kelib chiqib va iqtisodchi olimlarning yuqorida keltirilgan ta'riflarini umumlashtirgan holda, uy-joy qurilish bozoridagi jarayonlarni davlat tomonidan tartibga solish qonunchilik, iqtisodiy va tashkiliy-xo'jalik mexanizmlarini uyg'unlashtirish orqali uy-joy qurilish bozoridagi jarayonlarga (uy-joy qurilish bozoridagi vaziyat sifatiga) davlat tomonidan ta'sir etish usullari va chora-tadbirlari tizimi tushuniladi.

Tadqiqot metodologiyasi.

Tadqiqot jarayonida mavzuga oid ilmiy adabiyotlar tahlil qilindi. Internet nashrlari va aloqador saytlardagi ma'lumotlar o'rganildi. Statistika ma'lumotlari tahlil qilib, hududlar kesimida o'zaro taqqoslash usuli, uy-joy qurilish bozoridagi bashorat usulidan foydalanildi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Uy-joy sektori va uy-joy qurilishi bo'yicha turli dasturlarning iqtisodiy o'sish va taraqqiyotga qo'shayotgan hissasi hamda aholining ijtimoiy farovonligini oshirishga qo'shgan hissasi butun dunyo bo'ylab hukumatlarni ham rivojlanayotgan, ham rivojlangan

mamlakatlarda davom etayotgan uy-joy taqchilligi muammosiga katta e'tibor qaratishga majbur qildi Yanvar oyida respublika bo'yicha ikkilamchi uy-joy narxlari o'rtacha 0,3 foizga oshib, o'tgan yilga nisbatan 4,6 foizga o'sdi. Yillik hisobda hududlar kesimida uy-joy narxlarining yuqori o'sishi Surxondaryo (11,4 foiz), Jizzax (10,4 foiz) va Farg'ona (8,4 foiz) viloyatlarida kuzatildi.⁴ Iqtisodiyotning asosiy tarmoqlaridan biri bo'lgan makroiqtisodiyotda qurilish bozori alohida o'rin tutadi. Uy-joy qurilish bozoridagi narxlarni tahlil qilishda qurilish mahsulotlariga alohida ahamiyat berish maqsadga muvofiqdir (Abdualilovich va boshq., 2023). Sababi bino qurilishi tan narxining shakllanishida qurilish mahsulotlarining ulushi 50 foizdan yuqori. Shunday qilib qurilish mahsulotlarini alohida chuqurroq tahlil qilish ilmiy ishning samaradorligini oshiradi.

Qurilish mahsulotlari – bu binolarni qurish, ta'mirlash va bezashda ishlatiladigan har qanday material yoki buyumlarni o'z ichiga oladi. Ular turli xil materiallardan tayyorlanadi va har xil funktsiyalarni bajaradi.

O'zbekistonning qurilish bozorining jadal rivojlanishini hisobga olsak, qurilish mahsulotlariga talab yuqori ekanini taxmin qilish mumkin. Bu esa, o'z navbatida, ishlab chiqaruvchilarni zaxiralarni doimiy ravishda to'ldirishga undaydi.

Quyida qurilish mahsulotlarining ba'zi asosiy turlari keltirilgan:

1. Qurilish materiallari:

Tosh va g'isht: Beton, g'isht, tosh, tsement, ohak va boshqalar. Ular devorlar, pollar, tomalar va boshqa tuzilmalarni qurishda ishlatiladi.

Yog'och: Taxta, yog'och panellar, shpallar va boshqalar. Ular tomalar, pollar, devorlar, eshiklar va derazalarni qurishda ishlatiladi.

Metall: Temir, po'lat, alyuminiy va boshqalar. Ular ramkalar, tomalar, eshiklar, derazalar va boshqa tuzilmalarni qurishda ishlatiladi.

Plastik: PVC, polikarbonat va boshqalar. Ular tomalar, derazalar, quvurlar va boshqa tuzilmalarni qurishda ishlatiladi.

Suv o'tkazmaydigan materiallar: Gidroizolatsion materiallari, membranalar, qoplamalar va boshqalar. Ular tomalar, podvallar va boshqa tuzilmalarni suvdan himoya qilishda ishlatiladi.

Issiqlik izolyatsion materiallar: Mineral jun, ko'pikli plastik va boshqalar. Ular binolarni issiqlik va shovqinlardan himoya qilishda ishlatiladi.

2. Qurilish buyumlari:

Eshiklar va derazalar: Yog'och, metall, plastik va boshqalardan tayyorlanadi. Ular binolarga kirish va chiqishni ta'minlaydi, shuningdek, yorug'lik va shamollatishni ta'minlaydi.

Sanitariya-texnika buyumlari: Vannalar, dush kabinalari, hojatxonalar, lavabo va boshqalar. Ular sanitariya-gigiyena sharoitlarini yaxshilashda ishlatiladi.

Elektr jihozlari: Chiroqlar, rozetkalar, kalitlar, simlar va boshqalar. Ular elektr energiyasi ta'minotini ta'minlaydi.

Isitish va sovitish tizimlari: Konditsionerlar, pechkalar, radiatorlar va boshqalar. Ular binolarni isitish va sovitishda ishlatiladi.

Ventilyatsiya tizimlari: Ventilyatsiya kanallari, fanlar va boshqalar. Ular binolarni shamollatishda ishlatiladi.

Suv ta'minoti va kanalizatsiya tizimlari: Quvurlar, nasoslar, septik tanklar va boshqalar. Ular suv ta'minotini ta'minlaydi va kanalizatsiya suvlarini olib tashlaydi.

3. Bezatish materiallari:

Bo'yoqlar: Suvli bo'yoqlar, moyli bo'yoqlar, akril bo'yoqlar va boshqalar. Ular devorlar, pollar va boshqa sirtlarni bo'yashda ishlatiladi.

Gips: Gips, gips karton va boshqalar. Ular devorlar, pollar va shiftlarni qoplashda ishlatiladi.

Plitkalar: Keramik plitkalar, tosh plitkalar, laminat plitkalar va boshqalar. Ular pollar, devorlar va shiftlarni qoplashda ishlatiladi.

⁴ Kun.uz ommabop yangiliklar veb sayti <https://kun.uz>

Mebel: Stollar, stullar, divanlar, shkaflar va boshqalar. Ular binolarni jihozlashda ishlatiladi.

Qurilish mahsulotlari turli xil xususiyatlarga ega bo'lib, ularning sifatini va xavfsizligini ta'minlash uchun standartlarga muvofiq bo'lishi kerak.⁵

Uy-joy qurilish bozori narxlari har doim ham barqaror bo'lmaydi, aksincha, turli omillar ta'sirida o'zgarib turadi. Ushbu omillarni tushunish, bozorning kelajakdagi yo'nalishini bashorat qilish va o'z xaridlaringizni rejalashtirishda yordam beradi. Uy-joy qurilish bozori har qanday mamlakat iqtisodiyoti uchun muhim ahamiyatga ega (Qayumov, Utepova, 2000). Ushbu bozorning narxlari turli omillar ta'sirida o'zgarib turadi, bu esa xaridorlar, sotuvchilar va investitsiyalar uchun muhim ahamiyatga ega. Quyida biz uy-joy qurilish bozori narxlariga ta'sir qiluvchi asosiy omillarni ko'rib chiqamiz.

Iqtisodiy omillar:

Foiz stavkalari: Banklar tomonidan beriladigan kreditlarning foiz stavkalari uy-joy xaridini qimmatlashtiradi yoki arzonlashtiradi. Yuqori foiz stavkalari kredit olishni qimmatlashtirib, talabni pasaytiradi va narxlarni ham pasaytirishi mumkin.

Inflyatsiya: Narxlarning umumiy oshishi uy-joy qurilish narxlariga ham ta'sir qiladi. Inflyatsiya yuqori bo'lganda, qurilish materiallari va mehnat xarajatlari o'sib, uy-joy narxlari ham o'sadi.

Ishsizlik darajasi: Ishsizlik yuqori bo'lganda, odamlar uy-joy xarid qilishga kamroq pul sarflaydilar, bu esa talabni pasaytirib, narxlarni ham pasaytirishi mumkin.

Davlat siyosati: Davlatning uy-joy sohasiga oid siyosati, masalan, soliqlar, subsidiyalar va kreditlar, bozor narxlariga sezilarli ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Demografik omillar:

Aholi sonining o'sishi: Aholi sonining o'sishi uy-joyga talabni oshirib, narxlarni ham o'stirishga olib kelishi mumkin.

Yoshlar soni: Yosh aholi sonining ko'payishi uy-joyga talabni oshirishi mumkin, chunki ular o'zlarining birinchi uy-joylarini xarid qilishga moyil bo'ladilar.

Shaharlashuv: Shaharlarga ko'chish uy-joyga talabni oshirib, narxlarni ham o'stirishga olib kelishi mumkin (Tojiyeva, Do'smonov, 2020).

Boshqa omillar:

Qurilish materiallari narxlari: Qurilish materiallari narxlari uy-joy qurilish narxlariga bevosita ta'sir qiladi.

Mehnat xarajatlari: Qurilish sohasida ishlaydigan mutaxassislarning mehnat xarajatlari ham uy-joy qurilish narxlariga ta'sir qiladi.

Yer narxlari: Yer narxlari uy-joy qurilish narxlariga ham ta'sir qiladi.

Ta'minot: Uy-joy qurilishida ta'minotning yetarliligi ham narxlarga ta'sir qiladi. Ta'minot yetarli bo'lmasa, narxlar o'sishi mumkin.

Infrastruktura: Shaharlarning rivojlangan infrastrukturasi, transport tizimi, maktablar, shifoxonalar va boshqa ijtimoiy xizmatlarning mavjudligi uy-joy narxlariga ijobiy ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Shuningdek uy-joy qurilish bozoridagi xususiyat XX asr so'nggidan boshlab toki bugungi kunga qadar migratsiyaning misli ko'rilmagan oqimi vujudga kelgani bilan bog'liq. Rivojlangan shaharlardagi tug'ilish miqdorining kamligi, aholi qarishi sur'atlarining yuqoriligi, jamiyat hisobiga yashash kayfiyatining kuchayib borayotgani tufayli iqtisodiyot sohalarida bevosita band kishilar soni kamayib ketdi. Oqibatda rivojlangan shaharlarda ishchi kuchiga ehtiyoj osha boshladi. Ishchi kuchiga ehtiyoj qolmagan rivojlanmagan mamlakatning boshqa chekka hududlari fuqarolari yoshlar kam va keksalar ko'p bo'lgan, shu bois ishchi kuchiga ehtiyoj oshib borayotgan rivojlangan shaharlarga oqib kela boshladilar.

⁵ "O'zsanoatqurilishmateriallari" uyushmasi rasmiy veb sayti <https://uzsm.uz>

Shaharlarda ishsizlik darajasi mamlakatiizning qolgan xududlariga qaraganda ancha past hisoblanadi. Uy-joy qurilish bozori narxlari qimmatligi va aksincha arzonligi yana ko'plab ijtimoiy-iqtisodiy muammolarni keltirib chiqarishi yoki bunday muammolarni paydo bo'lishini oldini olishi mumkin (Abduraxmonov, Shoyusupova, 2011). Quyida bularning ba'zi birlarini misol tariqasida keltiramiz.

Uy-joy qurilish bozori narxlariga bog'liq muammolar:

Uy-joy narxlarining oshishi: Bu xaridorlar uchun uy-joyni sotib olishni qimmatlashtiradi, ayniqsa yosh oila va kam daromadli odamlar uchun.

Uy-joyga kirishning qiyinlashishi: Yuqori narxlar tufayli ko'plab odamlar uy-joy xarid qilishga qodir emaslar, bu esa ijaraga olish narxlarining oshishiga ham olib kelishi mumkin.

Ijtimoiy tengsizlik: Uy-joy narxlarining oshishi jamiyatda boy va kambag'al o'rtasidagi tengsizlikni kuchaytirishi mumkin.

Shaharlarning rivojlanishida muammolar: Yuqori uy-joy narxlari tufayli shaharlarning rivojlanishi sekinlashi mumkin, chunki qurilish kompaniyalari foyda olish uchun yuqori narxli uy-joylar qurishga ko'proq moyil bo'ladilar.

Investitsiyalarni jalb qilishda qiyinchiliklar: Yuqori uy-joy narxlari tufayli investitsiyalarni jalb qilish qiyinlashadi, chunki investitsion kompaniyalar foyda olish uchun yuqori narxli uy-joylar qurishga ko'proq moyil bo'ladilar.

Xulosa va takliflar.

Respublikamizdagi uy-joy qurilish bozoridagi vaziyat va uning rivojlanish istiqbollari haqidagi tadqiqotlardan kelib chiqib yaqin kelajakda masalan 5, 10, 20 yildan keyin mamlakatimizda uy-joy qurilish bozoridagi vaziyat qanday bo'lishini ilmiy asoslash muhim. Ayniqsa aholimiz soni oldingi yillarga nisbatan jaddallik bilan o'sib boryotgan, ya'ni bir yilda o'rta hisobda 600000-700000 ming kishiga ko'payotganini va bu uy joyga bo'lgan talabni keskin oshib ketishiga sababchi bo'layotgan asosiy omillardan biri bo'lib hisoblanadi.⁶

Kam daromadli va norasmiy ishchilar qatlamini qo'llab-quvvatlash. Kredit bozorlari, uy-joy mikromoliyalash, ijaraga beriladigan uy-joy, turar joy lizingi, shartnomaviy jamg'armalar, samarali maqsadli subsidiyalar va kafolat sxemalari orqali aholining kam daromadli va norasmiy ishchi qatlamlarini bozorga kirish imkoniyatlarini kengaytirish maqsadga muvofiq (Djumaniyazov, 2017).

Shuningdek butun dunyoda yuz berayotganidek yurtimizda ham shaharlashuv tendensiyasi yildan yilga keskin oshib borishini inobatga olsak yaqin kelajakda uyjoy bozoriga bo'lgan talab yuqori suratlarda o'sadi va narx ham bundan ortda qolmaydi. Uy-joy qurilish bozori narxlariga ta'sir qiluvchi omillar va muammolarni amaliy o'rgangan holda va hozirgi mavjud muammolarni o'rganib quyida eng muhim 3 ta muammoning sabablari va bu muammolarga takliflar izlab ko'ramiz.

Uy-joy qurilish bozori narxlariga ta'sir qiluvchi asosiy muammolar: sabablar va takliflar

1. Qurilish materiallari narxining oshishi:

Sabablar: Import qilinadigan materiallar narxining jahon bozoridagi o'sishi, mahalliy ishlab chiqarishning yetarli emasligi, logistika xarajatlarining oshishi, soliqlar va bojxona to'lovlarining yuqoriligi.

Takliflar: Mahalliy ishlab chiqarishni rag'batlantirish uchun soliq imtiyozlari va subsidiyalar berish.

Qurilish materiallari bozorini tartibga solish va shaffoflikni oshirish.

Import qilinadigan materiallar bo'yicha bojxona to'lovlarini kamaytirish.

Logistika xarajatlarini kamaytirish uchun transport infratuzilmasini rivojlantirish.

2. Yer uchastkalari narxining oshishi:

⁶ O'zbekiston Respublikasi Davlat Statistika qo'mitasi rasmiy veb sayti <https://stat.uz/uz/rasmiy-statistika/demography>

Sabablar: Shaharlashuv jarayoni tezlashib bormoqda, shaharlarda yer uchastkalari kam, yer uchastkalari bo'yicha shaffof bozor mexanizmining yo'qligi, yer uchastkalarini ajratish va sotishda korrupsiya holatlari.

Takliflar: Yer uchastkalari bo'yicha shaffof bozor mexanizmini yaratish.

Yer uchastkalarini ajratish va sotishda korrupsiya holatlarini bartaraf etish.

Shaharlarni rejalashtirishda uy-joy qurilishi uchun yer uchastkalarini ajratishni hisobga olish.

Arzon uy-joy qurilishi uchun yer uchastkalarini ajratishni rag'batlantirish.

3. Uy-joy kreditlari bo'yicha foiz stavkalarining yuqoriligi:

Sabablar: Banklarning yuqori foiz stavkalari, uy-joy kreditlari bo'yicha kafolatlarning yo'qligi, kreditlarni olish uchun talablarning qattiqligi.

Takliflar: Uy-joy kreditlari bo'yicha foiz stavkalarini pasaytirish.

Uy-joy kreditlari bo'yicha kafolatlarni joriy etish.

Kreditlarni olish uchun talablarni yumshatish.

Arzon uy-joy qurilishi uchun kreditlarni ajratishni rag'batlantirish.

Ushbu takliflarni amalga oshirish orqali uy-joy qurilishi bozori narxlarini barqarorlashtirish, aholi uchun uy-joyga bo'lgan kirish imkoniyatini oshirish va mamlakat iqtisodiyotini rivojlantirish mumkin. Uy-joy kreditlari bo'yicha foiz stavkalari haqida gap ketganda, bu juda muhim va murakkab masala. Bir tomondan, yuqori foiz stavkalari odamlar uchun uy sotib olishni qimmatlashtirishi mumkin va bu ularning uy-joyga ega bo'lish imkoniyatlarini cheklab qo'yishi mumkin. Boshqa tomondan, past foiz stavkalari kreditlarni arzonlashtiradi va bu ko'proq odamlarning uy sotib olish imkoniyatlarini oshiradi.

Shuningdek, foiz stavkalari iqtisodiyotga ham ta'sir qiladi. Yuqori foiz stavkalari odamlarning sarf-xarajatlarini kamaytirishi mumkin va bu iqtisodiy o'sishni sekinlashtirishi mumkin. Boshqa tomondan, past foiz stavkalari odamlarning sarf-xarajatlarini oshirishi mumkin va bu iqtisodiy o'sishni tezlashtirishi mumkin. Shunday qilib, uy-joy kreditlari bo'yicha foiz stavkalari ko'plab omillarga bog'liq va ularning ta'siri juda murakkab.

Adabiyotlar /Jumepamypa/Reference:

Abdusalilovich, I. B., va boshqalar(2023). O'zbekistonda qurilish mahsulotlari bozorining rivojlanish holati va o'rganish tendensiyalari. *Gospodarka i Innowacje.*, 42, 657-666

Abduraxmonov Q.X., Shoyusupova N.T. (2011) Aholini ish bilan bandligi. O'quv qo'llanma. – T.:

Djumaniyazov U.I. (2017) Davlat-xususiy sherikchiligi asosida uy-joy qurilishi sohasida korporativ boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish. *I.f.b.f.d.PhD) diss.avto-ref. – Toshkent.: – TDIU.*

Qayumov A.A., Utepova G. (2000) Mehnat resurslarini takror barpo qilishning uy-joy qurilish bozoridagi asoslari. *O'zbekiston geografiya jamiyati axboroti.* 21- jild. - T.

Todaro, M. P. & Smith, S. C. (2012). *Economic Development.* (Addison Wesley).

Tojiyeva Z.N., Do'smonov F.A. (2020) *Demografiya.* –Toshkent.

Uwatt, U. B. (2019). *Housing sector, economic growth and development: conceptual issues and theoretical underpinnings.* *Economic and Financial Review*, 57.