



UY-JOY NARXLARIGA TA'SIR ETUVCHI OMILLARNI BAHOLASHNING CHET EL TAJRIBASI

Sadikova Dildora Abdulla qizi

Toshkent arxitektura qurilish universiteti

Ko'chmas mulkni baholash va boshqarish mutaxassisligi 1-bosqich magistranti

Tashmuxeimedova Karima Samatovna

Ilmiy rahbar: v.b. prof. PhD

Annotatsiya: Mazkur tezisdan uy-joy narxlariga ta'sir etuvchi asosiy iqtisodiy va ijtimoiy omillar hamda ularni baholashning rivojlangan davlatlar tajribasi tahlil qilingan. AQSh, Germaniya, Singapur va Turkiya misolida uy-joy bozorini tartibga solish mexanizmlari o'rganilib, O'zbekiston sharoitida qo'llash mumkin bo'lgan ilmiy-amaliy takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so'zlar: uy-joy bozori, ko'chmas mulk, uy-joy narxlar, ipoteka kreditlari, investitsiya, urbanizatsiya, chet el tajribasi, bozor tahlili.

Bugungi kunda uy-joy bozori mamlakat iqtisodiyotining muhim tarkibiy qismi hisoblanib, uning barqaror rivojlanishi aholi farovonligini oshirish, investitsion muhitni yaxshilash va iqtisodiy o'sishni ta'minlashda muhim ahamiyat kasb etadi. Uy-joy narxlarining shakllanishi iqtisodiy, demografik, ijtimoiy va institutsional omillarning o'zaro ta'siri natijasida yuzaga keladi. Xususan, aholi daromadlari, inflyatsiya darajasi, ipoteka kreditlari, qurilish materiallari narxi, yer resurslari, urbanizatsiya jarayonlari hamda davlatning uy-joy siyosati ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga bevosita ta'sir ko'rsatadi. Shu sababli uy-joy narxlariga ta'sir etuvchi omillarni ilmiy asosda baholash va rivojlangan davlatlar tajribasini o'rganish bugungi kunda dolzarb ilmiy-amaliy masalalardan biri hisoblanadi.

So'nggi yillarda dunyoning ko'plab mamlakatlarida uy-joy narxlarining sezilarli darajada oshishi kuzatilmoqda. OECD ma'lumotlariga ko'ra, so'nggi o'n yillikda tashkilotga a'zo mamlakatlarning aksariyatida uy-joy narxlar barqaror o'sish tendensiyasini namoyon etgan. Eurostat ma'lumotlariga ko'ra esa, 2010–2023-yillar davomida Yevropa Ittifoqida uy-joy narxlar o'rtacha 48 foizga, ijara haqlari esa 22 foizga oshgan. Mazkur holat aholining uy-joy bilan ta'minlanishi, ipoteka bozori va investitsiya jarayonlariga sezilarli ta'sir ko'rsatmoqda [1].

AQSh, Germaniya, Singapur va Yaponiya kabi davlatlarda uy-joy narxlarini barqarorlashtirish maqsadida bozorni davlat tomonidan tartibga solish, ipoteka

kreditlash mexanizmlarini takomillashtirish, soliq siyosatini optimallashtirish hamda uy-joy taklifini oshirishga qaratilgan chora-tadbirlar amalga oshirilmoqda. Xususan, Singapurda davlat uy-joy siyosati orqali aholining aksariyat qismi arzon uy-joy bilan ta'minlangan bo'lsa, Germaniyada ijara bozorini tartibga solish mexanizmlari uy-joy narxlarining keskin o'zgarishining oldini olishga xizmat qilmoqda. AQShda esa Federal zaxira tizimining foiz stavkalari ipoteka bozori va uy-joy narxlari dinamikasiga bevosita ta'sir etuvchi asosiy omillardan biri hisoblanadi

O'zbekiston Respublikasida ham ko'chmas mulk bozorini rivojlantirish, aholini sifatli va zamonaviy uy-joy bilan ta'minlash hamda bozor mexanizmlarini takomillashtirish bo'yicha izchil islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, 2022–2026-yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning Taraqqiyot strategiyasida uy-joy bozorini rivojlantirish, xususiylar investitsiyalarni rag'batlantirish, ipoteka kreditlash tizimini takomillashtirish va qurilish sohasiga zamonaviy boshqaruv usullarini joriy etish ustuvor yo'nalishlar sifatida belgilangan. Bu islohotlar uy-joy bozorining raqobatbardoshligini oshirish, bozor infratuzilmasini rivojlantirish hamda narxlarning iqtisodiy asoslangan holda shakllanishiga xizmat qilmoqda.

Shu nuqtai nazardan, rivojlangan davlatlarning uy-joy narxlarini baholash bo'yicha ilg'or tajribalarini o'rganish, ularni qiyosiy tahlil qilish va O'zbekiston sharoitiga moslashtirish muhim ilmiy va amaliy ahamiyatga ega. Mazkur tadqiqotning asosiy maqsadi uy-joy narxlariga ta'sir etuvchi omillarni baholashning chet el tajribasini tahlil qilish hamda ushbu tajribalar asosida milliy uy-joy bozorini takomillashtirish bo'yicha ilmiy-amaliy tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat

Jahon amaliyoti shuni ko'rsatadiki, uy-joy narxlarining shakllanishi iqtisodiy, demografik va institutsional omillarning o'zaro ta'siri natijasida yuzaga keladi. Aholi daromadlari, ipoteka kreditlari, foiz stavkalari, inflyatsiya, qurilish xarajatlari, yer resurslari va urbanizatsiya darajasi uy-joy narxlarini belgilovchi asosiy omillar hisoblanadi. Rivojlangan davlatlarda mazkur omillar muntazam monitoring qilinib, davlat tomonidan uy-joy bozorini barqarorlashtirishga qaratilgan mexanizmlar qo'llaniladi.

AQSh tajribasida uy-joy narxlariga eng katta ta'sir ko'rsatuvchi omil ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkalari hisoblanadi. Foiz stavkalari pasayganda aholining uy-joy sotib olish imkoniyati ortadi va talabning oshishi natijasida narxlar ko'tariladi. Aksincha, foiz stavkalarining oshishi uy-joy bozoridagi faollikni pasaytiradi. Shu sababli AQShda uy-joy bozori pul-kredit siyosatiga juda sezgir hisoblanadi. [2]

Yevropa davlatlari tajribasi shuni ko'rsatadiki, uy-joy narxlarining o'sish sur'atlari hududlar kesimida sezilarli farq qiladi. Eurostat ma'lumotlariga ko'ra, 2010–2023-yillar davomida Yevropa Ittifoqida uy-joy narxlari o'rtacha 48 % ga, ijara haqlari esa 22 % ga oshgan. Ayniqsa, Estoniya, Vengriya va Litvada uy-joy narxlarining keskin o'sishi kuzatilgan. Bunga iqtisodiy o'sish, urbanizatsiya va investitsiya oqimlarining ortishi asosiy sabab bo'lgan. [3]

OECD tahlillariga ko'ra, ko'plab rivojlangan mamlakatlarda uy-joy narxlari so'nggi o'n yillikda 40 foizdan ortiq o'sgan. Katta shaharlarda uy-joy narxlari kichik shaharlarga nisbatan ancha yuqori bo'lib, bu holat aholining zichligi, infratuzilmaning rivojlanganligi va ish o'rinlarining ko'pligi bilan izohlanadi. Germaniyada esa uy-joy narxlarining keskin o'sishini cheklash maqsadida ijara bozori va ijtimoiy uy-joy dasturlari faol qo'llaniladi, bu esa bozordagi narxlar barqarorligini saqlashga xizmat qilmoqda. [4]

Singapur tajribasi davlat tomonidan uy-joy bozorini samarali boshqarishning muvaffaqiyatli modeli sifatida e'tirof etiladi. Mamlakatda aholining katta qismi davlat tomonidan qurilgan uy-joylarda istiqomat qiladi. Shu bilan birga, hukumat spekulyativ xaridlarni cheklash, ipoteka talablarini qat'iylashtirish va yangi uy-joylar taklifini oshirish orqali narxlar barqarorligini ta'minlashga intiladi. 2024-yilda Singapurda davlat uy-joylarining qayta sotish narxlari 9,6 % ga oshgan bo'lsa-da, hukumat tomonidan qo'shimcha tartibga solish choralari joriy etilgan. [5]

Mazkur tajribalar shuni ko'rsatadiki, uy-joy narxlarining barqarorligini ta'minlash uchun davlatning tartibga soluvchi roli, ipoteka tizimining samaradorligi, qurilish hajmini oshirish va bozor axborotlarining shaffofligini ta'minlash muhim ahamiyat kasb etadi. Ushbu yondashuvlarni O'zbekiston sharoitiga moslashtirish ko'chmas mulk bozorining barqaror rivojlanishi va aholining uy-joy bilan ta'minlanish darajasini oshirishga xizmat qiladi.

Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatdiki, uy-joy narxlarining shakllanishi iqtisodiy, demografik va institutsional omillarning o'zaro ta'siri bilan belgilanadi. Rivojlangan davlatlar tajribasi tahlili shuni ko'rsatadiki, ipoteka kreditlash tizimining samaradorligi, foiz stavkalari, aholi daromadlari, urbanizatsiya darajasi hamda davlatning uy-joy bozorini tartibga solish siyosati narxlar barqarorligini ta'minlashda muhim o'rin tutadi. Xususan, Singapur va Germaniya tajribasi davlatning samarali boshqaruv mexanizmlari orqali uy-joy bozorida narxlar muvozanatini saqlash mumkinligini ko'rsatadi, AQSh tajribasi esa pul-kredit siyosatining uy-joy bozoriga kuchli ta'sirini namoyon etadi.



O‘zbekiston uchun mazkur tajribalarni milliy xususiyatlarni inobatga olgan holda joriy etish, ipoteka kreditlash tizimini yanada takomillashtirish, qurilish hajmini oshirish, bozor infratuzilmasini rivojlantirish hamda ko‘chmas mulk bozorining raqamlashtirilishini jadallashtirish muhim ahamiyatga ega. Shuningdek, uy-joy bozorida shaffof axborot tizimini yaratish va hududlar kesimida narxlar monitoringini yo‘lga qo‘yish bozorning barqaror rivojlanishiga xizmat qiladi. Ushbu chora-tadbirlar aholini uy-joy bilan ta‘minlash darajasini oshirish, investitsion jozibadorlikni kuchaytirish va ko‘chmas mulk bozorining raqobatbardoshligini ta‘minlashga yordam beradi.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022–2026-yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning Taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risidagi PF–60-son Farmoni. 2022-yil 28-yanvar.
2. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). Housing Policies: Overview and Recent Developments. Paris: OECD Publishing, 2024.
3. Eurostat. Housing Price Statistics in the European Union. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2024.
4. World Bank. Housing Development: Issues, Trends and Policy Options. Washington, D.C.: World Bank, 2023.
5. Abdurahmonov Q.X. Makroiqtisodiyot. – Toshkent: Innovatsion rivojlanish nashriyoti, 2021.

