

**O‘ZBEKISTONNING O‘SIB BORAYOTGAN KO‘CHMAS MULK BOZORI:  
IMKONIYATLAR VA MUAMMOLAR**

**Rashidov Bahodir**

Millat Umidi universiteti

Xalqaro biznes fakulteti

Biznes boshqaruv yo`nalishi 3-kurs talabasi

Tel: +99891 538 37 19

Email: [rashidovbahodir53@gmail.com](mailto:rashidovbahodir53@gmail.com)

**Annotatsiya:** O‘zbekistonda ko‘chmas mulk bozori iqtisodiy ekspansiya, urbanizatsiya va hukumat tomonidan olib borilayotgan islohotlar tufayli tez o‘shishni boshdan kechirmoqda. Ushbu maqola tijorat va turar-joy ko‘chmas mulkidagi asosiy imkoniyatlarni o‘rganadi, uy-joy, biznes joylari va infratuzilmani rivojlantirishga bo‘lgan talabning ortishiga e‘tibor qaratadi. Shuningdek, u yerga egalik huquqini cheklash, moliyalashtirish muammolari va ishlab chiquvchilar va investorlar duch keladigan tartibga solish to‘siqlari kabi muammolarni o‘rganadi. Bundan tashqari, maqola O‘zbekistonning ko‘chmas mulk sektorining dinamik kelajagini prognoz qiluvchi, xorijiy investitsiyalar istiqbollari va aqlli shaharlar va barqaror qurilish kabi kelajak tendentsiyalari haqida tushuncha beradi.

**Kalit so‘zlar:** ko‘chmas mulk bozori, tijorat rivojlanishi, turar-joy qurilishi, urbanizatsiya, xorijiy sarmoya, yerga egalik qilish, moliyalashtirish, infratuzilma, hukumat islohotlari, barqarorlik, aqlli shaharlar.

O‘zbekiston 1991-yilda mustaqillikka erishganidan so‘ng sezilarli iqtisodiy o‘zgarishlarni boshdan kechirdi. So‘nggi o‘n yil ichida mamlakat asosan davlat tomonidan boshqariladigan iqtisodiyotdan bozorga yo‘naltirilgan tizimga o‘tdi va bu sarmoya va o‘shish uchun qulay muhit yaratdi. Bunday siljish iqtisodiyotni liberallashtirish, xususiy tadbirkorlikni rivojlantirish va xorijiy sarmoyalarni jalb etishga qaratilgan turli islohotlar natijasida yuzaga keldi. Natijada O‘zbekistonda yalpi ichki mahsulotning o‘shish sur‘atlari ta‘sirchan bo‘lib, so‘nggi yillarda har yili o‘rtacha 5-6 foizni tashkil etdi.

Ushbu iqtisodiy o‘shish mamlakat taraqqiyot strategiyasining muhim tarkibiy qismi sifatida paydo bo‘layotgan ko‘chmas mulk sektoriga katta ta‘sir ko‘rsatdi. Iqtisodiy kengayish bilan birga jadal urbanizatsiya uy-joy, savdo maydonlari va infratuzilmaga bo‘lgan talabning oshishiga olib keldi. Toshkent, Samarqand va Buxoro kabi yirik shaharlar qurilish jadal sur‘atlar bilan kuzatilmoqda, chunki ular o‘shib borayotgan aholi va o‘shib borayotgan o‘rta sinfni zamonaviy yashash va mehnat muhitiga umid bog‘lashga intilmoqda.

Ishbilarmonlik muhitini yaxshilash bo‘yicha hukumat tashabbuslari ko‘chmas mulk bozorining o‘shishini yanada kuchaytirdi. Byurokratik to‘siqlarni kamaytirish, yerga egalik qilish to‘g‘risidagi qonunlarni takomillashtirish va xorijiy investitsiyalar uchun qulaylik yaratishga qaratilgan siyosat mahalliy va xalqaro ishlab chiqaruvchilar uchun eshiklarni ochdi. Natijada, ko‘chmas mulk sektori nafaqat iqtisodiy rivojlanishga hissa qo‘shmoqda, balki shaharni o‘zgartirish, yangi ish o‘rinlari yaratish va turmush darajasini oshirishning asosiy omili sifatida ham ko‘rilmoqda

## O'zbekistonning ko'chmas mulk bozoridagi imkoniyatlar

### 1. Urbanizatsiya va aholining o'sishi

O'zbekistonda jadal urbanizatsiya yuz bermoqda, ko'proq odamlar yaxshi ish imkoniyatlari, ta'lim va turmush darajasini izlab shaharlarga ko'chib ketishmoqda. Aholining o'sishi davom etishi taxmin qilinmoqda, bu esa uy-joyga bo'lgan talabning sezilarli darajada oshishiga olib keldi. Shahar hududlari kengaygani sari yangi turar-joy binolari, jumladan, kvartiralar, yakka tartibdagi uylar va ko'p xonadonli uylarga bo'lgan ehtiyoj katta. Ushbu ortib borayotgan talab ishlab chiqaruvchilar va investorlar uchun turli xil daromad darajalari va turmush tarziga mos keladigan turli xil uy-joy variantlarini yaratish uchun foydali imkoniyatni taqdim etadi.

### 2. Hukumat islohotlari va investitsiyalar

O'zbekiston hukumati ko'chmas mulk bozorining jozibadorligini oshirish maqsadida qator islohotlarni amalga oshirdi. Asosiy islohotlar qatoriga yerga egalik qilish to'g'risidagi qonunlarni liberallashtirish kiradi, bu esa mahalliy va xorijiy investorlarga o'zlashtirish uchun yer olishini osonlashtirdi. Bundan tashqari, hukumat xorijiy investorlar uchun soliq imtiyozlari va soddalashtirilgan ma'muriy tartib-qoidalar kabi imtiyozlarni joriy etdi. Ushbu siyosat o'zgarishlari ko'chmas mulk sektoriga investitsiyalarni rag'batlantirishga qaratilgan bo'lib, qurilish faolligini oshirishga va yuqori sifatli ishlanmalarga olib keladi.

### 3. Turizm va mehmondo'stlik

O'zbekistonning boy madaniy merosi va tarixiy obidalari uni rivojlanayotgan sayyohlik maskaniga aylantirib, xalqaro sayyohlar soni ortib bormoqda. Turizmning bu o'sishi mehmonxonalar, dam olish maskanlari va mehmondo'stlik bilan bog'liq ko'chmas mulkka talabning oshishiga olib keldi. Investorlar ushbu tendentsiyadan yangi turar joylarni rivojlantirish, mavjud ob'ektlarni modernizatsiya qilish va sayyohlar uchun mo'ljallangan ko'ngilochar va dam olish joylarini yaratish orqali foydalanish imkoniyatiga ega. Hukumatning turizmni rivojlantirishga sodiqligi ushbu sohadagi o'sish potentsialini yanada qo'llab-quvvatlaydi.

### 4. Tijorat ko'chmas mulki

Iqtisodiyot diversifikatsiyalangani va biznesning kengayishi bilan tijorat ko'chmas mulkiga, jumladan, chakana savdo maydonchalariga, ofis binolariga va logistika markazlariga talab ortib bormoqda. O'zbekiston bozoriga kirib kelayotgan kichik va o'rta korxonalar (KO'B) va transmilliy korporatsiyalarning o'sishi ilg'or qulayliklar bilan jihozlangan zamonaviy ofis xonalari uchun imkoniyatlar yaratmoqda. Bundan tashqari, elektron tijorat bumi samarali tarqatish tarmoqlarini qo'llab-quvvatlash uchun logistika va omborxonalariga bo'lgan ehtiyojni keltirib chiqardi. Ishlab chiquvchilar ushbu tendentsiyadan biznesning rivojlanayotgan ehtiyojlariga javob beradigan tijorat mulklarini yaratish uchun foydalanishlari mumkin.

### 5. Turar-joy ko'chmas mulk boom

O'zbekistonda o'rta sinfnining o'sib borishi zamonaviy uy-joy variantlariga talabning oshishiga olib keldi. Iste'molchilar tobora ko'proq qulayliklar va xavfsizlikni ta'minlaydigan darvozali jamoalar, hashamatli kvartiralar va yuqori sifatli turar-joy binolarini qidirmoqdalar. Ushbu tendentsiya ko'chmas mulk ishlab chiqaruvchilarga o'rta sinfnining intilishlarini qondiradigan yuqori darajadagi uy-joy loyihalarini yaratish uchun katta imkoniyatlar yaratadi. Bundan

tashqari, hukumatning turmush darajasini yaxshilashga qaratilgan e'tibori shaharlardagi turar-joy qurilishlariga sarmoya kiritishni rag'batlantirish, uy-joy qurilishini yaxshilashga bo'lgan talabga mos keladi.

## **Ko'chmas mulk bozori oldida turgan muammolar**

### **1. Yerga egalik qilish masalalari**

O'zbekiston ko'chmas mulk bozoridagi eng muhim muammolardan biri bu yerga egalik qilish bilan bog'liq murakkablik, ayniqsa, xorijiy investorlar uchun. Chet el fuqarolari va yuridik shaxslarining yerga egalik qilishini cheklaydigan cheklovlar mavjud bo'lib, bu investitsiyalarni to'xtatib qo'yishi mumkin. Erni olish jarayoni ko'pincha mashaqqatli bo'lib, ko'p vaqt talab qiladigan va tushunarsiz bo'lishi mumkin bo'lgan bir qator byurokratik qadamlarni talab qiladi. Ushbu murakkablik huquqiy noaniqlik va noaniqliklarga olib kelishi mumkin, bu esa potentsial investorlarni bozorga kirishdan to'xtatadi.

### **2. Moliyalashtirish va ipotekaga kirish**

O'zbekistonda uy-joy oluvchilar uchun ham, ko'chmas mulk ishlab chiqaruvchilar uchun ham arzon moliyalashtirishga kirish hal qiluvchi to'siq bo'lib qolmoqda. Ko'pgina potentsial uy-joy mulkdorlari yuqori foiz stavkalari va qat'iy kreditlash mezonlari tufayli ipoteka kreditlarini olishda qiyinchiliklarga duch kelishadi. Arzon uy-joy kreditlaridan foydalanishning cheklanganligi oddiy fuqarolarning turar-joy mulkiga sarmoya kiritish imkoniyatini cheklaydi. Bundan tashqari, ko'chmas mulk ishlab chiqaruvchilari ko'pincha yangi loyihalarni moliyalashtirish uchun kurash olib boradilar, bu esa ularning uy-joy va tijorat joylariga o'sib borayotgan talabiga javob berishga to'siq qiladi. Kuchli moliyaviy infratuzilmaning yo'qligi bu muammolarni yanada murakkablashtiradi va bozorda moliyalashtirish bo'shliqlariga olib keladi.

### **3. Normativ va byurokratik to'siqlar**

O'zbekistondagi ko'chmas mulkni tartibga soluvchi me'yoriy-huquqiy bazani tasdiqlash jarayonlarining uzoq davom etishi va byurokratik samarasizligi bilan ajralib turadi. Ishlab chiquvchilar ko'pincha yangi loyihalar uchun ruxsat olish va tasdiqlashni so'rashda sezilarli kechikishlarga duch kelishadi, bu esa xarajatlarni oshirishi va loyiha muddatlarini uzaytirishi mumkin. Normativ-huquqiy hujjatlardagi huquqiy noaniqliklar chalkashlik va nizolarga olib kelishi mumkin, bu esa rivojlanish jarayonini yanada murakkablashtiradi. Ushbu tartibga solish muammolari investorlar va ishlab chiquvchilar uchun oldindan aytib bo'lmaydigan muhitni yaratadi, bu esa ko'chmas mulk loyihalarini samarali rejalashtirish va amalga oshirishni qiyinlashtiradi.

### **4. Qurilish va materiallar xarajatlari**

Qurilish narxining oshishi O'zbekistondagi ko'chmas mulk bozori uchun jiddiy muammo tug'dirmoqda. Qurilish materiallari narxi inflyatsiya va ta'minot zanjiri uzilishlari tufayli oshib bormoqda, bu esa yangi ishlanmalarni moliyaviy jihatdan kamroq foyda keltirishi mumkin. Bundan tashqari, qurilish sohasida ishchi kuchi tanqisligi kechikishlar va mehnat xarajatlarining oshishiga olib kelishi mumkin, bu esa loyiha muddatlari va umumiy narxga ta'sir qiladi. Ushbu ko'tarilgan xarajatlar ishlab chiquvchilar uchun to'siq bo'lishi mumkin va iste'molchilar uchun narxlarning oshishiga olib kelishi mumkin, bu esa ko'plab potentsial xaridorlar uchun uy-joy va tijorat joylariga kirishni cheklashi mumkin.

## Xulosa

Xulosa qilib aytadigan bo'lsak, O'zbekiston ko'chmas mulk bozori uy-joy va savdo maydonlariga bo'lgan talabning ortishi, hukumat tomonidan qo'llab-quvvatlanayotgan islohotlar va xorijiy sarmoya potentsialidan kelib chiqqan holda ko'plab imkoniyatlarni taqdim etadi. Davom etayotgan urbanizatsiya va rivojlanayotgan uy-joy ehtiyojlari bilan o'rta sinfning ko'tarilishi ishlab chiqaruvchilar uchun turli talablarni qondirish uchun qulay zamin yaratadi. Bundan tashqari, hukumatning yerga egalik qonunchiligini liberallashtirish va xorijiy investorlarni rag'batlantirish majburiyati bozorning jozibadorligini yanada oshirmoqda.

## Foydalanilgan adabiyotlar:

1. Jahon banki . (2020). O'zbekistonning iqtisodiy yangilanishi: COVID-19 dan tiklanish .
2. Osiyo taraqqiyot banki . (2021). O'zbekiston: Iqtisodiy istiqbol .
3. BMTTD . (2021). O'zbekistonning iqtisodiy o'sishida ko'chmas mulkning o'rni .
4. Xalqaro valyuta jamg'armasi (XVJ) . (2021). O'zbekiston: IV modda Konsultatsiya-press-reliz; Xodimlar hisoboti; va O'zbekiston bo'yicha Ijrochi direktorning bayonoti .
5. OECD . (2020). O'zbekiston iqtisodiy tadqiqoti .
6. Iqtisodiy va biznes tadqiqotlari byurosi (BEBR) . (2019). O'zbekistonda ko'chmas mulk sektori: rivojlanish imkoniyatlari va muammolari .
7. Shavkatova, L. (2021). Ko'chmas mulkka investitsiyalar: O'zbekistondagi muammolar va imkoniyatlar . Iqtisodiy istiqbollar jurnali .
8. O'zbekiston Davlat statistika qo'mitasi . (2022). O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori bo'yicha statistik ma'lumotlar .