



AKTUAR MOLIYA VA BUXGALTERIYA HISOBI ILMIY JURNALI

Vol. 6 Issue 05 | pp. 299-310 | ISSN: 2181-1865

Available online <https://finance.tsue.uz/index.php/afa>

UY-JOY SEKTORINI DAVLAT TOMONIDAN TARTIBGA SOLISHNING ZAMONAVIY METODOLOGIK YONDASHUVLARI



Xatamkulov Bekzod Iskandarbek o'g'li

Namangan davlat texnika universiteti dotsenti

Annotatsiya. Ushbu maqolada uy-joy sektorini davlat tomonidan tartibga solishning iqtisodiy mazmuni, zarurati va amaliy mexanizmlari tahlil qilinadi. Tadqiqotda uy-joy qurilishi bozori mamlakat ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishining muhim tarkibiy qismi ekani, uning aholi farovonligi, bandlik, investitsiya faolligi va hududiy infratuzilma rivojiga bevosita ta'sir ko'rsatishi asoslab beriladi. Shu bilan birga, qurilish sektorida narxlarning keskin o'zgarishi, resurslardan samarasiz foydalanish, shaharsozlik me'yorlariga rioya etilmasligi, spekulyativ talabning kuchayishi hamda ijtimoiy tengsizlik kabi muammolar davlat aralashuvining obyektiv zaruratini yuzaga keltirishi ko'rsatib o'tiladi. Maqolada davlat tartibga solishining asosiy yo'nalishlari sifatida normativ-huquqiy boshqaruv, soliq va kredit siyosati, subsidiyalar, ipoteka mexanizmlari, yer ajratish tartibi, qurilish standartlari, ekologik talablar va ijtimoiy uy-joy dasturlari ko'rib chiqiladi. Shuningdek, davlatning tartibga soluvchi roli bozor mexanizmlarini cheklash emas, balki ularning samarali ishlashini ta'minlash, raqobat muhitini yaxshilash va aholining uy-joydan foydalanish imkoniyatini kengaytirishga xizmat qilishi yoritiladi.

Kalit so'zlar: turar-joy ko'chmas mulki, qurilish sektori, davlat tomonidan tartibga solish, uy-joy siyosati, ipoteka krediti, investitsiya muhiti, shaharsozlik siyosati, qurilish standartlari, ijtimoiy uy-joy, ko'chmas mulk bozori, subsidiyalar, yer munosabatlari, hududiy rivojlanish, uy-joy ta'minoti, bozor mexanizmlari.

Аннотация. В данной статье анализируются экономическое содержание, необходимость и практические механизмы государственного регулирования жилищного сектора. Исследование обосновывает, что рынок жилищного строительства является важной составляющей социально-экономического развития страны, оказывает прямое влияние на благосостояние населения, занятость, инвестиционную активность и развитие региональной инфраструктуры. Одновременно показано, что такие проблемы, как резкие колебания цен, неэффективное использование ресурсов, несоблюдение норм градостроительства, рост спекулятивного спроса и социальное неравенство в строительном секторе, создают объективную потребность в государственном вмешательстве. В статье рассматриваются основные области государственного регулирования: нормативно-правовое управление, налоговая и кредитная политика, субсидирование, ипотечные механизмы, процедуры распределения земли, строительные стандарты, экологические требования и программы социального жилья. Также подчеркивается, что регулирующая роль государства заключается не в ограничении

рыночных механизмов, а в обеспечении их эффективного функционирования, улучшении конкурентной среды и расширении доступа населения к жилью.

Ключевые слова: *жилая недвижимость, строительный сектор, государственное регулирование, жилищная политика, ипотечное кредитование, инвестиционный климат, политика городского развития, строительные стандарты, социальное жилье, рынок недвижимости, субсидии, земельные отношения, территориальное развитие, предложение жилья, рыночные механизмы.*

Abstract. *This article analyzes the economic content, necessity and practical mechanisms of state regulation of the housing sector. The study substantiates that the housing construction market is an important component of the country's socio-economic development, its direct impact on the well-being of the population, employment, investment activity and the development of regional infrastructure. At the same time, it is shown that problems such as sharp price fluctuations, inefficient use of resources, non-compliance with urban planning standards, increased speculative demand and social inequality in the construction sector create an objective need for state intervention. The article considers the main areas of state regulation as regulatory and legal management, tax and credit policy, subsidies, mortgage mechanisms, land allocation procedures, construction standards, environmental requirements and social housing programs. It also highlights that the regulatory role of the state is not to limit market mechanisms, but to ensure their effective functioning, improve the competitive environment and expand the population's access to housing.*

Keywords: *residential real estate, construction sector, state regulation, housing policy, mortgage lending, investment climate, urban development policy, construction standards, social housing, real estate market, subsidies, land relations, territorial development, housing supply, market mechanisms.*

KIRISH

Uy-joy sektori milliy iqtisodiyotda yuqori multiplikativ ta'sirga ega strategik tarmoq hisoblanadi. U asosiy kapitalni shakllantirish, bandlikni oshirish, qurilish materiallari sanoatini rivojlantirish, moliya bozorini chuqurlashtirish va hududiy infratuzilmani kengaytirishda muhim rol o'ynaydi. Shu bois mazkur sektorni davlat tomonidan tartibga solish masalasi faqat tarmoq boshqaruvi doirasidagi vazifa emas, balki makroiqtisodiy barqarorlik, ijtimoiy adolat va barqaror urbanizatsiyani ta'minlashning muhim instrumentidir.

Mazkur mavzuning dolzarbligi, avvalo, uy-joy bozorining nomukammal bozor xususiyatlari bilan izohlanadi. Yer resurslarining cheklanganligi, axborot asimmetriyasi, qurilish siklining uzoqligi, spekulativ talab va infratuzilmaviy tashqi ta'sirlar ushbu bozorda davlat aralashuvini obyektiv zaruratga aylantiradi. OECD tahlillarida uy-joy qulayligi ko'plab mamlakatlarda keskin ijtimoiy-iqtisodiy muammoga aylangani, ayniqsa past va o'rta daromadli qatlamlar uchun uy-joy xarajatlari bosimi ortib borayotgani qayd etilgan [1]. Bu holat uy-joy siyosatini faqat qurilish hajmi bilan emas, balki aholining real to'lov qobiliyati bilan bog'liq holda baholash lozimligini ko'rsatadi.

IMF xulosalariga ko'ra, uy-joy bozori foiz stavkalari, kreditlash hajmi va taklif cheklovlari bilan chambarchas bog'liq bo'lib, undagi nomutanosibliklar moliyaviy barqarorlikka bevosita ta'sir qiladi [2]. Shuning uchun turar-joy qurilishini tartibga solish

faqat ijtimoiy himoya chorasi emas, balki makroiqtisodiy xavflarni boshqarish vositasi hamdir. UN-Habitat esa uy-joy muammosini faqat turar-joy yetishmovchiligi bilan emas, balki uning sifati, joylashuvi, infratuzilma bilan bog'liqligi va ekologik samaradorligi bilan birgalikda baholaydi [3]. Demak, zamonaviy uy-joy siyosati miqdoriy o'sishdan ko'ra sifat, qulaylik va barqarorlikka yo'naltirilishi kerak.

O'zbekiston sharoitida ham turar-joy qurilishi sektorini davlat tomonidan tartibga solish masalasi yangi bosqichga kirdi. Prezidentning 2025-yil 27-yanvardagi PF-11-son Farmonida uy-joy qurilishi sohasini rivojlantirish, ulush kiritish asosidagi qurilish mexanizmlarini huquqiy tartibga solish va ulushdorlar manfaatlarini himoya qilish bo'yicha yangi yondashuvlar belgilandi [4]. Mazkur hujjatning ilmiy-amaliy ahamiyati shundaki, u uy-joy bozorida ishonch, shaffoflik va institutsional barqarorlikni kuchaytirishga qaratilgan.

Prezidentning 2025-yil 21-fevraldagi PF-26-son Farmoni esa mazkur yo'nalishni tizimli bosqichga olib chiqdi. Unga muvofiq, 2025-yilda hududlarda jami 8,1 million kvadrat metr uy-joy maydonini barpo etish va 135 ming kvartirali uy-joylarni foydalanishga topshirish belgilangan [5]. Mazkur ko'rsatkichlar davlat siyosatining faqat qurilish hajmini oshirishga emas, balki ipoteka bozorini kengaytirish, subsidiyalar ko'lamini chuqurlashtirish va "yashil" standartlar asosida barqaror uy-joy muhitini shakllantirishga qaratilganini ko'rsatadi. Biroq asosiy masala qurilgan uy-joylar sonida emas, balki ularning iqtisodiy qulayligi, hududiy joylashuvi, infratuzilma bilan ta'minlanganligi va ijtimoiy samaradorligidir.

Shu nuqtai nazardan, uy-joy sektorini davlat tomonidan tartibga solish mavzusi nazariy va amaliy jihatdan dolzarb hisoblanadi. Nazariy jihatdan, u bozor muvaffaqiyatsizliklari va davlat aralashuvi o'rtasidagi nisbatni ochib beradi. Amaliy jihatdan esa, yangi farmon va qarorlar asosida uy-joy siyosatining institutsional, moliyaviy va hududiy mexanizmlarini baholash imkonini yaratadi. Eng muhim xulosa shuki, uy-joy siyosatining haqiqiy samaradorligi qurilish hajmi bilan emas, balki sifatli, qulay va barqaror yashash muhitini yaratish darajasi bilan o'lchanadi.

MAVZUGA OID ADABIYOTLAR TAHLILI

Uy-joy sektorini davlat tomonidan tartibga solish masalasi iqtisodiy nazariya va amaliy siyosatda murakkab, ko'p omilli tizim sifatida o'rganiladi. Mavzuga oid ilmiy adabiyotlarni tahlil qilish shuni ko'rsatadiki, ushbu sohada yagona universal yondashuv mavjud emas; aksincha, turli nazariy maktablar davlat va bozor o'rtasidagi optimal nisbatni turlicha talqin qiladi.

Avvalo, uy-joy bozorining nazariy asoslari neoklassik iqtisodiyot doirasida taklif va talab muvozanati orqali tushuntiriladi. Edward Glaeser tadqiqotlariga ko'ra, uy-joy narxlarining yuqori darajada shakllanishi ko'pincha yer resurslari bo'yicha sun'iy cheklovlar va ortiqcha shaharsozlik reglamentlari bilan bog'liq. Muallifning empirik tahlillari AQSh va Yevropa shaharlarida qurilish cheklovlari taklifni qisqartirib, narxlarni oshirganini ko'rsatadi [6]. Biroq ushbu yondashuv tanqid qilinadi, chunki u ijtimoiy uy-joy, infratuzilma yuklamasi va ekologik cheklovlarni yetarli hisobga olmaydi.

Institutsional iqtisodiyot nuqtai nazaridan esa uy-joy bozori nomukammal tizim sifatida qaraladi. Joseph Stiglitz uy-joy sektorida axborot asimmetriyasi, kredit bozoridagi

nomukammallik va tashqi effektlar mavjudligini asoslab, davlatning faol aralashuvi zarurligini ta'kidlaydi [7]. Ushbu yondashuvga ko'ra, davlat tartibga solishi bozor samaradorligini oshirishga xizmat qilishi kerak. Ammo muammo shundaki, ortiqcha davlat aralashuvi investitsiya rag'batlarini susaytirishi mumkin, bu esa taklifning qisqarishiga olib keladi.

Makroiqtisodiy yondashuv doirasida uy-joy bozori moliyaviy sikllar bilan chambarchas bog'liq. Robert Shiller va Karl Case tomonidan olib borilgan tadqiqotlarda uy-joy narxlari pufaklari iqtisodiy inqirozlarning asosiy omillaridan biri sifatida baholanadi. Ularning tahlillarida 2008-yilgi global moliyaviy inqiroz uy-joy bozoridagi spekulativ o'sish natijasi ekanligi isbotlangan [8]. Bu xulosa davlatning tartibga solishdagi rolini kuchaytiradi, chunki uy-joy bozori faqat ijtimoiy emas, balki moliyaviy xavf manbai hamdir.

Uy-joy siyosatining xalqaro tajribasi ko'proq ijtimoiy yo'naltirilgan yondashuvni aks ettiradi. European Commission hisobotlarida uy-joy qulayligini ta'minlash uchun davlat tomonidan subsidiyalar, ijtimoiy uy-joy dasturlari va ijara bozorini tartibga solish zarurligi qayd etilgan [9]. Shu bilan birga, ayrim tadqiqotlar haddan tashqari subsidiyalash byudjet yukini oshirishi va bozor signallarini buzishi mumkinligini ko'rsatadi.

Rivojlanayotgan mamlakatlar kesimida World Bank tadqiqotlari alohida ahamiyatga ega. Bank tomonidan ishlab chiqilgan "housing enabling markets" konsepsiyasiga ko'ra, davlatning asosiy vazifasi to'g'ridan-to'g'ri qurilish emas, balki bozor infratuzilmasini yaratish, ipoteka tizimini rivojlantirish va yer bozorini liberallashtirishdan iborat [10]. Biroq ushbu modelning kamchiligi shundaki, u ijtimoiy tengsizlikni kamaytirish masalasini ikkinchi darajaga tushiradi.

Shahar iqtisodiyoti va hududiy rejalashtirish yo'nalishida Paul Cheshire hamda Christian Hilber tadqiqotlari muhim ahamiyatga ega. Ular qurilish cheklovlari, yer ajratish siyosati va rejalashtirish tizimi uy-joy narxlariga bevosita ta'sir qilishini empirik jihatdan asoslaydi [11]. Bu xulosalar shuni ko'rsatadiki, uy-joy bozoridagi muammolar ko'pincha taklif yetishmovchiligi emas, balki institutsional boshqaruvdagi kamchiliklar bilan bog'liq.

Mahalliy ilmiy adabiyotlarda ham mazkur masala faol o'rganilmoqda. O'zbekistonlik iqtisodchi Baxodir Xodiyev uy-joy bozorini rivojlantirishda davlatning institutsional roli, ipoteka mexanizmlarining kengayishi va investitsiya muhitining ahamiyatini tahlil qiladi [12]. Unga ko'ra, uy-joy siyosatining samaradorligi davlat va bozor mexanizmlarining uyg'unligiga bog'liq.

Shuningdek, Qobiljon Xoshimov hududiy iqtisodiyot nuqtai nazaridan uy-joy siyosatini differensial yondashuv asosida shakllantirish zarurligini asoslaydi [13]. Uning fikricha, hududlar kesimida talab va taklif strukturalari keskin farq qilgani sababli yagona markazlashgan siyosat yetarli samaradorlik bermaydi.

Zamonaviy ilmiy tadqiqotlarda "yashil" qurilish konsepsiyasi alohida o'rin egallaydi. International Energy Agency hisobotlarida qurilish sektori global energiya iste'molining qariyb 30–40 foizini tashkil etishi, shu bois energiya samarador texnologiyalarni joriy etish muhimligi ta'kidlanadi [14]. Bu yo'nalish uy-joy siyosatini ekologik barqarorlik bilan integratsiya qilish zaruratini ko'rsatadi.

Bundan tashqari, so'nggi tadqiqotlarda uy-joy bozorida davlat tartibga solishining samaradorligini baholash metodologiyalari ham rivojlanmoqda. Stephen Malpezzi uy-joy

siyosatini baholashda narx, taklif, ipoteka kirish imkoniyati va ijtimoiy qamrov kabi ko'rsatkichlarni kompleks tahlil qilish zarurligini ta'kidlaydi [15]. Bu yondashuv uy-joy siyosatini faqat qurilish hajmi bilan baholash noto'g'ri ekanini ko'rsatadi.

TADQIQOT METODOLOGIYASI

Mazkur tadqiqotda uy-joy sektorini davlat tomonidan tartibga solish jarayonlari institutsional, tizimli va qiyosiy yondashuvlar asosida o'rganiladi. Metodologik asos sifatida bozor muvaffaqiyatsizliklari nazariyasi, institutsional iqtisodiyot, hududiy rivojlanish konsepsiyasi hamda davlat tartibga solish samaradorligini baholashga oid ilmiy qarashlar qabul qilinadi. Tadqiqotda analiz va sintez, induksiya va deduksiya, qiyosiy tahlil, mantiqiy umumlashtirish usullaridan foydalanilib, uy-joy qurilishi bozorining asosiy tarkibiy unsurlari — yer resurslari, qurilish hajmi, ipoteka mexanizmlari, davlat subsidiyalari, narx dinamikasi va shaharsozlik cheklovlari — o'zaro funksional bog'liqlikda tahlil qilinadi. Shu bilan birga, xalqaro tajriba va O'zbekiston amaliyotini solishtirish orqali davlatning tartibga solish instrumentlari, ularning afzalliklari va institutsional cheklovlari aniqlanadi.

Tadqiqotning empirik qismi sifat va miqdoriy usullar integratsiyasi asosida tashkil etiladi. Miqdoriy tahlilda statistik guruhlash, dinamik qatorlar, nisbiy va o'rtacha ko'rsatkichlar, strukturaviy tahlil hamda qiyosiy-statistik baholash usullari qo'llanib, uy-joy qurilishi hajmi, ipoteka kreditlari, subsidiyalar va hududiy uy-joy ta'minoti ko'rsatkichlari o'rganiladi. Sifat tahlilida esa normativ-huquqiy hujjatlar kontent-tahlili, ilmiy adabiyotlar sharhi va institutsional baholash usullari orqali davlat siyosatining mazmuni, ijro mexanizmi va amaliy natijalari tahlil qilinadi. Metodologiyaning yakuniy maqsadi davlat tartibga solish samaradorligini iqtisodiy samaradorlik, ijtimoiy natijadorlik va institutsional barqarorlik mezonlari asosida kompleks baholashdan iborat.

TAHLIL VA NATIJALAR

Tahlil va natijalar bo'limida uy-joy sektorining rivojlanish qonuniyatlari Namangan viloyati va uning hududiy birliklari kesimida kompleks iqtisodiy-statistik va fazoviy yondashuvlar asosida chuqur o'rganiladi. Ushbu bo'limning asosiy vazifasi qurilish sektorining makroiqtisodiy tizimdagi o'rni, hududiy differensiallashuv darajasi, investitsion faollikning dinamikasi hamda uy-joy fondi kengayishining miqdoriy va sifat jihatlari aniqlashdan iborat. Tadqiqot jarayonida vaqt qatorlari tahlili, strukturaviy ulushlar dinamikasi, o'sish koeffitsientlari, nisbiy intensivlik ko'rsatkichlari hamda hududlararo tafovutlarni baholovchi indekslar qo'llanilib, qurilish sektorining rivojlanish tendensiyalari va ichki drayverlari ilmiy asosda aniqlanadi.

Mazkur bo'limda olingan natijalar integratsiyalashgan metodologik model doirasida tizimlashtirilib, uy-joy sektorining rivojlanishi ko'p darajali ijtimoiy-iqtisodiy tizim sifatida talqin qilinadi. Xususan, makroiqtisodiy, hududiy, tarmoq, investitsion, ijtimoiy va fazoviy indikatorlar o'zaro bog'liqlikda tahlil qilinib, sektor rivojlanishining nafaqat miqdoriy o'sishi, balki strukturaviy transformatsiyasi, kapitalning hududiy konsentratsiyasi va resurslar taqsimotidagi nomutanosibliklar aniqlanadi. Shu orqali qurilish sektorining hududiy iqtisodiyotdagi roli, uning iqtisodiy o'sishga qo'shayotgan

hissasi hamda istiqboldagi rivojlanish zaxiralari kompleks baholanib, ilmiy asoslangan xulosalar va amaliy tavsiyalar ishlab chiqish uchun zarur analitik baza shakllantiriladi.

1-jadval.

**Namangan viloyatida qurilish sanoati ishlab chiqarish hajmining dinamikasi
(mlrd so'm)**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Namangan viloyati	1 289,9	1 475,2	2 257,6	3 471,0	4 678,2	5 556,7	10 564,7	11 732,9
Namangan sh.	246,0	292,4	520,4	873,1	1 411,4	1 529,8	2 050,6	2 784,6
Mingbuloq	49,2	46,1	93,0	158,6	134,7	260,9	288,8	412,4
Kosonsoy	102,4	122,0	196,8	359,8	386,4	470,7	581,1	597,9
Namangan	132,1	175,5	197,1	270,7	372,6	442,1	530,3	502,3
Norin	68,5	65,4	93,3	142,7	224,9	216,9	373,7	316,1
Pop	103,8	106,1	181,3	252,8	364,4	385,3	584,8	396,1
To'raqo'rg'on	97,8	134,5	189,3	229,0	243,7	295,9	448,0	361,9
Uychi	125,8	139,0	221,1	364,7	485,9	640,8	952,4	994,4
Uchqo'rg'on	69,1	113,6	176,7	205,0	274,3	278,5	514,3	469,6
Chortoq	74,9	78,6	138,3	220,6	311,5	431,4	564,5	610,6
Chust	86,5	103,2	137,3	215,6	249,8	315,8	425,2	458,2
Yangiqo'rg'on	133,9	98,8	113,1	178,4	218,8	288,5	353,2	399,5

Manba: Namangan viloyati statistika boshqarmasi Hududiy qurilish faoliyati tahlili ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi

2016–2023 yillarda Namangan viloyatida qurilish sanoati ishlab chiqarish hajmi izchil va yuqori sur'atlarda o'sib, 1 289,9 mlrd so'mdan 11 732,9 mlrd so'mga yetgan. Natijada mutlaq o'sish 10 443,0 mlrd so'mni, nisbiy o'sish esa 9,1 baravarni tashkil etgan. Bu holat viloyatda qurilish sanoati hududiy iqtisodiy faollikning eng dinamik segmentlaridan biriga aylanganini ko'rsatadi. Tuman va shaharlar kesimida eng yirik hajm Namangan shahrida qayd etilib, ko'rsatkich 246,0 mlrd so'mdan 2 784,6 mlrd so'mga oshgan, ya'ni 2 538,6 mlrd so'mlik mutlaq o'sish yuz bergan. Shuningdek, Uychi tumanida ishlab chiqarish hajmi 125,8 mlrd so'mdan 994,4 mlrd so'mga, Chortoq tumanida 74,9 mlrd so'mdan 610,6 mlrd so'mga, Kosonsoy tumanida esa 102,4 mlrd so'mdan 597,9 mlrd so'mga yetgan. Ayrim hududlarda 2022–2023 yillarda pasayish kuzatilgan bo'lsa-da, umumiy trend ijobiy bo'lib, bu qurilish industriyasining viloyat bo'yicha makroiqtisodiy va investitsion rolini kuchayganidan dalolat beradi.

Mazkur ko'rsatkichlarning ilmiy talqini shuni ko'rsatadiki, Namangan viloyatida qurilish sanoati ishlab chiqarishining o'sishi hududiy iqtisodiy tizimning ichki tarkibiy transformatsiyasi bilan bog'liq bo'lib, u urbanizatsiya, investitsion faollik, infratuzilmaviy loyihalar va turar-joy qurilishiga bo'lgan talabning kengayishi ta'sirida shakllangan. Namangan shahri, Uychi, Chortoq va Kosonsoy kabi hududlarda yuqori o'sish kuzatilgani ushbu hududlarda resurslar, mehnat bozori va kapital qo'yilmalar nisbatan ko'proq konsentratsiyalashganini bildiradi. Aksincha, ayrim tumanlarda o'sish sur'atining

notekisligi hududlararo rivojlanish nomutanosibligi, ishlab chiqarish bazasining differensialligi va qurilish materiallari hamda logistika tizimining bir xil darajada shakllanmaganligi bilan izohlanadi. Shu bois mazkur jadval ma'lumotlari qurilish sanoatini faqat ishlab chiqarish ko'rsatkichlari orqali emas, balki hududiy iqtisodiy siyosat, investitsion muhit va mintaqaviy infratuzilma rivojlanishi bilan uzviy bog'liq holda baholash zarurligini ko'rsatadi.

Uy-joy sektorini davlat tomonidan tartibga solish iqtisodiy o'sish, hududiy rivojlanish va aholini uy-joy bilan ta'minlashning muhim institutsional omilidir. Mazkur sektorning samaradorligi faqat qurilish hajmi bilan emas, balki unda ishtirok etuvchi boshqaruv organlari, bozor institutlari va xo'jalik yurituvchi subyektlar o'rtasidagi funksional uyg'unlik bilan belgilanadi. Shu nuqtai nazardan, rasmda keltirilgan mezodaraja, metadaraja va mikro darajadan iborat institutsional model qurilish sektorini ko'p bosqichli tizim sifatida baholash imkonini beradi.

Ushbu yondashuv davlat tartibga solishining mazmunini chuqurroq anglashga xizmat qiladi, chunki sektor rivojlanishi huquqiy-me'yoriy barqarorlik, institutsional muvofiqlashtirish va bozor ishtirokchilari manfaatlari muvozanatiga bevosita bog'liq. Demak, turar-joy qurilish sektorini samarali rivojlantirish uchun davlat siyosati alohida subyektlarga emas, balki ular o'rtasidagi tizimli aloqalar va boshqaruv samaradorligiga yo'naltirilishi lozim.

Mezodaraja	Metadaraja	Mikro daraja
<ul style="list-style-type: none"> • Mintaqaviy hokimiyatlar • Tabiiy monopoliyalar • O'zini o'zi boshqarish tashkilotlari 	<ul style="list-style-type: none"> • Qurilish bozori • Boshqa tegishli bozorlar • Boshqa tegishli bozorlar 	<ul style="list-style-type: none"> • Dasturchilar • Qurilishda pay ishtirokchilar • Investorlar

1-rasm. Namangan viloyatida qurilish sektorining institutsional tuzilishi

Manba: Muallif ishlanmasi

Taqdim etilgan model uy-joy sektorini makro, mezo va mikro darajalarda tizimli ravishda baholash imkonini beruvchi ko'p darajali institutsional yondashuvni aks ettiradi. Xususan, makro darajada davlat siyosati va umumiy tartibga solish mexanizmlari, mezodarajada mintaqaviy institutlar va bozor infratuzilmasi, mikro darajada esa individual xo'jalik yurituvchi subyektlar faoliyati integratsiyalashgan holda ko'rib chiqiladi. Bu esa sektor rivojlanishini faqat bitta omil bilan emas, balki o'zaro bog'liq institutsional tizim sifatida tahlil qilish imkonini beradi. Natijada, hududiy nomutanosibliklar, bozor cheklovlari va boshqaruv samaradorligiga ta'sir etuvchi omillarni kompleks aniqlash mumkin bo'ladi.

Modelning matematik ifodasi sektor rivojlanishini uch asosiy komponent orqali baholashni nazarda tutadi: huquqiy-me'yoriy barqarorlik, metodologik-diaagnostik ko'rsatkichlar va institutsional boshqaruv samaradorligi. Ushbu komponentlarning vazn koeffitsiyentlari yig'indisining 1 ga tengligi modelning muvozanatli va normalizatsiyalangan xarakterga ega ekanligini ko'rsatadi. Bu yondashuv qurilish

sektorini baholashda sifat va miqdoriy ko'rsatkichlarni integratsiyalash imkonini berib, qaror qabul qilish jarayonida aniqlikni oshiradi.

2-jadval

Uy-joy sektorini baholashning integratsiyalashgan metodologik modeli

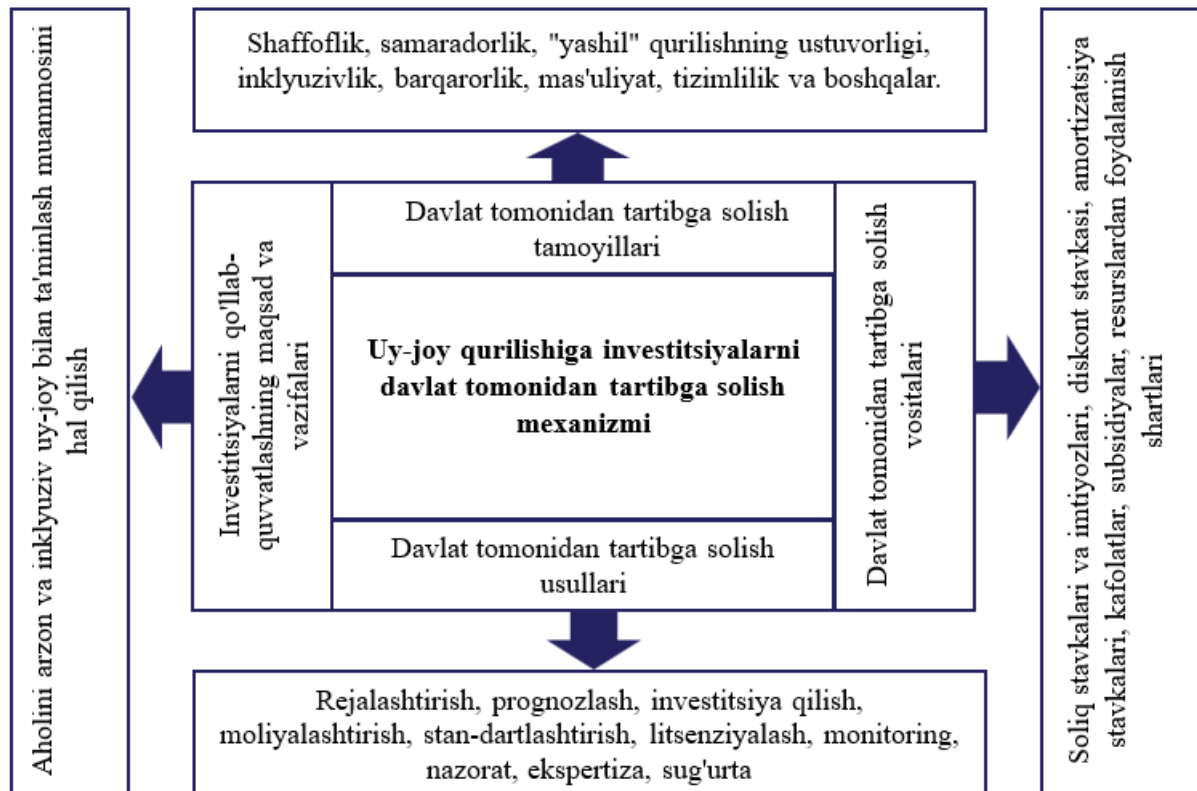
Blok	Asosiy indikatorlar	Hisoblash usuli	Metod	Iqtisodiy talqin
Makroiqtisodiy	YIM, qurilish hissasi	Ulush = Qurilish/YIM	Strukturaviy tahlil	Qurilishning iqtisodiy o'sishdagi roli
Hududiy	Qurilish hajmi (viloyat)	O'sish koeff. = $Y_t/Y_0 = 9,1$	Dinamik tahlil	Kapital akkumulyatsiyasi intensivligi
Tarmoq	Qurilish hissasi (viloyat YIM)	Ulush va trend	Komparativ tahlil	Hududiy iqtisodiy strukturadagi o'rni
Investitsion	Asosiy kapital, qurilish investitsiyasi	O'sish va nisbat	Trend va elastiklik	Investitsiya oqimlari va kapital shakllanishi
Hududlararo	Tumanlar kesimida qurilish hajmi	Ulush va koeffitsient	Differensial tahlil	Kapitalning hududiy konsentratsiyasi
Ijtimoiy	Aholi jon boshiga uy-joy	Normalizatsiya	Nisbiy tahlil	Uy-joy ta'minoti darajasi
Intensivlik	1000 aholiga uy-joy	Nisbiy ko'rsatkich	Solishtirma tahlil	Qurilish faolligi
Fazoviy	Gini, Theil indeklari	Lorenz, entropiya	Fazoviy tahlil	Nomutanosiblik darajasi

Manba: Muallif ishlanmasi

Mazkur jadval uy-joy sektorini baholashda ko'p darajali va integratsiyalashgan metodologik yondashuv qo'llanilganini ko'rsatadi. Unda makroiqtisodiy, hududiy, tarmoq, investitsion va ijtimoiy bloklar o'zaro bog'liq holda tizimlashtirilgan bo'lib, bu sektorni faqat umumiy hajm orqali emas, balki tarkibiy, dinamik va hududiy mezonlar asosida baholash imkonini beradi. Xususan, YIMdagi qurilish ulushi va uning tarkibiy tahlili sektorning iqtisodiy o'sishdagi rolini aniqlashga xizmat qilsa, hududiy blok orqali qurilish hajmining viloyatlar kesimidagi o'sish koeffitsiyentlari kapital akkumulyatsiyasining makoniy taqsimlanishini ochib beradi. Shu bilan birga, tarmoq va investitsion bloklar qurilishning iqtisodiyotdagi strukturaviy o'rni hamda investitsiya oqimlarining shakllanish mexanizmlarini aniqlashga imkon yaratadi.

Jadvalning ilmiy ahamiyati shundaki, u sifat va miqdoriy ko'rsatkichlarni yagona tizimga integratsiyalash orqali sektor rivojlanishini kompleks baholash imkonini beradi. Ayniqsa, hududlararo differensial tahlil, Gini va Theil indeklari kabi fazoviy ko'rsatkichlar orqali qurilish faoliyatining nomutanosiblik darajasi aniqlanadi, bu esa davlat siyosatini manzilli yo'naltirish uchun muhim asos yaratadi. Ijtimoiy blokda aholi

jon boshiga uy-joy ko'rsatkichlari uy-joy ta'minoti darajasini baholashga xizmat qilsa, intensivlik ko'rsatkichlari qurilish faolligining real iqtisodiy samaradorligini aks ettiradi. Demak, ushbu model qurilish sektorini baholashda oddiy statistik yondashuvdan farqli ravishda, institutsional, hududiy va ijtimoiy omillarni birlashtirgan kompleks analitik instrument sifatida namoyon bo'ladi.



2-rasm. Uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish mexanizmining strukturaviy arxitekturasi

Namangan viloyati tumanlarini sanoat rivojlanish salohiyati asosida uch darajali hududiy ixtisoslashuv tizimiga ajratish orqali joylashtirish siyosatini aniq strukturaviy asosga keltiradi. Xususan, I-guruhga kiruvchi hududlar (Namangan shahri, To'raqo'rg'on, Pop) yuqori tayyorgarlik darajasi bilan ajralib turadi va bu yerda yuqori texnologik sanoatni joylashtirish tavsiya etilishi mavjud infratuzilma, logistika imkoniyatlari hamda ishlab chiqarish tajribasining yetukligini ifodalaydi. II-guruh hududlarida (Chust, Kosonsoy, Uychi) tarmoqli klasterlashuv yo'nalishining belgilanishi sanoatni mavjud ixtisoslashuv asosida chuqurlashtirish va qiymat zanjirini kengaytirishga qaratilganligini anglatadi. III-guruh hududlarida (Mingbuloq, Norin, Yangiqo'rg'on) agro-industrial yo'nalishning tanlanishi esa resurs omiliga asoslangan joylashtirishni ko'rsatadi, ya'ni qishloq xo'jaligi va qayta ishlash faoliyatini integratsiyalash orqali iqtisodiy faollikni oshirishga xizmat qiladi. Shu jihatdan, matritsa sanoatni hududlar kesimida optimallashtirilgan taqsimlash modeli sifatida namoyon bo'ladi va turli darajadagi hududlar uchun mos strategiyalarni aniqlaydi.

Biroq, ushbu matritsaning chuqurroq tahlili uning statik va prognozga asoslangan xususiyatga ega ekanini ko'rsatadi. Tumanlarning guruhlariga ajratilishi mavjud

rivojlanish darajasi va prognoz ko'rsatkichlariga tayanadi, bu esa hududlararo rivojlanish dinamikasining vaqt o'tishi bilan o'zgarishini to'liq aks ettirmasligi mumkin. "Tayyorgarlik darajasi" ko'rsatkichining metodologik asoslari va tarkibiy elementlari ochiq ko'rsatilmaganligi sababli, guruhlash mezonlarining aniqligi va solishtirma baholash imkoniyati cheklangan. Shu bilan birga, hududlar o'rtasidagi iqtisodiy o'zaro ta'sirlar va fazoviy bog'liqlik omillari hisobga olinmaganligi matritsaning amaliy qo'llanish doirasini toraytiradi. Natijada, mazkur model yuqori darajada tizimlashtirilgan bo'lsa-da, uning samaradorligi hududlararo bog'liqlikni va vaqt omilini inobatga olgan holda yanada chuqurlashtirilishini talab qiladi.

XULOSA

Mazkur tadqiqot natijalari uy-joy sektorini davlat tomonidan tartibga solish masalasi alohida tarmoq siyosati emas, balki hududiy rivojlanish, investitsiya oqimlari, ijtimoiy barqarorlik va institutsional boshqaruv samaradorligini birlashtiruvchi kompleks iqtisodiy tizim ekanini ko'rsatdi. Namangan viloyati misolida olingan empirik natijalar qurilish faoliyatining yuqori sur'atlarda kengayganini, biroq bu o'sish hududlar bo'yicha bir xil taqsimlanmaganini, kapitalning ayrim hududlarda konsentratsiyalashganini va davlat tartibga solish mexanizmlarini yanada manzilli, differensial hamda natijador shaklga keltirish zarurligini isbotlaydi. Ayniqsa, uy-joy siyosatini baholashda faqat qurilish hajmiga tayangan yondashuv yetarli emasligi, uni hududiy muvozanat, ijtimoiy ta'minlanganlik, investitsiya elastikligi va institutsional uyg'unlik bilan birgalikda tahlil qilish kerakligi aniqlandi.

Birinchidan, 2016–2023-yillarda Namangan viloyatida qurilish sanoati ishlab chiqarish hajmi 1 289,9 mlrd so'mdan 11 732,9 mlrd so'mga yetib, 10 443,0 mlrd so'mlik mutlaq o'sish va 9,1 baravar kengayishni namoyon etdi. Bu ko'rsatkich qurilish sektorining viloyat iqtisodiyotidagi roli keskin kuchayganini bildiradi. Biroq mazkur o'sish avtomatik ravishda muvozanatli rivojlanish degani emas. Chunki hajmning o'sishi, bir tomondan, urbanizatsiya va investitsiya faolligining ortganini ko'rsatsa, ikkinchi tomondan, resurslar va kapital oqimlarining ma'lum hududlarda to'planayotganini ham ochib beradi. Demak, davlat siyosatining ustuvor vazifasi endi oddiy o'sishni emas, balki ushbu o'sishning hududiy va ijtimoiy samaradorligini boshqarishdan iborat bo'lishi kerak.

Ikkinchidan, hududiy kesimda eng yirik o'sish Namangan shahrida kuzatilib, ko'rsatkich 246,0 mlrd so'mdan 2 784,6 mlrd so'mga, ya'ni 2 538,6 mlrd so'mga oshgan. Shuningdek, Uychi tumanida qurilish hajmi 125,8 mlrd so'mdan 994,4 mlrd so'mga, Chortoqda 74,9 mlrd so'mdan 610,6 mlrd so'mga, Kosonsoyda esa 102,4 mlrd so'mdan 597,9 mlrd so'mga yetgan. Ushbu raqamlar qurilish sektorida hududiy markazlashuvning kuchli ekanini ko'rsatadi. Ya'ni, Namangan shahri va ayrim tumanlar kapital akkumulyatsiyasining asosiy lokomotivlariga aylangan, boshqa hududlarda esa o'sish sur'atlari nisbatan pastroq saqlanib qolgan. Bu esa bir haqiqatni ochadi: viloyat miqyosida o'rtacha o'sish yuqori bo'lsa ham, hududlararo tafovutlar saqlanib qolmoqda. Shuning uchun davlat tartibga solishi umumiy ko'rsatkichlarga emas, balki hududlar bo'yicha differensial rivojlanish trayektoriyalariga tayanishi lozim.

Uchinchidan, 2-jadvalda keltirilgan integratsiyalashgan metodologik model sektorni makroiqtisodiy, hududiy, tarmoq, investitsion, hududlararo, ijtimoiy, intensivlik va

fazoviy bloklar asosida baholash zarurligini ko'rsatdi. Ayniqsa, hududiy blokda qayd etilgan $Yt/Y0 = 9,1$ koeffitsiyenti qurilish hajmidagi o'sishning intensivligini ifodalasa, fazoviy blokda Gini va Theil indekslaridan foydalanish kapitalning hududiy konsentratsiyasi va nomutanosiblik darajasini chuqur aniqlash imkonini beradi. Demak, sektorni baholash faqat mutlaq hajm yoki o'sish sur'ati bilan cheklanmasligi, balki uning hududiy taqsimoti, uy-joy ta'minoti darajasi va boshqaruv samaradorligi bilan birgalikda ko'rib chiqilishi kerak. Ilmiy nuqtai nazardan, aynan shu yondashuv davlat siyosatini statistik o'sishdan real natijadorlikka olib o'tadi.

To'rtinchidan, tadqiqot uy-joy sektorida davlatning roli faqat nazorat qiluvchi emas, balki institutsional muvofiqlashtiruvchi rol ekanini tasdiqladi. Bozor ishtirokchilari, mintaqaviy hokimiyatlar, moliyaviy institutlar va qurilish subyektlari o'rtasidagi aloqalar qanchalik izchil tashkil etilsa, sektorning barqarorligi shunchalik ortadi. Shu bois ilmiy taklif sifatida hududlar kesimida qurilish sektori uchun integratsiyalashgan monitoring tizimi joriy etilishi zarur. Mazkur tizimda qurilish hajmi, asosiy kapitalga investitsiyalar, uy-joy ta'minoti, 1000 aholiga to'g'ri keladigan yangi uy-joy maydoni, yer ajratish samaradorligi va infratuzilma bilan ta'minlanganlik kabi indikatorlar yagona platformada kuzatib borilishi kerak. Bu qaror qabul qilishda subyektivlikni kamaytiradi va resurslarni samarasiz taqsimlashning oldini oladi.

Amaliy tavsiya sifatida davlat tomonidan tartibga solish siyosatini hududiy differensial model asosida qayta shakllantirish lozim. Namangan shahri, Uychi, Kosonsoy va Chortoq kabi yuqori o'sish nuqtalarida asosiy e'tibor qurilish sifatini, transport va kommunal infratuzilmani, ekologik standartlarni va yer resurslaridan oqilona foydalanishni ta'minlashga qaratilishi kerak. Aksincha, nisbatan sust rivojlangan hududlarda soliq imtiyozlari, ipoteka subsidiyalari, davlat-xususiy sheriklik mexanizmlari va tayyor infratuzilma paketlari orqali investitsion rag'bat kuchaytirilishi lozim. Boshqacha aytganda, barcha hududlarga bir xil siyosat qo'llash ilmiy jihatdan noto'g'ri; turli hududlar uchun turli instrumentlar kerak.

Ilmiy jihatdan asoslangan yana bir muhim taklif — uy-joy siyosati samaradorligini baholash mezonlarini kengaytirishdir. Hozirgi amaliyotda asosiy urg'u ko'pincha foydalanishga topshirilgan uy-joy hajmi va qurilgan obyektlar soniga beriladi. Bu yondashuv yuzaki. Chunki ko'p qurish har doim ham yaxshi boshqaruv degani emas. Shuning uchun amaliy tavsiya sifatida davlat statistikasi va sektoral monitoring tizimiga uy-joyning iqtisodiy qulayligi, aholi jon boshiga uy-joy maydoni, uy-joy narxlarining daromadga nisbati, infratuzilma bilan qamrov darajasi, energiya samaradorligi va hududlararo nomutanosiblik indeksleri kiritilishi lozim. Faqat shunda qurilish siyosatining haqiqiy ijtimoiy-iqtisodiy samarasi aniqlanadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. OECD. Affordable housing: Society at a Glance 2024.
2. IMF. Housing Affordability Remains Stretched Amid Higher Interest Rate Environment, 2024.
3. UN-Habitat. Annual Report 2025: Adequate housing for all.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 27-yanvardagi PF-11-son Farmoni. Turar va noturar joy obyektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonlarini

tartibga solish hamda uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida.

5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 21-fevraldagi PF-26-son Farmoni. Uy-joy va ipoteka bozorini yanada rivojlantirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlari to'g'risida.

6. Glaeser E. Triumph of the City. Penguin Press, New York, 2011.

7. Stiglitz J. Economics of the Public Sector. W.W. Norton & Company, New York, 2015.

8. Case K., Shiller R. Is There a Bubble in the Housing Market? Brookings Papers on Economic Activity, Washington, 2003.

9. European Commission. Housing Policy in the European Union. Publications Office of the EU, Brussels, 2023.

10. World Bank. Housing: Enabling Markets to Work. World Bank Publications, Washington DC, 2019.

11. Cheshire P., Hilber C. Urban Planning and Housing Supply. London School of Economics, London, 2021.

12. Xodiyev B. O'zbekiston iqtisodiyoti va uy-joy siyosati. Toshkent, 2022.

13. Xoshimov Q. Hududiy iqtisodiyot asoslari. Toshkent, 2021.

14. International Energy Agency. Energy Efficiency in Buildings. Paris, 2022.

15. Malpezzi S. Housing Economics and Policy. University of Wisconsin Press, 2020.

Copyright: © 2026 by the authors. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-4.0 International License (CC - BY 4.0)

