

UY-JOY QURILISHI SOHASIDA INVESTITSIYA  
JARAYONLARINI BOSHQARISHNING ZAMONAVIY TASHKILIY-  
IQTISODIY YONDASHUVLARI

*Atadjanova Feruza Sadriddinovna*

*Toshkent arxitektura-qurilish universiteti katta o'qituvchisi. Toshkent,*

*O'zbekiston.*

+998 88 828 83 88

**Annotatsiya.** Ushbu maqolada Toshkent shahri misolida uy-joy qurilishi sohasida investitsiyalarni boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish masalalari tadqiq etilgan. Tadqiqotning dolzarbligi uy-joyga bo'lgan talabning ortib borishi, investitsiya resurslaridan samarali foydalanish zarurati, qurilish infratuzilmasidagi muammolar hamda hududiy boshqaruv samaradorligini oshirish ehtiyoji bilan belgilanadi. Tadqiqotda abstrakt-mantiqiy fikrlash, statistik va iqtisodiy tahlil, tizimli yondashuv, iqtisodiy-matematik modellashtirish hamda sotsiologik anketa usullaridan foydalanilgan. Natijalarda uy-joy qurilishida investitsiya jarayonini samarali boshqarish tushunchasi takomillashtirildi, moliyaviy "traffic light" reyting tizimi asoslandi, yangi quriladigan uy-joylar uchun "energiya pasporti" joriy etish taklifi ishlab chiqildi hamda Toshkent shahrida asosiy kapitalga investitsiyalar, bajarilgan qurilish ishlari va ishga tushiriladigan uy-joylar bo'yicha 2030 yilgacha prognoz ko'rsatkichlar shakllantirildi. Tadqiqot natijalari hududiy investitsiya siyosatini takomillashtirish, risklarni kamaytirish va uy-joy qurilishi loyihalarining barqarorligini oshirishga xizmat qiladi.

**Kalit so'zlar:** uy-joy qurilishi, investitsiyalarni boshqarish, tashkiliy-iqtisodiy mexanizm, hududiy rivojlanish, risklarni boshqarish, energiya pasporti, prognozlash, Toshkent shahri.



## Kirish

Jahon iqtisodiyotida uy-joy qurilishi sohasi uzoq muddatli iqtisodiy o'sish, aholini turar joy bilan ta'minlash va qurilish tarmog'ida qiymat zanjirlarini rivojlantirishning muhim yo'nalishlaridan biri sifatida qaralmoqda. Zamonaviy sharoitda investitsiyalarni rejalashtirish, moliyalashtirish manbalari tarkibini optimallashtirish, xatarlarni boshqarish va davlat-xususiy sheriklik mexanizmlaridan foydalanish uy-joy qurilishi loyihalarining moliyaviy barqarorligi hamda ijtimoiy samaradorligini belgilovchi asosiy omillarga aylangan. O'zbekistonda ham uy-joy qurilishi siyosati hududiy rivojlanish, yangi massivlar barpo etish, ijtimoiy uy-joylar qurish va renovatsiya dasturlarini kengaytirish bilan bog'liq ravishda yangi bosqichga ko'tarilgan. Shu bois uy-joy qurilishi sohasida investitsiyalarni boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini ilmiy asosda takomillashtirish dolzarb ilmiy-amaliy vazifa hisoblanadi [1].

Mazkur tadqiqotning maqsadi hududiy darajada uy-joy qurilishiga investitsiyalarni boshqarish bo'yicha tashkiliy-iqtisodiy mexanizmni shakllantirishning nazariy va uslubiy asoslarini takomillashtirishdan iborat. Tadqiqot vazifalari sifatida Toshkent shahrida uy-joy sohasining zamonaviy iqtisodiy holatini tahlil qilish, mavjud tashkiliy va iqtisodiy muammolarni aniqlash, investitsiya manbalari va yo'nalishlarini belgilash, boshqaruv samaradorligini baholash mezonlarini tanlash, tashkiliy-iqtisodiy mexanizm modelini ishlab chiqish hamda risklar hisobga olingan holda investitsiya dasturlari samaradorligini baholash usullarini aniqlashtirish belgilangan. Tadqiqot obyekti sifatida Toshkent shahrining uy-joy fondini yangi qurish, rekonstruksiya qilish va unga xizmat ko'rsatish jarayoni olingan bo'lsa, predmet sifatida hududda uy-joy sohasida investitsiyalarni boshqarish jarayonida vujudga keladigan ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlar tanlangan [2].

## Adabiyotlar tahlili

Uy-joy sohasida investitsiyalarni boshqarish va uning samaradorligini oshirish masalalari xorijiy hamda MDH olimlari orasida Buzirev, Bushuev, Vasileva, Gorbunov, Kaplan, Morozova, Rekitar, Serov, Smirnov, Chekalin kabi



tadqiqotchilar tomonidan o'rganilgan. O'zbekiston olimlaridan Sh. Zaynutdinov, R. Nurimbetov, M. Ziyayev, I. Davletov, A. Ismailov, D. Mirdjalilova, Q. Raximov, A. Sultanov, Z. Ubaydullaev va boshqalar tomonidan uy-joy qurilishi, investitsion-qurilish jarayonlari, uy-joy fondini boshqarish va investitsiya samaradorligi bilan bog'liq nazariy-uslubiy masalalar yoritilgan [3-9]. Biroq hududiy darajada, ayniqsa Toshkent shahri misolida, uy-joy qurilishiga investitsiyalarni boshqarishning yaxlit tashkiliy-iqtisodiy mexanizmi, riskga asoslangan boshqaruv, ko'p mezonli qaror qabul qilish va energiya samaradorligini investitsion siyosat bilan bog'lash masalalari yetarli darajada tizimlashtirilmagan.

Shu ma'noda tadqiqotning ilmiy yangiligi mavjud ishlanmalardan farqli ravishda uy-joy qurilishida investitsiya jarayonini samarali boshqarish tushunchasini qayta talqin etishi, moliyaviy barqarorlikni "traffic light" reytingi orqali baholashi, "energiya pasporti"ni rag'batlantiruvchi boshqaruv vositasiga aylantirishi va 2030 yilgacha bo'lgan prognoz ko'rsatkichlarni ishlab chiqishi bilan tavsiflanadi.

### **Tadqiqot metodologiyasi va usullari**

Tadqiqotda abstrakt-mantiqiy fikrlash, statistik va iqtisodiy tahlil, tizimli yondashuv hamda iqtisodiy-matematik modellashtirish usullaridan foydalanilgan. Shu bilan birga, Toshkent shahrida uy-joy sohasining holati va rivojlanishini baholashda sotsiologik anketa so'rovnomalari natijalari, rasmiy statistik ma'lumotlar, davriy hisobotlar va vakolatli tuzilmalarning ma'lumotnomalari tadqiqotning empirik bazasini tashkil etgan. Metodologik jihatdan mazkur yondashuv hududiy boshqaruv, investitsiya samaradorligi, risk va noaniqlik sharoitida qaror qabul qilish hamda prognozlash masalalarini o'zaro bog'liq holda ko'rib chiqish imkonini berdi.

Tadqiqot ishonchliligi ma'lumotlarning rasmiy manbalardan olinganligi, xulosalarning matematik-statistik usullar bilan asoslanganligi, amaliy tavsiyalarning vazirlik tizimida joriy etilganligi va olingan natijalarning vakolatli organlar tomonidan tasdiqlanganligi bilan izohlanadi. Bu holat tadqiqot natijalarini nafaqat nazariy, balki amaliy jihatdan ham ahamiyatli ekanini ko'rsatadi [10].



## Natijalar

Tahlillar Toshkent shahrida uy-joy fondi tarkibida xususiy mulkning ustunligini ko'rsatadi: xususiy uy-joylar ulushi 72,5 foizni, munitsipal uy-joylar 24,5 foizni tashkil etadi. Shu bilan birga, 2024 yil oxirida uy-joy-kommunal infratuzilmasining eskirish darajasi 55 foizga yetgani aniqlangan. 2020–2025 yillarda qurilish qiymati tarkibida ham sezilarli siljishlar kuzatilib, qurilish materiallari ulushi 68 foizdan 72 foizgacha, rejalashtirilgan foyda ulushi esa 8 foizdan 11 foizgacha oshgan. Mazkur holat bir tomondan narx bosimini, ikkinchi tomondan esa investitsion-qurilish kompaniyalarida boshqaruv samaradorligining ortib borayotganini anglatadi [13].

Tadqiqotning birinchi muhim natijasi sifatida “uy-joy qurilishida investitsiya jarayonini samarali boshqarish” tushunchasi takomillashtirildi. Unda uy-joy qurilishidagi tashkiliy tuzilmalar variantlari bilan investitsiyalarni boshqarish nazariyasidagi konseptual yondashuvlar o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik ochib berildi. Bu yondashuv investitsiya boshqaruvini faqat moliyalashtirish jarayoni emas, balki hududiy rivojlanish, tashkiliy muvofiqlashtirish, resurslardan foydalanish va natijadorlikni baholashni o'z ichiga olgan kompleks boshqaruv tizimi sifatida talqin qilish imkonini beradi.

Ikkinchi muhim natija sifatida uy-joy qurilishi loyihalari uchun moliyaviy “traffic light” reyting tizimi asoslandi. Unga ko'ra, subyektlarning moliyaviy hisobotlari, qarz va majburiyatlari, qurilishning amaliy holati, banklar va davlat organlari baholari hamda sotuv dinamikasi tahlil qilinadi. Natijada loyihaning xavf darajasi ranglar orqali baholanib, to'lovlarni qurilishning bosqichma-bosqich bajarilishi va texnik audit natijalariga bog'lash imkoniyati yaratiladi. Ushbu tizim investorlar, banklar va xaridorlar uchun qaror qabul qilish sifatini oshirishga, moliyaviy yo'qotishlarni kamaytirishga va investitsiyalar barqarorligini ta'minlashga xizmat qiladi [14].

Uchinchi natija sifatida yangi quriladigan uy-joylarda “energiya pasporti”ni joriy etish taklif qilindi. Mazkur pasport binoning issiqlikni saqlash darajasi, elektr, gaz va issiqlik energiyasi sarfi, yillik energiya iste'moli hamda energiya



samaradorlik sinfini aks ettiruvchi rasmiy hujjat sifatida talqin etiladi. Tadqiqotda “energiya yo‘qotishi kam” loyihalarga yer ajratishda ustuvorlik berish, ruxsat berish jarayonlarini tezlashtirish va soliq imtiyozlari ko‘rinishida bonuslar taqdim etish taklif etilgan. Bu nafaqat ekspluatatsiya xarajatlarini barqarorlashtirish, balki kommunal to‘lovlarni 20–50 foizgacha tejash, uy-joyning bozor qiymatini oshirish va uzoq muddatli investitsion jozibadorlikni mustahkamlashga xizmat qiladi.

To‘rtinchi muhim natija prognozlash bilan bog‘liq. Tadqiqotda Toshkent shahrida bajarilgan qurilish ishlari hajmi bo‘yicha 2030 yilga kelib 18 995,0 mlrd so‘mga yetish prognoz qilingan bo‘lib, bu 2024 yil darajasiga nisbatan 1,76 baravar ko‘pdir. Shuningdek, ishga tushirilgan xonadonlar soni 2030 yilga kelib 9 292 birlikka yetishi kutilmoqda, bu esa 2024 yilga nisbatan 1,52 baravar yuqori ko‘rsatkichdir. Mazkur prognozlar uy-joy siyosatida investitsiya manbalarini oldindan muvofiqlashtirish, infratuzilma yuklamasini baholash va hududiy rejalashtirish sifatini oshirish uchun muhim analitik asos bo‘lib xizmat qiladi [11].

### **Muhokama**

Olingan natijalar uy-joy qurilishi sohasida investitsiyalarni boshqarish samaradorligi ko‘p jihatdan faqat kapital hajmiga emas, balki tashkiliy muvofiqlashuv, institutsional kafolatlar, risklarni boshqarish va energiya samaradorligi kabi omillar uyg‘unligiga bog‘liq ekanini ko‘rsatadi. Ayniqsa, infratuzilma eskirishining yuqoriligi, qurilish materiallari narxining oshishi, buyurtmachilarning to‘lov qobiliyatidagi muammolar va yuqori soliq yukining mavjudligi investitsion muhitga salbiy ta‘sir ko‘rsatuvchi omillar sifatida namoyon bo‘ladi. Demak, uy-joy qurilishida investitsiya siyosatini takomillashtirish moliyaviy mexanizmlar bilan bir qatorda institutsional va tartibga soluvchi choralarni ham qamrab olishi kerak.

Shuningdek, tadqiqot natijalari hududiy investitsiya boshqaruvida yagona uslubiy yondashuv zarurligini ham ko‘rsatadi. Ko‘p mezonli baholash, muqobil variantlarni tanlash, sotsiologik baholash va prognozlash yondashuvlarining bir tizimga birlashtirilishi hududiy uy-joy siyosatini ancha aniq va manzilli boshqarishga imkon beradi. Shu ma‘noda taklif etilgan model Toshkent shahri



bilan cheklanib qolmay, yirik shaharlarda va urbanizatsiya sur'ati yuqori bo'lgan hududlarda ham qo'llash uchun metodik asos bo'la oladi.

Tadqiqotda ishlab chiqilgan amaliy takliflarning vazirlik tizimida joriy etilgani ularning real boshqaruv amaliyotiga mos ekanini ko'rsatadi. Xususan, moliyaviy "traffic light" reytingi hamda "energiya pasporti" bo'yicha takliflarning amaliyotga tatbiq etilishi investitsiyalar barqarorligini ta'minlash, yashil energiyadan foydalanishni rag'batlantirish va qurilish sifati hamda ekspluatatsiya xarajatlarini barqarorlashtirish uchun muhim qadam hisoblanadi [12].

### **Xulosa**

Xulosa qilib aytganda, uy-joy qurilishi sohasida investitsiyalarni boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish hududiy rivojlanish, ijtimoiy barqarorlik va investitsion samaradorlikni ta'minlashning muhim shartidir. Tadqiqot natijasida uy-joy qurilishida investitsiya jarayonini samarali boshqarishning nazariy mazmuni boyitildi, moliyaviy xavfga asoslangan reyting tizimi taklif qilindi, energiya samaradorligini boshqaruvning tarkibiy qismiga aylantiruvchi mexanizm ishlab chiqildi va 2030 yilgacha bo'lgan prognoz ko'rsatkichlar shakllantirildi.

Tadqiqotning ilmiy ahamiyati uy-joy siyosati va investitsiyalarni boshqarish bo'yicha nazariy-uslubiy qarashlarni chuqurlashtirishida namoyon bo'lsa, amaliy ahamiyati hududiy investitsiya dasturlarini ishlab chiqish, loyiha tanlash, risklarni kamaytirish va qurilish samaradorligini oshirishga xizmat qilishi bilan belgilanadi. Shundan kelib chiqib, uy-joy qurilishi sohasida investitsion boshqaruvni takomillashtirishda moliyaviy intizom, texnik audit, energiya samaradorligi va prognozlash instrumentlarini yagona tizimga birlashtirish maqsadga muvofiqdir.

### **FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI**

1. Бузирев В.В., Закинчак Г.Н., Шлыкова М.В. Формирование инвестиционной политики в жилищном строительстве региона. Монография. Иваново: ИГАСА, 1998.



2. Смирнов Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. Илмий асар. Санкт-Петербург, 1997.

3. Зайнутдинов Ш.Н., Нуримбетов Р.И. Ресурсная база и потенциал производство Узбекистана: использования и эффективность (региональный аспект) // Бюллетен науки и практики. 2017. №10(23). Б. 207–212.

4. Зияев М.К., Давлетов И.Х. Совершенствование управления инвестиционно-строительным процессом в условиях углубления рыночных отношений // Инвестиционный потенциал банков: вызовы, возможности и перспективы. Халқаро илмий-амалий конференция материаллари. Тошкент: Молия, 2008. Б. 46–49.

5. Davletov I.X. Uy-joylar loyiha yechimlarini kompleks baholashning ilmiy-uslubiy asoslari. Dissertatsiya avtoreferati. Toshkent, 2024. 20 b.

6. Ismailov A.M. Iqtisodiyotni raqamlashtirish sharoitida qurilish sanoati korxonalarini iqtisodiy salohiyatini boshqarish uslubiyotini takomillashtirish. Dissertatsiya avtoreferati. Toshkent, 2023. 18 b.

7. Mirdjalilova D.Sh. Ko'chmas mulk bozorida serveying xizmatlarini boshqarish tizimini takomillashtirish. Dissertatsiya avtoreferati. Toshkent, 2020. 22 b.

8. Sultanov A.S. Davlat-xususiy sheriklik asosida uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirish. Dissertatsiya avtoreferati. Toshkent, 2021. 19 b.

9. Raximov K.E. Professional boshqaruv kompaniyalarini uy-joy fondini boshqarishga jalb etishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarini takomillashtirish. Dissertatsiya avtoreferati. Toshkent, 2024. 23 b.

10. Калметов Б.Д., Казимов В.А., Гимуш Р.И. Углубление экономических реформ в строительном комплексе Узбекистана. Монография. Ташкент, 2006. 186 б.



11. Ниязов С.М. Экономическое реформирование производственно-технологической базы строительства. Монография. Ташкент: Фан ва технология, 2010. 176 б.

12. Суюнов А. Модернизация экономики капитального строительства на основе совершенствования инвестиционных процессов. Монография. Ташкент: Фан ва технология, 2010. 164 б.

13. Махмудов Э.Х. Промышленность Узбекистана: экономика, размещения, приоритеты развития (вопросы теории и практики). Монография. Ташкент: Иқтисодиёт, 2013. 131 б.

14. Курбаниязов Ш.К. Производство строительных материалов на современном этапе экономического развития Узбекистана // Бизнес-эксперт. 2017. №11(119).

