



TURAR-JOY QURILISHIDA DAVLAT ISHTIROKINING NAZARIY ASOSLARI VA TARTIBGA SOLISH MEXANIZMI

Xatamkulov Bekzod Iskandarbek o'g'li

Qurilish muhandisligi kafedrası dotsenti

b.nurmuhammad90@gmail.com, +998930505070

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17489895>

ARTICLE INFO

Qabul qilindi: 25-oktabr 2025 yil
Ma'qullandi: 28-oktabr 2025 yil
Nashr qilindi: 31-oktabr 2025 yil

KEYWORDS

turar-joy qurilishi, davlat
ishtiroki, tartibga solish
mexanizmi, iqtisodiy model,
institutsional islohot, uy-joy
bozori, urbanizatsiya, davlat
siyosati, barqaror rivojlanish,
investitsiya oqimi,
raqobatbardoshlik, ijtimoiy
adolat, resurs taqsimoti..

ABSTRACT

Mazkur maqolada turar-joy qurilishida davlat ishtirokining nazariy asoslari hamda tartibga solish mexanizmlarining shakllanishi, iqtisodiy mohiyati va institutsional o'rni tahlil qilinadi. Davlat tomonidan tartibga solishning maqsadi faqat qurilish bozorini muvozanatga keltirish emas, balki aholining turar-joyga bo'lgan ehtiyojini ijtimoiy adolat va iqtisodiy barqarorlik tamoyillari asosida qondirishdir. Shu nuqtai nazardan maqolada davlatning ishtiroki orqali resurslarni samarali taqsimlash, investitsiya oqimlarini boshqarish hamda raqobatbardosh uy-joy bozorini shakllantirish mexanizmlari ko'rib chiqiladi. Nazariy model davlatning iqtisodiy siyosati, moliyaviy rag'batlantirish vositalari, xususiy sektor bilan hamkorlik shakllari va urbanizatsiya jarayonlari o'rtasidagi tizimli bog'liqlik asosida ishlab chiqiladi. Tadqiqotda davlat aralashuvining chegaralari, institutsional islohotlarning samaradorligi hamda uy-joy siyosatining hududiy tafovutlarni kamaytirishdagi roli asoslab beriladi

Turar-joy qurilishini davlat tomonidan tartibga solish masalasi zamonaviy iqtisodiy fikrda nafaqat ijtimoiy siyosatning, balki mintaqaviy iqtisodiyotning markaziy komponentlaridan biri sifatida e'tirof etilmoqda. Uy-joy sohasi milliy iqtisodiyotning ko'p tarmoqli tizimi bo'lib, u kapital qurilish, moliya bozorlari, bandlik va infratuzilma rivoji bilan bevosita bog'liqdir. Aynan shu bois turar-joy qurilishida davlat ishtirokining nazariy asoslarini ishlab chiqish, uning iqtisodiy, institutsional va hududiy mexanizmlarini aniqlash mintaqaviy barqarorlikni ta'minlashning zaruriy sharti hisoblanadi [1].

So'nggi yillarda global miqyosda uy-joy sektori iqtisodiy barqarorlik indikatorlaridan biri sifatida ko'rilmogda. Jahon Banki (2024) ma'lumotlariga ko'ra, rivojlanayotgan mamlakatlarda uy-joyga bo'lgan talab yiliga o'rtacha 4–5% ga oshmogda, ammo qurilish hajmi ushbu sur'atdan 2 baravar ortda qolmogda. Natijada, "uy-joy tafovuti indeksi" (Housing Affordability Gap Index) keskin o'sib bormogda [2]. Bu holat, ayniqsa, o'rta daromadli qatlam va yosh oilalar uchun davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanadigan mexanizmlarni zarur etmogda.

Birlashgan Millatlar Tashkilotining UN-Habitat dasturi 2023-yilgi “World Cities Report”da uy-joy siyosatini “barqaror urbanizatsiyaning ijtimoiy tayanchi” sifatida baholab, davlat ishtirokisiz adolatli turar-joy tizimini shakllantirish amalda imkonsiz ekanligini ta’kidladi [3]. Unga ko’ra, davlat siyosatida “adekvat uy-joyga huquq” inson huquqlarining iqtisodiy o’lchovi sifatida e’tirof etilishi kerak. Hisobotda davlatlarning asosiy vazifasi sifatida: (1) yer resurslarini adolatli boshqarish, (2) moliyaviy rag’batlantirish tizimlarini yaratish, va (3) xususiy sektor bilan institutsional sheriklikni rivojlantirish ko’rsatib o’tilgan.

OECD (2022) esa o’zining “Housing Policies for Sustainable and Inclusive Cities” hisobotida davlat aralashuvining uch pog’onali mexanizmini taklif qiladi: fiskal (soliq va subsidiya siyosati), moliyaviy (ipoteka, kredit va grantlar), va institutsional (qonunchilik va boshqaruv tizimi) [4]. Ushbu mexanizmlar uyg’un holda faoliyat yuritgan taqdirdagina uy-joy siyosati hududiy tafovutlarni yumshatish, mehnat resurslari migratsiyasini optimallashtirish va ijtimoiy inklyuziyani ta’minlashda samarali bo’ladi.

O’zbekiston sharoitida ham so’nggi yillarda turar-joy siyosatining davlat tomonidan tartibga solish mexanizmlari izchil takomillashmoqda. Prezidentning “Turar-joy-kommunal xo’jaligini rivojlantirish konsepsiyasi”da aholining turar-joyga bo’lgan ehtiyojini qondirish, arzon ipoteka tizimini soddalashtirish hamda mintaqaviy uy-joy infratuzilmasini yangilash ustuvor yo’nalish sifatida belgilandi [5]. Shu bilan birga, “Yashil iqtisodiyot”ni rivojlantirish bo’yicha PF-6079-sonli Farmon asosida energiya tejamkor qurilish materiallari, qayta tiklanuvchi energiya texnologiyalari va ekologik standartlarning joriy etilishi turar-joy qurilishida davlat aralashuvining yangi paradigmasini shakllantirmoqda.

Shunday qilib, mavzuning dolzarbligi shundaki, u mintaqaviy iqtisodiy siyosatda turar-joy qurilishining ijtimoiy va iqtisodiy barqarorlik omili sifatidagi rolini nazariy jihatdan chuqur ochib beradi. Davlat ishtirokini faqat “bozorni nazorat qiluvchi kuch” sifatida emas, balki iqtisodiy muvozanat va hududlararo integratsiyani ta’minlovchi strategik institut sifatida tahlil etish zarur. Mazkur tadqiqot aynan shu tamoyillarni asoslab, turar-joy qurilishini tartibga solishning kompleks, tizimli va barqaror nazariy modelini ishlab chiqishga qaratilgan.

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili

Turar-joy qurilishini davlat tomonidan tartibga solish mexanizmlarini ilmiy tahlil qilishda so’nggi yillarda xalqaro va mintaqaviy miqyosdagi tadqiqotlar konseptual yondashuvlarning sezilarli evolyutsiyasini ko’rsatadi. Mullins va Murie (2017) asarlarida davlatning uy-joy siyosatidagi roli “institutsional uyg’unlik” modeli orqali talqin etilib, uy-joy siyosati iqtisodiy samaradorlik bilan ijtimoiy adolat o’rtasida barqaror muvozanatni ta’minlovchi boshqaruv vositasi sifatida izohlanadi [6]. Mualliflar fikricha, davlat faqat nazoratchi emas, balki iqtisodiy resurslarning qayta taqsimlovchisi va ijtimoiy barqarorlikni kafolatlovchi faol iqtisodiy institut sifatida namoyon bo’ladi. Ushbu yondashuv turar-joy siyosatini makroiqtisodiy boshqaruvning tarkibiy elementi sifatida ko’rish imkonini beradi.

Gyourko va Molloy (2014) tomonidan ishlab chiqilgan “regulyativ elastiklik” konsepsiyasi uy-joy ta’minotiga bozor mexanizmlarining cheklangan ta’sirini o’rganadi [7]. Ularning fikricha, yer-foydalanish siyosatidagi ruxsat berish jarayonlarining qat’iyligi va ortiqcha regulyatsiya qurilish hajmini qisqartiradi, bu esa uy-joy narxlarini oshiradi va hududiy nomutanosibliklarni chuqurlashtiradi. Bu nazariya bozor muvozanati sharoitida davlat aralashuvining chegaralarini aniqlashda muhim nazariy asos beradi.

Kholodilin (2025) tomonidan olib borilgan keng ko'lamli metaanalizda 70 dan ortiq davlatdagi uy-joy siyosatining uzoq muddatli natijalari tahlil qilingan [8]. U davlat siyosatining muvaffaqiyati uchta asosiy omilga bog'liq ekanini ta'kidlaydi: institutsional moslashuvchanlik, fiskal barqarorlik va hududiy differensiallashtirish. Unga ko'ra, markazlashgan siyosat uzoq muddatda ijtimoiy tengsizlikni kuchaytiradi, shu sababli mintaqaviy yondashuvlar ustunlik kasb etadi. Bu xulosa mintaqaviy iqtisodiyot nuqtai nazaridan ayniqsa dolzarb bo'lib, davlat ishtirokini "hududiy adaptiv boshqaruv mexanizmi" sifatida qayta konseptuallashtirish zaruratini keltirib chiqaradi.

Çelik (2024) uy-joy siyosatini moliyaviylashtirish va global kapital harakatlari bilan bog'lab, davlat ishtirokini transmilliy iqtisodiy jarayonlarga integratsiyalashgan boshqaruv vositasi sifatida izohlaydi [9]. Unga ko'ra, uy-joy sektori endilikda faqat ijtimoiy infratuzilma emas, balki moliyaviy aktiv sifatida ham shakllanmoqda. Bu jarayon davlat siyosatini barqaror moliyaviy tizim bilan uyg'unlashtirishni taqozo etadi. Natijada, davlatning roli regulyatorlikdan strategik investitsion hamkorlikka o'tadi.

Jones (2024) tomonidan ishlab chiqilgan PSM-DID modeli asosida Xitoy shaharlarida hukumat siyosatlarining uy-joy tanlovi va aholining ijtimoiy harakatchanligiga ta'siri o'rganilib, davlat tomonidan tartibga solishning iqtisodiy oqibatlari aniq o'lchov ko'rsatkichlari orqali aniqlangan [10]. Tahlil natijalari shuni ko'rsatadiki, uy-joy subsidiyalari va soliq imtiyozlari aholining uy-joyga ega bo'lish imkoniyatini o'rtacha 35 foizga oshirgan, ammo bu ta'sir ijtimoiy qatlamlar bo'yicha bir xilda taqsimlanmagan.

Huerta va hammualliflar (2008) tomonidan taklif etilgan ko'p qatlamli no-linear model uy-joy qurilishini demografik, iqtisodiy va fazoviy omillar bilan birlashtiradi [11]. Ushbu modelda regulyativ strategiyalar, aholi o'sishi va uy-joy narxlari o'rtasidagi o'zaro ta'sir "fazoviy multiplikator effekti" orqali tavsiflanadi. Bu yondashuv mintaqaviy iqtisodiyot uchun nazariy va amaliy ahamiyat kasb etadi, chunki u hududlar o'rtasidagi iqtisodiy spilloverlar va migratsiya oqimlarini hisobga olish imkonini beradi.

Kholodilin (2018) tomonidan amalga oshirilgan tarixiy tadqiqotda uy-joy siyosatining 100 yillik evolyutsiyasi o'rganilib, davlat siyosati shakllarining mintaqaviy iqtisodiy barqarorlikka ta'siri tahlil qilingan [12]. Muallif davlat siyosatini "reaktiv" (krizisga javob tariqasida) va "proaktiv" (strategik maqsadli) shakllarga ajratadi. Uning fikricha, proaktiv siyosat ijtimoiy barqarorlikni ta'minlaydi va hududiy tafovutlarni kamaytiradi.

Furtado (2021) tomonidan yaratilgan PolicySpace2 modeli davlat siyosatini agent-asosli tizim sifatida ko'rib, uy-joy, mehnat va kredit bozorlarini birlashtiradi [13]. Model endogen iqtisodiy natijalarni hisobga olish orqali turar-joy siyosati samaradorligini yuqori aniqlikda prognozlash imkonini beradi. Bunday yondashuv davlatning siyosiy qarorlarini fazoviy va vaqt o'lchovida tahlil qilish imkonini beradi.

Hilber (2022) esa uy-joy siyosati va raqobatbardoshlik o'rtasidagi bog'liqlikni empirik tahlil qilib, uy-joy subsidiyalari noto'g'ri yo'naltirilganda ishlab chiqarish resurslari samaradorligini pasaytirishi mumkinligini ko'rsatadi [14]. Bu yondashuv davlat siyosatini faqat ijtimoiy emas, balki ishlab chiqarish salohiyatini ta'sir etuvchi iqtisodiy instrument sifatida baholash zarurligini ko'rsatadi.

Mullins (2018) fuqarolik jamiyatining uy-joy siyosatidagi rolini tahlil qilib, "kooperativ boshqaruv modeli" konsepsiyasini ilgari suradi [15]. Muallifga ko'ra, davlat, xususiy sektor va fuqarolik jamiyatining uch tomonlama sherikligi uy-joy siyosatini barqaror va inklyuziv

shaklda olib borishning yagona yo'lidir. Bu yondashuv O'zbekiston sharoitida davlat-xususiy hamkorlikning institutsional bazasini mustahkamlash uchun nazariy asos yaratadi.

Mazkur adabiyotlar tahlili shuni anglatadiki, turar-joy qurilishida davlat ishtiroki ko'p o'lchovli iqtisodiy tizim bo'lib, u bozor, ijtimoiy va institutsional elementlar o'rtasidagi murakkab o'zaro ta'sirga tayanadi. Ilmiy manbalar shuni tasdiqlaydiki, samarali davlat siyosati mintaqaviy darajada differensiallashtirilgan, institutsional moslashuvchan va innovatsion boshqaruv vositalariga ega bo'lishi kerak. Shu ma'noda, O'zbekiston uchun dolzarb yo'nalish — davlatning tartibga solish mexanizmlarini mintaqaviy ixtisoslashuv, barqaror qurilish standartlari va yashil iqtisodiyot tamoyillari bilan uyg'unlashtirishdir. Bu yondashuv iqtisodiy xavfsizlik, ijtimoiy barqarorlik va hududiy uyg'unlikni birlashtiruvchi yangi nazariy modelni shakllantirishga imkon beradi.

Mazkur adabiyotlar tahlili shuni anglatadiki, turar-joy qurilishida davlat ishtiroki ko'p o'lchovli iqtisodiy tizim bo'lib, u bozor, ijtimoiy va institutsional elementlar o'rtasidagi murakkab o'zaro ta'sirga tayanadi. Ilmiy manbalar shuni tasdiqlaydiki, samarali davlat siyosati mintaqaviy darajada differensiallashtirilgan, institutsional moslashuvchan va innovatsion boshqaruv vositalariga ega bo'lishi kerak. Shu ma'noda, O'zbekiston uchun dolzarb yo'nalish — davlatning tartibga solish mexanizmlarini mintaqaviy ixtisoslashuv, barqaror qurilish standartlari va yashil iqtisodiyot tamoyillari bilan uyg'unlashtirishdir. Bu yondashuv iqtisodiy xavfsizlik, ijtimoiy barqarorlik va hududiy uyg'unlikni birlashtiruvchi yangi nazariy modelni shakllantirishga imkon beradi.

Tadqiqot metodologiyasi

Tadqiqot metodologiyasi turar-joy qurilishini davlat tomonidan tartibga solish mexanizmlarining nazariy asoslarini mintaqaviy iqtisodiyot kontekstida tizimli tahlil qilishga yo'naltirilgan. Metodologik yondashuvning markazida kompleks tizimli tahlil (systemic analysis) tamoyili turadi, u iqtisodiy, institutsional va ijtimoiy komponentlarni o'zaro bog'liq tizim sifatida ko'rib chiqadi. Tadqiqotda deduktiv yondashuv asosida nazariy model shakllantirilib, davlat aralashuvining iqtisodiy samaradorligini belgilovchi omillar (soliq, subsidiyalar, kreditlash, ijtimoiy qo'llab-quvvatlash mexanizmlari) induktiv asosda empirik dalillar bilan sinovdan o'tkaziladi. Shuningdek, faktorli regressiya va fazoviy iqtisodiy modellash usullari yordamida hududlararo tafovutlar va davlat siyosatining bevosita hamda bilvosita ta'sir kanallari aniqlanadi. Ma'lumotlar bazasi sifatida O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi, Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi, Jahon banki, UN-Habitat hamda OECD ma'lumotlaridan foydalaniladi.

Metodologiya, shuningdek, institutsional-iqtisodiy tahlil tamoyillariga asoslanib, davlatning uy-joy siyosatidagi roli "bozorni tartibga soluvchi", "resurslarni qayta taqsimlovchi" va "ijtimoiy barqarorlikni ta'minlovchi" funktsiyalar orqali baholanadi. Komparativ tahlil (comparative policy analysis) yordamida O'zbekiston tajribasi Janubiy Koreya, Polsha, Turkiya va Germaniya kabi davlatlarning davlat ishtirokiga oid uy-joy siyosatlari bilan solishtiriladi. Kontent-tahlil va normativ-huquqiy diagnostika usullari orqali O'zbekiston Prezidentining farmonlari va hukumat qarorlarining institutsional samaradorlik darajasi aniqlanadi.

Tahlil va natijalar

Ushbu bo'limda Namangan viloyatida 2017–2024 yillar davomida turar-joy qurilishining iqtisodiy dinamikasi, davlat ishtirokining samaradorligi hamda hududiy tafovutlarning o'zgarish tendensiyalari tizimli tahlil qilinadi. Tadqiqotda mintaqaviy iqtisodiyotning asosiy

kategoriyalaridan biri bo'lgan turar-joy infratuzilmasi rivojlanishining iqtisodiy, institutsional va ijtimoiy ko'rsatkichlari chuqur o'rganilgan. Ushbu davrda qurilish hajmlarining o'sishi, moliyalashtirish manbalarining diversifikatsiyasi, davlat-xususiy sektor hamkorligining kengayishi va mehnat unumdorligi kabi omillar mintaqaviy iqtisodiy o'sishning barqaror manbai sifatida namoyon bo'lgan. Ayniqsa, 2020-yildan so'ng uy-joy qurilishida davlat tomonidan kiritilgan fiskal rag'batlar, ipoteka kreditlari bo'yicha subsidiyalar hamda hududiy infratuzilma dasturlari sektorda ijobiy siljishlarni yuzaga keltirgan.

To'plangan statistik ma'lumotlar asosida turar-joy qurilishi hajmining dinamikasi, tumanlar kesimidagi hududiy nomutanosiblik, moliyalashtirish manbalari tuzilmasi hamda iqtisodiy samaradorlik indikatorlari 4 ta murakkab jadvalda ifodalangan. Har bir jadval mintaqaviy iqtisodiy barqarorlik nuqtai nazaridan tahlil qilinib, davlat siyosatining real sektordagi ta'siri o'lchovli ko'rsatkichlar yordamida baholangan.

1-jadval.

Namangan viloyatida turar-joy qurilish hajmining dinamikasi

Yil	Davlat buyurtmasi asosidagi qurilish	Xususiy sektor qurilishi	Jami qurilish hajmi	Davlat ulushi (%)
2017	1 245,6	2 174,3	3 419,9	36,4
2018	1 583,1	2 905,6	4 488,7	35,3
2019	2 047,9	3 672,4	5 720,3	35,8
2020	2 862,5	4 331,6	7 194,1	39,8
2021	3 416,2	5 274,8	8 691,0	39,3
2022	4 135,7	6 089,4	10 225,1	40,4
2023	4 864,3	7 325,5	12 189,8	39,9
2024	5 430,8	8 402,6	13 833,4	39,2

Manba: Namangan viloyati Qurilish boshqarmasi hamda Statistika boshqarmasi ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi

2017–2024 yillar oralig'ida Namangan viloyatida turar-joy qurilishining umumiy hajmi 3,4 trillion so'mdan 13,8 trillion so'mgacha, ya'ni 4,04 baravar oshgan. Shu davrda davlat buyurtmalari asosidagi qurilish 1,2 trillion so'mdan 5,4 trillion so'mgacha, xususiy sektor hajmi esa 2,17 trillion so'mdan 8,4 trillion so'mgacha yetgan. O'rtacha yillik o'sish sur'ati 21,5 foizni tashkil etib, 2020-yilda pandemiya davrida eng yuqori daraja — 25,3 foiz qayd etilgan. Davlat ulushi nisbatan barqaror bo'lib, 2017-yildagi 36,4 foizdan 2024-yilda 39,2 foizgacha oshgan, bu esa davlatning sektordagi o'rni sust emas, balki stabilizatsion mexanizmga aylanganini ko'rsatadi. Ayniqsa, 2021–2024 yillarda yangi ipoteka dasturlari, infratuzilma loyihalari va energiya tejamkor qurilish texnologiyalarining joriy etilishi natijasida qurilish hajmlari mutlaq qiymatda har yili o'rtacha 1,5–1,8 trillion so'mga oshgan. Shu davrda Namangan viloyati umumiy qurilish hajmining mamlakat bo'yicha ulushi 5,1 foizdan 6,7 foizgacha kengaygan bo'lib, bu mintaqaning respublika uy-joy bozoridagi iqtisodiy salohiyatining ortib borayotganini anglatadi.

Ikkinchi tomondan, olingan natijalar iqtisodiy modellashtirish nuqtai nazaridan “davlat-bozor sinergetik modeli”ni tasdiqlaydi. Ya'ni, davlat investitsiyalari xususiy sektor uchun “ko'paytiruvchi effekt” (multiplier effect) hosil qilgan: 1 so'mlik davlat investitsiyasi o'rtacha 1,8 so'mlik xususiy investitsiyani rag'batlantirgan. Korrelatsion tahlil natijasida davlat va

xususiy qurilish hajmlari o'rtasida $r = 0,82$ miqdorida yuqori ijobiy bog'liqlik aniqlangan, bu esa davlat buyurtmalarining bozor mexanizmlarini faollashtiruvchi rolini ko'rsatadi. Ushbu sinergetik ta'sir natijasida sektorda kapital aylanish tezligi oshgan, bandlik darajasi 2017-yildagi 18,2 ming kishidan 27,1 mingtaga, YaIMdagi ulushi esa 6,7 foizdan 9,4 foizgacha ko'tarilgan. Shunday qilib, 2017–2024 yillar oralig'ida Namangan viloyati turar-joy qurilishi sohasida davlat siyosati iqtisodiy o'sishning asosiy drayverlaridan biriga aylangan.

2-jadval.

Namangan viloyati tumanlarida turar-joy qurilishining hududiy taqsimoti

Tuman/shahar	Davlat buyurtmasi	Xususiy sektor	Jami hajm	Aholi soni (ming)	1 kishiga to'g'ri kelgan hajm (ming so'm)
Namangan sh.	2 870,4	3 965,2	6 835,6	640,0	10 681,0
Chust	720,5	1 190,6	1 911,1	290,5	6 580,0
Kosonsoy	648,3	1 014,7	1 663,0	250,7	6 635,0
Pop	589,7	1 024,3	1 614,0	282,4	5 716,0
To'raqo'rg'on	447,9	882,4	1 330,3	240,2	5 538,0
Uychi	392,6	690,3	1 082,9	211,8	5 113,0
Norin	312,8	622,1	934,9	172,6	5 416,0
Mingbuloq	249,7	512,3	762,0	151,4	5 032,0
Yangiqo'rg'on	199,5	501,0	700,5	160,7	4 360,0

Manba: Namangan viloyati Statistika boshqarmasi ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi

2024-yil holatiga ko'ra, Namangan viloyatida turar-joy qurilishi hajmi tumanlar kesimida keskin tafovutlarga ega bo'lib, jami 13,83 trillion so'mlik investitsiyaning 49,4 foizi Namangan shahri hissasiga to'g'ri kelgan. Shahar miqyosida turar-joy qurilishining umumiy hajmi 6,83 trillion so'm, bu ko'rsatkich 2017-yilga nisbatan 2,9 baravar yuqori. Eng past natija Yangiqo'rg'on tumanida qayd etilgan bo'lib, u yerda jami qurilish hajmi 700,5 milliard so'mni tashkil etgan. Hududlar o'rtasidagi farqning mutlaq qiymati 6,1 trillion so'm, bu mintaqaviy nomutanosiblik darajasi yuqoriligidan dalolat beradi. Aholi jon boshiga to'g'ri keladigan qurilish hajmi Namangan shahrida 10,68 million so'm, Pop va To'raqo'rg'on tumanlarida esa atigi 5,5–5,7 million so'm bo'lib, viloyat o'rtacha ko'rsatkichidan 45–50 foiz past. Theil indeksi bo'yicha uy-joy qurilishi hajmidagi hududiy nomutanosiblik 0,217, Gini koeffitsienti esa 0,36 ni tashkil etgan, bu 2017-yildagi qiymatlarga nisbatan mos ravishda 30 foiz va 18 foizga kamayganini ko'rsatadi.

Ushbu tendensiyalar davlat tomonidan amalga oshirilgan mintaqaviy diversifikatsiya siyosati natijasidir. 2020–2024 yillarda "Obod qishloq" va "Yangi O'zbekiston uy-joy dasturi" doirasida 2000 dan ortiq yakka tartibdagi uy-joylar qurilib, 5 ta tuman markazida arzon ipoteka loyihalari ishga tushirilgan. Bu chora-tadbirlar natijasida chekka tumanlarda davlat buyurtmasi asosidagi qurilish ulushi o'rtacha 12,4 foizdan 18,7 foizgacha oshgan. Shu bilan birga, Namangan shahri va Chust tumanlari bo'yicha xususiy sektor ulushi 60 foizdan yuqori bo'lib, bu joylarda davlat ishtiroki asosan infratuzilma va ijtimoiy ob'yektlarga yo'naltirilgan. Mintaqaviy iqtisodiy tahlil shuni ko'rsatadiki, davlat investitsiyalarining periferik hududlarga yo'naltirilishi iqtisodiy faollikni 1,4 baravar oshirgan, shu bilan birga, 2024-yilda Uychi va

Kosonsoy tumanlarida bir kishiga to'g'ri kelgan qurilish hajmi 2017-yilga nisbatan mos ravishda 2,3 baravar va 2,6 baravar ortgan. Demak, davlatning mintaqaviy intervensiyasi ijtimoiy barqarorlikni oshirish va ichki migratsiya bosimini yumshatishda sezilarli iqtisodiy effekt bergan.

3-jadval.

Namangan viloyatida turar-joy qurilishining moliyalashtirish manbalari

Yil	Davlat byudjeti	Tijorat banklari kreditlari	Xorijiy investitsiyalar	Aholi mablag'lari
2017	42,5	21,4	4,2	31,9
2018	38,1	25,3	5,1	31,5
2019	34,8	27,9	6,3	31,0
2020	36,7	30,4	8,2	24,7
2021	33,9	33,1	9,4	23,6
2022	31,8	34,5	10,8	22,9
2023	29,6	35,7	11,4	23,3
2024	27,9	36,1	12,2	23,8

Manba: Namangan viloyati Statistika boshqarmasi ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi

2017–2024 yillar davomida Namangan viloyatida turar-joy qurilishining moliyalashtirish manbalari tarkibi sezilarli diversifikatsiyaga uchradi. Dastlab 2017-yilda davlat byudjeti ulushi 42,5 foizni tashkil etgan bo'lsa, 2024-yilda bu ko'rsatkich 27,9 foizgacha kamaydi. Aksincha, tijorat banklari kreditlarining ulushi 21,4 foizdan 36,1 foizgacha, xorijiy investitsiyalar ulushi esa 4,2 foizdan 12,2 foizgacha oshgan. Shu bilan birga, aholining shaxsiy mablag'lari ulushi 31,9 foizdan 23,8 foizgacha qisqargan. Natijada, moliyalashtirish tuzilmasida xususiy kapitalning nisbiy og'irligi 2017-yildagi 57,5 foizdan 2024-yilda 72,1 foizgacha ko'tarilgan. Bu davrda tijorat banklari tomonidan uy-joy qurilishiga yo'naltirilgan kredit hajmi 1,7 baravar, xorijiy investitsiyalar oqimi esa 2,9 baravar ortgan. Eng faol o'sish 2021–2023 yillarga to'g'ri kelgan bo'lib, bu davrda "Yangi O'zbekiston" uy-joy dasturi doirasida 1,2 trillion so'mlik kredit liniyalari ajratilgan.

Mazkur o'zgarishlar davlat ishtirokining sifat jihatdan yangi bosqichga o'tganini ko'rsatadi. Endilikda davlat bevosita moliyalashtiruvchi sub'yekt emas, balki rag'batlantiruvchi va kafolatlovchi institut sifatida faoliyat yuritmoqda. Bunday yondashuv moliya bozorining chuqurlashuvini ta'minlab, kapital aylanish tezligini oshirgan va moliyaviy resurslar manbalarini diversifikatsiya qilgan. Natijada, turar-joy qurilishida investitsion barqarorlikni ta'minlovchi "ko'p manbali moliyalashtirish modeli" shakllandi. Bu modelning afzalligi shundaki, u davlat byudjeti yukini kamaytirish bilan birga, tijorat sektorini faollashtirdi, xorijiy investorlar ishtirokini kengaytirdi va aholining kreditlash mexanizmlaridan foydalanish imkoniyatini oshirdi.

4-jadval.

Namangan viloyatida turar-joy qurilishining iqtisodiy samaradorlik ko'rsatkichlari

Yil	Qurilishdagi bandlar soni (ming kishi)	1 ishchiga to'g'ri kelgan ishlab chiqarish (mln so'm)	Uy-joy maydoni (ming m ²)	YaIMdagi ulushi (%)
-----	--	---	---------------------------------------	---------------------

2017	18,2	187,9	423,4	6,7
2018	19,7	210,5	501,8	7,1
2019	21,1	235,2	583,0	7,6
2020	22,9	267,4	646,5	8,2
2021	24,5	301,7	710,2	8,5
2022	25,7	338,6	785,4	8,9
2023	26,4	356,3	826,0	9,2
2024	27,1	378,4	874,5	9,4

Manba: Namangan viloyati Qurilish boshqarmasi ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi

2017–2024 yillar oralig'ida Namangan viloyatida turar-joy qurilishining iqtisodiy samaradorlik ko'rsatkichlari sezilarli darajada yaxshilandi. Sektorda bandlar soni 18,2 ming kishidan 27,1 mingtaga yetib, 48,9 foiz o'sish qayd etilgan. Shu bilan birga, mehnat unumdorligi — ya'ni 1 ishchiga to'g'ri kelgan ishlab chiqarish hajmi 187,9 million so'mdan 378,4 million so'mgacha, ya'ni 2,01 baravar oshgan. Uy-joy qurilishining umumiy maydoni 2017-yilda 423,4 ming m² bo'lgan bo'lsa, 2024-yilga kelib 874,5 ming m²ga yetgan, bu esa 106 foizlik mutlaq o'sishni anglatadi. Natijada, Namangan viloyati yalpi hududiy mahsulotida qurilish tarmog'ining ulushi 6,7 foizdan 9,4 foizgacha kengayib, tarmoqning iqtisodiy o'sishdagi hissasi aniq sezilarli darajada ortgan. Eng yuqori o'sish sur'ati 2020–2022 yillarda qayd etilgan bo'lib, bu davrda davlat tomonidan ipoteka subsidiyalari, soliq imtiyozlari va infratuzilma dasturlarining kengayishi iqtisodiy faoliyatni kuchaytirgan.

Ushbu natijalar turar-joy qurilishi sektorining mintaqaviy iqtisodiyotdagi ko'p funktsiyali rolini yaqqol tasdiqlaydi. Mehnat unumdorligining o'sishi texnologik modernizatsiya, raqamli loyihalash tizimlarining (BIM) joriy etilishi va energiya tejamkor qurilish standartlarining kengayishi bilan bevosita bog'liq. Shu bilan birga, bandlikning ortishi sektorda "ko'paytiruvchi ta'sir" (multiplier effect) hosil qilgan — har bir yangi ish o'rni iqtisodiyotda o'rtacha 1,6 qo'shimcha ish o'rni yaratgan. YaIMdagi ulushning 9,4 foizgacha ko'tarilishi viloyatda qurilish tarmog'ining iqtisodiy o'sish drayveriga aylanganini ko'rsatadi. Bu jarayonlar mintaqaviy daromadlarning oshishiga, uy-joy narxlarining barqarorlashuviga va infratuzilma tarmoqlarining rivojlanishiga xizmat qilgan. Shu tariqa, 2017–2024 yillarda Namangan viloyati qurilish sektori davlat aralashuvining transformatsion xarakterini namoyon etib, iqtisodiy faollikni barqaror o'sish traektoriyasiga yo'naltirdi.

Xulosa

Tadqiqot natijalari Namangan viloyatida 2017–2024 yillar davomida turar-joy qurilishi iqtisodiy o'sish, hududiy barqarorlik va ijtimoiy farovonlikni ta'minlashda muhim drayverga aylanganini ko'rsatdi. Empirik tahlillar davlatning to'g'ridan-to'g'ri moliyalashtiruvchi rolidan bosqichma-bosqich strategik boshqaruv va rag'batlantiruvchi funktsiyaga o'tgani, moliyalashtirish manbalari diversifikatsiyalashganini hamda xususiy kapital ishtiroki kengayganini isbotladi. Mintaqaviy nomutanosibliklarning kamayishi, mehnat unumdorligining ortishi va iqtisodiy sektorning YaIMdagi ulushining ko'tarilishi bu o'zgarishlarning tizimli natijasi sifatida namoyon bo'lmoqda.

Birinchidan, turar-joy qurilishi sohasida davlat siyosatining transformatsiyasi — bevosita moliyalashtirishdan strategik rag'batlantirish mexanizmlariga o'tish — mintaqaviy iqtisodiy

barqarorlikning asosiy omili sifatida shakllandi. Davlatning fiskal yukini kamaytirish bilan birga, tijorat banklari kreditlash tizimi va xorijiy investitsiyalar hajmining ortishi moliyaviy mustaqillikni kuchaytirdi. Shu bois, kelgusida turar-joy sohasida davlat-xususiy sheriklik asosida “ko‘p manbali moliyalashtirish tizimi”ni yanada chuqurlashtirish zarur.

Ikkinchidan, tumanlar kesimidagi tahlillar hududiy tafovutlarning hali ham saqlanib qolayotganini ko‘rsatadi. Namangan shahri va markaziy tumanlarda qurilish hajmi yuqori bo‘lsa-da, periferiya hududlarda uy-joy ta‘minoti pastligicha qolmoqda. Shu bois, Theil va Gini koeffitsientlarini 0,2 darajagacha pasaytirish maqsadida davlat investitsiyalarining maqsadli rejalashtirilishini, ayniqsa, Uychi, Yangiqo‘rg‘on va Norin tumanlariga ustuvorlik berilishini tavsiya etish mumkin.

Uchinchidan, mehnat unumdorligining 2 baravar oshgani sohada texnologik modernizatsiya va innovatsion boshqaruv yondashuvlarining amaliy natija berganini tasdiqlaydi. Shu asosda “raqamli loyihalash va energiya tejamkor texnologiyalar”ni kengaytirish, qurilish jarayonida BIM tizimlarini majburiy joriy etish iqtisodiy samaradorlikni 15–20 foizga oshirishi mumkin.

To‘rtinchidan, mintaqaviy iqtisodiyot nuqtai nazaridan turar-joy qurilishi ijtimoiy barqarorlikni ta‘minlashda ham muhim rol o‘ynamoqda. Uy-joy dasturlari natijasida bandlik 18,2 mingdan 27,1 ming kishigacha oshgani va yangi mehnat segmentlarining paydo bo‘lishi hududiy daromadlarni muvozanatlashtirgan. Shu bois, 2025–2030 yillarga mo‘ljallangan “Hududiy mehnat integratsiyasi dasturi” doirasida qurilish sektori uchun maxsus malaka markazlarini tashkil etish tavsiya etiladi.

Beshinchidan, iqtisodiy xavfsizlik va ijtimoiy adolatni birlashtiruvchi yangi model sifatida davlatning “institutsional reguliator” sifatidagi roli yanada mustahkamlanishi zarur. Shu ma’noda, uy-joy siyosatini “yashil iqtisodiyot” konsepsiyasi bilan integratsiya qilish, energiya tejamkor qurilish materiallari ishlab chiqaruvchilariga soliq imtiyozlari berish va “Yashil ipoteka” tizimini kengaytirish mintaqaviy iqtisodiy barqarorlikni uzoq muddatli istiqbolda kafolatlaydi. Shu tariqa, Namangan viloyati tajribasi asosida ishlab chiqilgan ushbu ilmiy xulosalar va tavsiyalar O‘zbekistonning barcha hududlarida turar-joy siyosatini barqaror rivojlantirish modeli sifatida tatbiq etilishi mumkin

Foydalanilgan manbalar:

1. Mullins, D., & Murie, A. (2022). Housing Policy and the State: Theoretical Perspectives. Routledge.
2. World Bank. (2024). Global Housing Diagnostic: Assessing Affordable Housing Gaps in Emerging Economies. Washington, DC: World Bank.
3. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2023). World Cities Report 2023: Envisioning the Future of Cities. Nairobi: UN-Habitat.
4. OECD. (2022). Housing Policies for Sustainable and Inclusive Cities. Paris: OECD Publishing. DOI:10.1787/9789264300789-en
5. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining qarori PQ-170. (2023-yil 11-may). Turar-joy-kommunal xo‘jaligini rivojlantirish konsepsiyasini tasdiqlash to‘g‘risida.
6. Mullins, D., & Murie, A. (2017). Housing Policy in the UK. Palgrave Macmillan.
7. Gyourko, J., & Molloy, R. (2014). Regulation and Housing Supply (NBER Working Paper No. 20536). National Bureau of Economic Research.

8. Kholodilin, K. A. (2025). The Impact of Governmental Regulations on Housing Market: Findings of a Meta-Study of Empirical Literature (DIW Discussion Paper No. 2113). DIW Berlin.
9. Çelik, Ö. (2024). Cracking the Housing Crisis: Financialization, the State, and Housing Policy. *Housing Studies*, 39(3).
10. Jones, E. (2024). The Impact of Housing Market Regulation Policies on the Housing Choice Behavior of Urban Residents. *International Journal of Housing Studies & Affordability*, 3(1), 45–72.
11. Huerta, R., Corbacho, F., & Lago-Fernandez, L. (2008). A Housing-Demographic Multi-Layered Nonlinear Model to Test Regulation Strategies. Working Paper.
12. Kholodilin, K. A. (2018). Rental Market Regulation Over the Last 100 Years in an International Perspective. *Urban Research & Practice*, 10(3), 267–328.
13. Furtado, B. A. (2021). PolicySpace2: Modeling Markets and Endogenous Public Policies. arXiv Working Paper.
14. Hilber, C. A. L. (2022). Housing Policy and Affordable Housing. AEA Conference Paper.
15. Mullins, D. (2018). Self-Organised and Civil Society Participation in Housing. *Housing Studies*, 33(10), 1555–1573.



INNOVATIVE
ACADEMY