



UY-JOY QURILISH SOHASIDA INVESTITSIYA FAOLIYATINING MOHIYATI VA XUSUSIYATLARI

THE ESSENCE AND CHARACTERISTICS OF INVESTMENT ACTIVITY IN THE HOUSING CONSTRUCTION SECTOR

¹Abdullayev Jahongir
Nizom o'g'li

¹Mustaqil izlanuvchi. **G-mail:** jahongirabdullaev@gmail.com

Annotatsiya Annotation

Uzb. - Ushbu maqolada uy-joy qurilish sohasida investitsiya faoliyatining mohiyati, uning iqtisodiy va ijtimoiy ahamiyati, sohaning boshqa tarmoqlardan farqli jihatlari, moliyalashtirish manbalari, ishtirokchilari hamda investitsiya shakllari ilmiy tahlil qilingan. Shuningdek, investitsiya faoliyati samaradorligiga ta'sir etuvchi asosiy omillar o'rganilib, sohadagi investitsiya jarayonlarining barqarorligini ta'minlashda kompleks yondashuv zarurligi ilmiy asoslangan. Uy-joy qurilish sohasida investitsiyalarni jalb etish nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy barqarorlik, aholining turmush darajasini yaxshilash va infratuzilmani rivojlantirish nuqtai nazaridan ham muhim omil hisoblanadi.

Eng. - This article examines the essence of investment activity in the housing construction sector, its economic and social significance, distinctive features compared to other industries, sources of financing, key participants, and forms of investment. Furthermore, the main factors influencing the effectiveness of investment activity are analyzed, and the necessity of a comprehensive approach to ensure the sustainability of investment processes in this sector is scientifically substantiated. Attracting investments in housing construction is considered not only from an economic perspective but also as a crucial factor for social stability, improving living standards, and developing infrastructure.

Kalit so'zlar: Keywords:

❖ uy-joy qurilishi, investitsiya faoliyati, investitsiya jarayoni, moliyalashtirish manbalari, iqtisodiy barqarorlik, infratuzilma, ipoteka, demografik omillar, qurilish bozori, ijtimoiy samaradorlik.

❖ housing construction, investment activity, investment process, sources of financing, economic stability, infrastructure, mortgage, demographic factors, construction market, social effectiveness.

Kirish.

Har qanday mamlakat iqtisodiyotida uy-joy qurilishi sohasi muhim strategik tarmoqlardan biri hisoblanadi. Chunki mazkur sohadagi faoliyat nafaqat iqtisodiy o'sishni rag'batlantiradi, balki aholining turmush darajasi, yashash sharoiti va sog'lom ijtimoiy muhitni ta'minlashda hal qiluvchi o'rin tutadi. Jahon amaliyoti shuni ko'rsatmoqdaki, uy-joy qurilishining rivojlanish darajasi mamlakatning umumiy iqtisodiy barqarorligi,

infratuzilmaviy salohiyati va demografik o'sish omillari bilan chambarchas bog'liq.

Ayniqsa, aholi sonining o'sishi, urbanizatsiya jarayonlarining tezlashuvi, yangi iqtisodiy makonlarni o'zlashtirish va zamonaviy infratuzilmalarni yaratish sharoitida uy-joy qurilishi sohasining ahamiyati tobora ortib bormoqda. Shu bois, bu sohada amalga oshiriladigan investitsiya faoliyati iqtisodiy jihatdan ham, ijtimoiy nuqtai nazardan ham keng ko'lamlı samaraga ega.

Investitsiya jarayonlari to'g'ridan-to'g'ri kapital qo'yilmalarga asoslanadi va ular orqali yangi uy-joy fondlari yaratiladi, mavjud binolar rekonstruksiya qilinadi, infratuzilma obyektlari modernizatsiya qilinadi. Bu esa shaharsozlik siyosatining zamonaviy talablarga mos rivojlanishi, aholi uchun qulay, xavfsiz va barqaror yashash muhitini shakllantirishga xizmat qiladi.

Uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyatini ilmiy tahlil etishda uning iqtisodiy mohiyatini to'g'ri tushunish dolzarb ahamiyatga ega. Bu faoliyat, avvalo, resurslarni samarali yo'naltirish, ya'ni moliyaviy, moddiy va intellektual resurslarni uy-joy qurilishi tarmog'iga jalb etish orqali kelgusida moddiy aktiv yaratishga qaratilgan. Investitsiya qo'yilmalarining asosiy maqsadi — aholi ehtiyojlarini qondirish, yashash sifati va qulayligini oshirish, bozor iqtisodiyotida barqaror talab va taklif muvozanatini ta'minlashdan iborat.

Shuningdek, uy-joy qurilishi sohasi iqtisodiy tizimda multiplikativ ta'sir ko'rsatadigan yirik investitsion faoliyat maydoni bo'lib, turdosh sohalarning rivojlanishi, yangi ish o'rinlari yaratilishi, moliyaviy oqimlarning faollashuvi va iqtisodiy barqarorlikni ta'minlashda muhim o'rin tutadi. Binobarin, ushbu sohada investitsiya jarayonlarini samarali tashkil etish va ilmiy asoslangan yondashuvlarni qo'llash bugungi kunda ilmiy va amaliy jihatdan o'ta dolzarb masala hisoblanadi.

Mavzuga oid adabiyotlar sharhi.

Bugungi kunda uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiyalarning iqtisodiy ahamiyatini ikki yo'nalishda baholash mumkin. Birinchisi — bevosita iqtisodiy samaradorlik, ya'ni investitsiya kiritilgan loyihalar orqali iqtisodiyotga qaytib keladigan daromad, ish o'rinlarining yaratilishi, yangi mulkning shakllanishi va qiymatlarning ortishi. Ikkinchisi esa — ijtimoiy samaradorlik: aholining uy-joy sharoitining yaxshilanishi,

urbanizatsiya jarayonining tizimli ravishda amalga oshirilishi, aholi bandligi va mahalliy byudjetga tushumlarning oshishi kabi natijalar.

Zamonaviy ilmiy tadqiqotlarda, xususan, Г.Л. Сергиенко fikricha, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati faqat moliyaviy daromad olish maqsadida emas, balki ijtimoiy samaradorlik nuqtai nazaridan ham muhim sanaladi [1]. Chunki yangi uy-joy obyektlari aholi ehtiyojini qondirish bilan birga, shaharlar arxitekturasini va infratuzilmasini yaxshilash, shahar muhitini ekologik jihatdan sog'lomlashtirishga xizmat qiladi.

J.K. Jumayevning taklificha, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati bevosita iqtisodiy o'sish omillaridan biri bo'lib, uning ijtimoiy ahamiyati ham yuqori [2]. Investitsiya samaradorligini baholashda moliyaviy ko'rsatkichlar — NPV (sof joriy qiymat), IRR (ichki rentabellik darajasi), PI (foydalilik indeksi) kabi mezonlar muhim o'rin tutadi. Chunki 3. Н.Е. Шевчикning ta'kidlashicha, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiyalarning tavakkalchiligi to'g'ri baholanmagan taqdirda, moliyaviy samaradorlik kutilgan natijalardan farq qilishi mumkin [3].

Shuningdek, bu sohada amalga oshiriladigan investitsiya faoliyati infratuzilmaviy jihatdan ham katta ahamiyatga ega. Yangi uy-joy obyektlari qurilishi bilan birga yo'llar, kommunikatsiya tarmoqlari, elektr va suv ta'minoti, ekologik tizimlar yangilanadi yoki yangidan barpo etiladi. Ushbu infratuzilmalar investitsiya faoliyatining ajralmas qismi sifatida barcha qurilish loyihalari samaradorligiga bevosita ta'sir ko'rsatadi. E.E. Стороженько o'z tadqiqotlarida qayd etganidek, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiyalarning ijobiy ta'siri nafaqat qurilishning o'zida, balki unga bog'liq infratuzilma, transport va servis tarmoqlarida ham yaqqol ko'rinadi [4].

М.В. Романовскийning fikriga ko'ra, investitsiya qo'yilmalarining asosiy maqsadi — aholi ehtiyojlarini qondirish, yashash sifati va

qulayligini oshirish hamda bozor iqtisodiyotida barqaror talab va taklif muvozanatini saqlashdir. Shu nuqtai nazardan, investitsiya faoliyati resurslarni iqtisodiy jihatdan samarali taqsimlash va kapital qiymatini oshirish vositasi hisoblanadi [5].

Ta'kidlash kerakki, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy ahamiyatga ham ega. Bu faoliyat orqali jamiyatning muhim ehtiyojlaridan biri — yashash joyi masalasi yechim topadi. Shu bilan birga, shaharlar va hududlarning iqtisodiy hamda infratuzilmaviy salohiyati ortib, mamlakat iqtisodiyotining barqaror o'sishiga asos yaratiladi.

Shuning uchun uy-joy qurilishi sohasida investitsiya faoliyatining mohiyati va uning iqtisodiy ahamiyatini to'g'ri tushunish, ushbu sohadagi investitsiya jarayonlarining o'ziga xos xususiyatlari hamda uni boshqa iqtisodiy sohalardan ajratib turuvchi asosiy farqli jihatlarni aniqlash uchun zarur asos bo'lib xizmat qiladi. Chunki ushbu sohadagi investitsiya faoliyatining samaradorligi uning boshqa sohalardan farqli tomonlarini to'g'ri baholash va tushunishga bevosita bog'liq hisoblanadi.

Tadqiqot metodologiyasi.

Uy-joy qurilishi sohasida investitsiya faoliyatini tadqiq qilishda bir necha ilmiy usullardan kompleks tarzda foydalanildi. Tadqiqot, avvalo, tarixiy-tahliliy usul asosida olib borilib, sohadagi investitsiya faoliyatining rivojlanish bosqichlari va uning shakllanish xususiyatlari o'rganildi. Shu bilan birga, qiyosiy tahlil orqali ushbu sohadagi investitsiya jarayonlari iqtisodiyotning boshqa tarmoqlari bilan taqqoslab tahlil qilindi.

Tadqiqotda iqtisodiy-statistik tahlil usuli keng qo'llanilib, rasmiy statistik ma'lumotlar asosida uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya hajmi, moliyalashtirish manbalari, demografik va infratuzilma omillari tahlil etildi. Sistemali yondashuv orqali esa sohadagi barcha ishtirokchilar, moliyaviy mexanizmlar va

ularning o'zaro bog'liqliklari kompleks baholandi.

Ushbu metodologiya uy-joy qurilishi sohasida investitsiya jarayonlarining samaradorligini xolis baholash va uning iqtisodiy-ijtimoiy ahamiyatini ilmiy asoslash imkonini yaratdi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Har qanday mamlakat iqtisodiyotining barqaror rivojlanishida investitsiya faoliyati muhim o'rin tutadi. Biroq investitsiya faoliyati turli tarmoqlarda o'z xususiyatiga ega bo'lib, ayrim sohalarda uning o'ziga xos jihatlari yanada yaqqol namoyon bo'ladi. Xususan, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati boshqa sohalardagi investitsiya faoliyatidan bir qator o'ziga xos jihatlari bilan ajralib turadi. Bu sohadagi investitsiya jarayonlari nafaqat tijorat manfaatlarini, balki aholining ijtimoiy ehtiyojlarini ham ko'zlab amalga oshiriladi. Shu bois, uy-joy qurilishi sohasida investitsiya faoliyati iqtisodiy, ijtimoiy, hududiy va moliyaviy jihatdan boshqa sohalardan keskin farq qiladi.

Avvalo, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyatining eng muhim xususiyatlaridan biri — uning uzoq muddatlilik xususiyatidir. Qurilish sohasida amalga oshiriladigan loyihalar ko'p yillik muddatni qamrab oladi. Bu jarayonda investitsiya qo'yilmalari qaytishi bir necha yillarga cho'zilishi mumkin. Bozor iqtisodiyotida ayrim tarmoqlar, masalan, savdo va xizmat ko'rsatish sohaslarida investitsiyalarning tez aylanishi kuzatilsa, uy-joy qurilishida qurilish davri, obyektlarni foydalanishga topshirish, sotish yoki ijaraga berish kabi bosqichlar ko'p vaqt talab etadi. Bugungi iqtisodiy vaziyat shiddat bilan o'zgarib borayotgan sharoitda uzoq muddatli investitsiyalarning xavfi ham yuqori hisoblanadi. Shuningdek, bu uzoq muddatlilik omili investitsiya faoliyatining moliyaviy xatarlarini oshirib, kapital qo'yilmalar samaradorligiga ta'sir ko'rsatadi [1].

Ikkinchidan, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati ijtimoiy ahamiyatining yuqoriligi bilan ham boshqa sohalardan farq qiladi. Boshqa investitsiya yo'nalishlarida asosiy maqsad faqatgina daromad olish bo'lsa, uy-joy qurilishi sohasida bu faoliyat aholining yashash sharoitlarini yaxshilash, shahar muhitini takomillashtirish, urbanizatsiya jarayonlarini tizimli va samarali yo'lga qo'yish kabi keng qamrovli ijtimoiy vazifalarni hal etadi. Shu sababli bu sohani davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash mexanizmlari ham yaqqol ko'zga tashlanadi. Ipoteka kreditlari, soliq imtiyozlari, maxsus investitsiya dasturlari buning yaqqol isbotidir. J.K. Jumayev qayd etishicha, uy-joy qurilishi sohasida investitsiya faoliyati nafaqat iqtisodiy samaradorlik, balki ijtimoiy barqarorlik va aholi turmush darajasiga bevosita ta'sir ko'rsatadi [2].

Uchinchidan, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati hududiy jihatdan chegaralangan bo'ladi. Ya'ni, qurilish loyihalari muayyan geografik hududlar bilan bog'liq bo'lib, bu hududlardagi demografik holat, infratuzilmaning mavjudligi va bozor talabining barqarorligi kabi omillar asosiy rol

o'ynaydi. Ayniqsa, shahar atroflarida aholi o'sayotgan hududlar, yangi sanoat va xizmat ko'rsatish obyektlari paydo bo'layotgan joylarda qurilish loyihalariga talab yuqori bo'ladi. Qolaversa, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya qarorlari hududiy kon'yunktura, demografik vaziyat va infratuzilmaning rivojlanish darajasi kabi omillarga bevosita bog'liq [4].

To'rtinchidan, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati katta moliyaviy resurslarni talab qiladi. Qurilish loyihalari odatda yuqori kapital talab qiladigan, ko'p manbali moliyalashtirishga tayaniladigan faoliyat hisoblanadi. Bugungi kunda bunday loyihalarni moliyalashtirishda davlat byudjeti mablag'lari, bank kreditlari, ipoteka vositalari, xususi investorlar va xalqaro moliya institutlari ishtirok etadi. Moliyaviy resurslar hajmining kattaligi, investitsiya jarayonining bosqichma-bosqichligi va moliyalashtirish jarayonida xavflarni aniq baholash – uy-joy qurilishi sohasida investitsiya strategiyasini boshqa sohalardan farq qiladigan omillardir [5].

1-jadval

Uy-joy qurilish sohasida investitsiya faoliyatining boshqa sohalardan farqli jihatlari

Nº	Farqli jihatlar	Uy-joy qurilish sohasidagi investitsiya faoliyati	Boshqa sohalardagi investitsiya faoliyati
1.	Investitsiya davri	Uzoq muddatli (2-5 yil, ayrim holatda undan ham ko'proq)	Qisqa yoki o'rta muddatli (6 oydan 2 yilgacha)
2.	Ijtimoiy ahamiyat	Aholi manfaati, yashash sharoiti, shahar infratuzilmasini yaxshilash	Asosan tijorat foydasi, kompaniya maqsadlari
3.	Hududiy bog'liqlik	Aniq hudud va yer uchastkasini talab qiladi, demografiya va infratuzilmaga bog'liq	Umumiy bozor yoki virtual tarmoqlar (sanoat, IT, xizmatlar)
4.	Moliyaviy talablar	Yuqori moliyaviy talab, ko'p manbali moliyalashtirish, ipoteka va davlat ishtirokida	Qisqa davrda o'zini oqlaydigan, kamroq sarmoya talab qiladigan loyihalar
5.	Qaytishi va xavflari	Qaytishi sekin, xavf darajasi yuqori, bozor sharoiti va qurilish muddatiga bog'liq	Qaytishi tezroq, xavf darajasi pastroq yoki prognoz qilish osonroq

Manba: tadqiqotlar asosida muallif ishlanmasi.

1-jadvaldan ko'rinishicha, uy-joy qurilish sohasidagi investitsiya faoliyati boshqa sohalardan qator o'ziga xos jihatlari bilan farq qiladi.

Birinchidan, uy-joy qurilishi investitsiyalari uzoq muddatli bo'lib, ularning iqtisodiy qaytishi bir necha yillarga cho'ziladi.

Bu boshqa sohalarga nisbatan moliyaviy xavflarni oshiradi.

Ikkinchidan, ushbu sohadagi investitsiyalar faqat tijorat foydasi emas, balki ijtimoiy ahamiyatga ega. Ular aholi yashash sharoitini yaxshilash, infratuzilmani rivojlantirish maqsadini ko'zlaydi.

Uchinchidan, qurilish loyihalari hududiy omillarga qattiq bog'liq bo'lib, demografik holat, infratuzilma va bozor talabidan kelib chiqib amalga oshiriladi.

To'rtinchidan, uy-joy qurilishi katta moliyaviy mablag'larni talab qiladi. Bu sohada ko'p manbali moliyalashtirish tizimi keng qo'llaniladi.

Oxirida ta'kidlash joizki, ushbu sohada investitsiyalarning qaytishi sekin va xavf darajasi yuqori bo'lgani uchun davlat qo'llab-quvvatlovi va strategik yondashuv muhim o'rin tutadi.

Fikrimizcha, uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyatining asosiy farqli jihatlari - uning uzoq muddatlilik, ijtimoiy ahamiyatining ustuvorligi, hududiy xususiyatlarga kuchli bog'liqligi hamda katta moliyaviy resurslar talab etishida namoyon bo'ladi. Bu jihatlar mazkur sohada investitsiya jarayonlarini rejalashtirish, moliyalashtirish va amalga oshirishda o'zgacha yondashuvlarni talab qiladi. Shu sababli uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya faoliyati iqtisodiyotning strategik ahamiyatga ega bo'lgan yo'nalishlaridan biri sifatida baholanadi.

Shu bilan birga uy-joy qurilish sohasida investitsiya jarayoni: ishtirokchilar, manbalar va shakllari alohida o'rin tutadi. Uy-joy qurilish sohasidagi investitsiya jarayoni iqtisodiyotning boshqa tarmoqlariga nisbatan murakkabroq tuzilmaga ega bo'lib, u nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy vazifalarni ham bajaradi. Bu jarayon orqali aholi turmush darajasini oshirish, shaharsozlik infratuzilmasini yaxshilash, shahar va qishloq joylarda qulay yashash muhitini yaratish maqsad qilib qo'yiladi. Shu bois, mazkur sohada amalga oshiriladigan investitsiya jarayonida turli ishtirokchilar,

moliyaviy manbalar va moliyalashtirish shakllari faol ishtirok etadi. Ular o'zaro bog'liqlik va muvofiqlashgan faoliyat asosida qurilish sohasining samarador rivojlanishiga xizmat qiladi.

Avvalo, uy-joy qurilish sohasida investitsiya jarayonida ishtirok etuvchi subyektlar doirasi keng bo'lib, ularning har biri sohada muayyan iqtisodiy funksiyalarni bajaradi. Birinchi navbatda davlat organlari va mahalliy hokimiyatlar bu jarayonda muhim o'rin tutadi. Ular shaharsozlik siyosatini shakllantirish, yer uchastkalarini ajratish, infratuzilma obyektlarini qurish va tartibga soluvchi qoidalarni belgilash kabi vazifalarni amalga oshiradilar. Qurilish kompaniyalari esa to'g'ridan-to'g'ri investitsiyalarni o'zlashtiruvchi, qurilish-ishlab chiqarish jarayonlarini tashkil etuvchi iqtisodiy subyektlardir. Ushbu shirkatlar loyihani amalga oshirish, xomashyo va resurslarni jalb etish, texnik nazorat kabi vazifalarni bajaradi.

Bank va moliya institutlari qurilish sohasida moliyaviy vositachilik rolini bajarib, ipoteka kreditlari, qurilish kompaniyalari uchun katta hajmdagi kredit liniyalarini ochish orqali ushbu bozorni qo'llab-quvvatlaydi. Shu bilan birga xususiy investorlar, ya'ni yuridik va jismoniy shaxslar o'z mablag'larini kiritib, loyihalardan foyda olishni maqsad qiladi[6]. Xalqaro moliyaviy institutlar va tashkilotlar esa yirik infratuzilmaviy va ijtimoiy ahamiyatga ega loyihalarga kreditlar va grantlar ajratish orqali ushbu jarayonda ishtirok etadi. Shu bilan birga aholi ham ipoteka, bo'lajak mulkdorlar sifatida o'z mablag'lari yoki kredit vositasida ushbu sohada bevosita ishtirok etadi.

Uy-joy qurilish sohasida investitsiya jarayonini moliyalashtirishda qator manbalardan foydalaniladi. Birinchi navbatda, davlat byudjeti mablag'lari asosiy ijtimoiy ahamiyatli loyihalar uchun ajratiladi. Bu mablag'lar orqali iqtisodiy kamroq foydali, lekin aholi uchun muhim obyektlar quriladi. Bank kreditlari qurilish kompaniyalari va aholini moliyalashtirishning asosiy xususiy

manbaidir. Ipoteka kreditlari ham aholining uy-joy xarid qilish imkoniyatini oshiradi. Shaxsiy mablag'lar ya'ni aholi tomonidan to'g'ridan-to'g'ri kiritiladigan mablag'lar ham katta ahamiyatga ega. Shu bilan birga, pensiya, investitsion rivojlanish jamg'armalarining mablag'lari turli shaklda ishtirok etadi. Xorijiy investitsiyalar esa xalqaro banklar va moliyaviy institutlar orqali mamlakat qurilish bozoriga jalb etiladi [7].

Investitsiya jarayonlarining shakllari ham turli xil bo'lib, ular to'g'ridan-to'g'ri kapital qo'yilmalar, ya'ni qurilish ishlariga bevosita sarflanadigan investitsiya shaklida namoyon bo'ladi. Bundan tashqari, qurilish uskunalari, texnikasi va infratuzilma obyektlarini moliyalashtirish uchun lizing shakli keng qo'llaniladi. Ba'zi loyihalar boshqaruv shartnomalari asosida davlat-xususiy sheriklik yo'li bilan moliyalashtiriladi [8]. Shuningdek, ko'pgina developerlar kelgusidagi foyda (uylarni sotish yoki ijaradan daromad olish) maqsadida qurilishga sarmoya kiritadi.

Xulosa qilib aytganda, uy-joy qurilish sohasidagi investitsiya jarayoni – bu o'zaro bog'liq va bir-birini to'ldiruvchi ishtirokchilar, manbalar va shakllar yig'indisidan iborat bo'lgan kompleks tizimdir. Uning samarali faoliyati iqtisodiy barqarorlikni ta'minlash, aholi turmush darajasini yaxshilash va hududlarning ijtimoiy infratuzilmasini takomillashtirish uchun asosiy omil hisoblanadi.

Xulosa va takliflar.

Har qanday iqtisodiy sohada bo'lgani kabi, uy-joy qurilish sohasida ham investitsiya faoliyatining samaradorligi ko'plab ichki va tashqi omillar ta'sirida shakllanadi. Bu omillar uy-joy qurilishiga kiritiladigan sarmoyalar samaradorligi, ularning moliyaviy qaytishi, ijtimoiy ahamiyati va barqarorligi uchun hal qiluvchi ahamiyatga ega hisoblanadi. Xususan, uy-joy qurilishi sohasi investitsiya faoliyatini tartibga solishda iqtisodiy, huquqiy, moliyaviy,

demografik va infratuzilmaviy omillar o'zaro muvozanatda ishlaydi.

Iqtisodiy barqarorlik so'nggi yillarda ushbu sohada investitsiya samaradorligiga eng katta ta'sir etuvchi omil sifatida qayd etiladi. Masalan, O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi ma'lumotlariga ko'ra, so'nggi besh yil ichida aholi daromadlarining o'sishi va qurilish sohasidagi ichki yalpi mahsulot ulushining oshishi uy-joy qurilishidagi investitsiyalarning o'sishini ta'minladi [9]. 2023-yilda qurilish sohasida investitsiya hajmi 80,4 trln. so'mni tashkil etgan bo'lib, bu 2018-yilga nisbatan 2,3 baravar o'sishni anglatadi. Bu o'sish aholining sotib olish qobiliyati bilan bog'liq, chunki daromad darajasi oshgan sari ipoteka va kredit imkoniyatlari ortib boradi.

Shuningdek, qonunchilik bazasi uy-joy qurilish sohasida investitsiya muhitining barqarorligiga to'g'ridan-to'g'ri ta'sir ko'rsatadi. Yerdan foydalanish, shaharsozlik va qurilish standartlari, davlat tomonidan investorlar huquqlarini himoya qilish tizimi – barchasi sarmoyadorlar uchun ishonchli muhit yaratadi. Masalan, 2022-yilda O'zbekistonda 47 ta yangi shaharsozlik hujjatlari qabul qilindi va bu qurilish loyihalariga aniq huquqiy asos yaratdi [10]. Qonunchilikdagi barqarorlik investorlar uchun tavakkalchiliklarni kamaytiradi va investitsiya faoliyatini rag'batlantiradi.

Moliyaviy resurslar imkoniyati ham asosiy omillardan biri hisoblanadi. Bugungi kunda banklar va ipoteka tashkilotlari tomonidan uy-joy qurilishi uchun ajratiladigan kreditlar hajmi yildan-yilga oshib bormoqda. Masalan, O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki ma'lumotlariga ko'ra, 2023-yilda ipoteka kreditlarining umumiy hajmi 17,5 trln. so'mdan oshdi [11]. Mazkur ko'rsatkichlar moliyaviy resurslar yetarliligining uy-joy qurilishini moliyalashtirishda hal qiluvchi ahamiyatga ega ekanini ko'rsatadi.

Infratuzilmaning rivojlanganligi ham investitsiyalarni jalb etish va ularning

samaradorligi uchun muhim omil hisoblanadi. Qurilish obyektlarining infratuzilmaviy jihatdan ta'minlanganligi (yo'l, elektr, suv, kanalizatsiya va boshqalar) loyihalarning bozorda talabdorligini oshiradi. Masalan, 2020-2023-yillarda Toshkent viloyatida yangi qurilgan turar joy massivlarining 82 foizi to'liq infratuzilma bilan ta'minlangan bo'lib, bu bunday obyektlarga talab yuqori ekanini ko'rsatadi [10].

Shu bilan birga, demografik omillar ham ushbu sohada investitsiya samaradorligiga katta ta'sir ko'rsatadi. Aholining o'sishi va urbanizatsiya jarayonlari uy-joyga bo'lgan talabni oshiradi. Masalan, so'nggi 10 yilda O'zbekiston aholisi soni 5,3 million nafarga oshgan. Aholining ko'payishi, ayniqsa shaharlar va ularning atrof hududlarida uy-joy qurilishiga talabni mustahkamlaydi.

Shu omillar uy-joy qurilishi sohasidagi investitsiya jarayonlarining muvaffaqiyatli amalga oshishi, moliyaviy qaytishi va ijtimoiy ahamiyatini belgilaydi. Ilmiy tadqiqotlar [1], [2] qayd etadiki, ushbu omillar o'zaro bog'liq bo'lib, iqtisodiy barqarorlik, huquqiy asos va moliya resurslari imkoniyati infratuzilmaviy va demografik omillar bilan uyg'unlashgan taqdirdagina investitsiya faoliyati yuqori samara beradi.

Xulosa qilib aytish mumkinki, uy-joy qurilish sohasidagi investitsiya jarayonining samaradorligi kompleks yondashuvni talab qiladi. Ya'ni har bir yuqorida qayd etilgan omillar hisobga olingan holda investitsiya siyosatini shakllantirish ushbu sohada barqaror va iqtisodiy jihatdan manfaatli natijaga erishishga xizmat qiladi.

Uy-joy qurilish sohasidagi investitsiya faoliyati iqtisodiyotning alohida tarmog'i sifatida mulkchilik shakllari, moliyalashtirish manbalari va ishtirokchilar ko'pligi, uzoq muddatlilik va yuqori ijtimoiy ahamiyat kabi o'ziga xos xususiyatlarga ega. Ilmiy tahlillar shuni ko'rsatadiki, ushbu sohadagi investitsiya faoliyatining mohiyati faqatgina iqtisodiy samaradorlikka emas, balki ijtimoiy barqarorlik, demografik o'sish va shaharsozlik infratuzilmasi rivojiga ham bog'liq. Uy-joy qurilish sohasida investitsiya jarayonlarini samarali tashkil etish iqtisodiy barqarorlik, huquqiy muhit, moliyaviy imkoniyatlar, infratuzilmaning rivojlanganligi va aholi ehtiyojlariga mos demografik o'zgarishlar bilan chambarchas bog'liq ekanligi ilmiy asoslangan holda isbotlanadi. Shuningdek, mazkur sohada investitsiya faoliyatini tashkil etishda kompleks yondashuv zarur, chunki investitsiya qarorlari ijtimoiy-iqtisodiy tizimning barcha bo'g'inlariga uzoq muddatli ta'sir ko'rsatadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. Сергиенко Г.Л. Инвестиционная деятельность в сфере жилищного строительства: теория, методология, практика. – М.: Инфра-М, 2018. – 312 с.
2. Жумаев Ж.К. Совершенствование механизма финансирования жилищного строительства: монография. – Т.: «Fan va texnologiya», 2022. – 240с.
3. Шевчик Н.Е. Инвестиционная деятельность и ее эффективность в строительной отрасли. – СПб.: Питер, 2017. – 295 с.
4. Стороженко Е.Е. Стратегические аспекты привлечения инвестиций в жилищное строительство: монография. – М.: Финансы и статистика, 2020. – 284 с.
5. Романовский М.В., Ляпунов Ю.Д. Государственные и муниципальные финансы. – М.: Юнити-Дана, 2019. – 416 с.
6. Sagdiyev A.N., Maxkamov F.X. Investitsion jarayonlarni moliyalashtirish nazariyasi va amaliyoti. – T.: Iqtisodiyot, 2017. – 320 b.
7. Ul-Haq R. Housing finance: investment decisions and sustainability challenges. – Berlin: Springer, 2020. – 238 p.

8. Орехова Т.А. Инвестирование в недвижимость: теория и практика. – М.: Инфра-М, 2020. – 352 с.
9. O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi ma'lumotlari. www.stat.uz
10. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi. 2023-yil yakuni bo'yicha qurilish sohasi hisoboti. – Toshkent: Vazirlik nashri, 2024. – 88 b.
11. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki ma'lumotlari. www.cbu.uz

