



INNOVATIVE WORLD
Ilmiy tadqiqotlar markazi

YANGI RENESSANS

ILMIY JURNALI

2026/4



+998335668868



www.innoworld.net

Google Scholar



zenodo





2026

YANGI RENESSANS

ILMIY JURNALI

3-JILD 4-SON



YANGI RENESSANS

ILMIY JURNALI
TO'PLAMI

3 - JILD, 4 - SON
2026



www.innoworld.net

O'ZBEKISTON-2026

МУСТАҚИЛ ДАВЛАТЛАР ҲАМДЎСТЛИГИ МАМЛАКАТЛАРИДА УЙ-ЖОЙ БОЗОРИНИНГ РИВОЖЛАНИШ ТЕНДЕНЦИЯЛАРИ ВА ЎЗБЕКИСТОНДА УНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎНАЛИШЛАРИ

АБДУЖАББАРОВ АЛИШЕР АБДУЛЛАЕВИЧ

Макроиктисодий ва худудий тадқиқотлар

Институти, бош мутахассиси

a.abdujabbarov@imrs.uz

Аннотация: Ушбу мақолада Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги мамлакатларида уй-жой бозорининг ривожланиш тенденциялари ҳамда Ўзбекистонда уй-жой бозорини такомиллаштириш йўналишлари таҳлил қилинган. Уй-жойнинг арзонлиги, ипотека кредитлари, уй-жойга эгалик қилиш имкониятлари ва ижара бозорининг инвестицион жозибадорлиги каби асосий кўрсаткичлар асосида мамлакатлар ўртасида қиёсий таҳлил амалга оширилган. Шунингдек, Ўзбекистонда уй-жой қурилиши динамикаси, нархлар ўзгариши, қурилиш таннархи таркиби ва унга таъсир этувчи омиллар комплекс равишда ўрганилган. Таҳлил натижалари асосида уй-жой қурилиши самарадорлигини ошириш, қурилиш материаллари бозорини ривожлантириш, ипотека тизимини такомиллаштириш ҳамда рақамли технологияларни жорий этиш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган.

Калит сўзлар: уй-жой бозори, ипотека кредитлари, қурилиш таннархи, уй-жой нархлари индекси, инвестиция, ижара бозори, МДҲ мамлакатлари, Ўзбекистон, уй-жой сиёсати, ВІМ технологиялари.

Аннотация: В данной статье анализируются тенденции развития рынка жилья в странах Содружества Независимых Государств и направления совершенствования жилищного рынка в Узбекистане. Проведён сравнительный анализ стран СНГ на основе таких показателей, как доступность жилья, ипотечная нагрузка, возможность приобретения недвижимости и инвестиционная привлекательность рынка аренды. Также комплексно рассмотрены динамика жилищного строительства в Узбекистане, изменение цен на жильё, структура себестоимости строительства и факторы, влияющие на её формирование. На основе проведённого анализа разработаны предложения по повышению эффективности жилищного строительства, развитию рынка строительных материалов, совершенствованию ипотечного механизма и внедрению цифровых технологий в строительную отрасль.

Ключевые слова: рынок жилья, ипотечное кредитование, себестоимость строительства, индекс цен на жильё, инвестиции, рынок аренды, страны СНГ, Узбекистан, жилищная политика, ВІМ-технологии.

Кириш

Сўнги йилларда Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги мамлакатларида уй-жой бозори ижтимоий-иқтисодий ривожланишнинг энг муҳим йўналишларидан бирига айланиб бормоқда. Уй-жой билан таъминланиш даражаси, ипотека кредитларининг ривожланиши ҳамда кўчмас мулк нархларининг динамикаси аҳолининг турмуш фаровонлигини баҳолашда асосий индикаторлар сифатида хизмат қилмоқда.

Глобал иқтисодий жараёнлар, миграция оқимлари, инфляция даражаси ва қурилиш материаллари нархларининг ўзгариши уй-жой бозорига бевосита таъсир кўрсатмоқда. Шу билан бирга, пандемиядан кейинги давр ва геосиёсий беқарорликлар (жумладан, Россия–Украина можароси) МДҲ мамлакатларида кўчмас мулк бозорида нархлар ва талаб динамикасини сезиларли даражада ўзгартирди.

Ўзбекистонда ҳам уй-жой қурилиши ҳажмини ошириш, аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжини қондириш ҳамда ипотека тизимини ривожлантириш бўйича кенг қўламли ислохотлар амалга оширилмоқда. Шу билан бирга, қурилиш таннархи, материаллар бозори ва ипотека кредитларининг молиявий юки уй-жойнинг иқтисодий жиҳатдан қулайлигини белгилаб берувчи асосий омиллар бўлиб қолмоқда.

Шу сабабли, МДҲ мамлакатларида уй-жой бозорининг ривожланиш тенденцияларини қиёсий таҳлил қилиш ҳамда Ўзбекистонда уни такомиллаштириш йўналишларини аниқлаш долзарб илмий-амалий аҳамият касб этади.

Мавзуга оид адабиётлар шарҳи

Уй-жой бозори ва кўчмас мулк иқтисодиёти бўйича халқаро илмий адабиётларда кенг қўламли тадқиқотлар олиб борилган. Хусусан, World Population Review (2024) маълумотларида мамлакатларда уй-жойнинг арзонлиги ва уй сотиб олиш учун талаб этиладиган ўртача йиллар кўрсаткичлари орқали халқаро қиёсий таҳлиллар амалга оширилган. Ушбу ёндашув уй-жойнинг аҳоли даромадларига нисбатан баҳолашини муҳим индикатор сифатида шакллантирган.

World Bank ва Asian Development Bank тадқиқотларида кўчмас мулк бозорининг барқарорлиги ипотека кредитлари, аҳоли даромадлари ва қурилиш секторининг ривожланиш даражаси билан узвий боғлиқ эканлиги таъкидланган. Шунингдек, ипотека юки ва уй-жойнинг инвестицион жозибдорлиги бозордаги талаб ва таклиф мувозанатига бевосита таъсир кўрсатиши асослаб берилган.



МДХ мамлакатлари доирасида олиб борилган тадқиқотларда (Россия, Қозоғистон, Беларусь) уй-жой бозорининг ривожланиши асосан макроиктисодий барқарорлик, ипотека ставкалари ва қурилиш материаллари нархлари билан белгиланиши таъкидланган. Шу билан бирга, минтақа мамлакатларида уй-жойнинг инвестицион актив сифатида қаралиши ижара бозорининг фаоллашувига олиб келиши қайд этилган.

Ўзбекистонда эса ушбу йўналишдаги тадқиқотларда уй-жой қурилиши ҳажмини ошириш, ипотека механизмларини кенгайтириш ва қурилиш материаллари бозорини ривожлантириш масалалари асосий ўринни эгаллайди. Бироқ МДХ мамлакатлари билан қиёсий таҳлиллар, уй-жойнинг арзонлиги индекси ва ипотека юқининг комплекс эконометрик баҳоланиши етарлича ўрганилмаган.

Шу боис мазкур мақолада МДХ мамлакатларида уй-жой бозори тенденциялари ҳамда Ўзбекистонда уни такомиллаштириш йўналишлари қиёсий таҳлил асосида ўрганилади.

Таҳлил ва натижалар

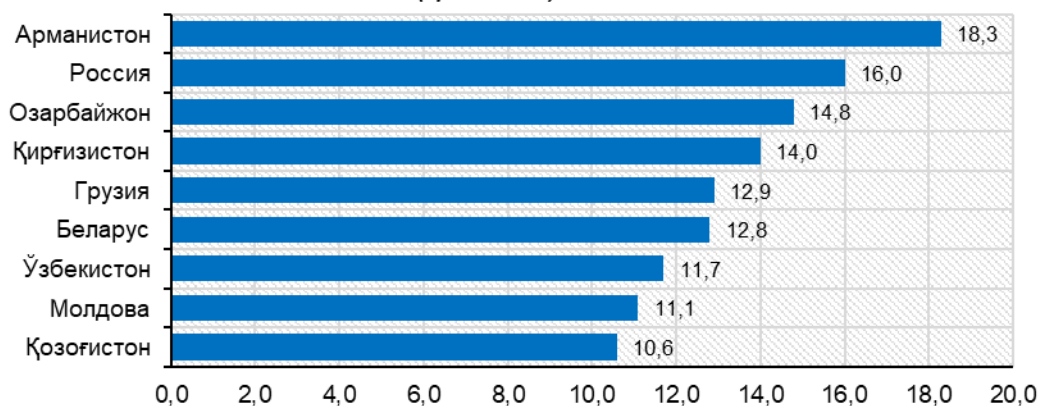
Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги (МДХ) мамлакатларида уй-жой бозори ҳолати. Аҳолининг ижтимоий турмуш шароити ва улар билан боғлиқ муаммолар замонавий жамиятнинг ижтимоий-иктисодий ривожланиш даражаси ва суръатларини акс эттирувчи асосий кўрсаткичлардан биридир. Айнан шу мақсадда, кўпгина мамлакатларда аҳолининг турмуш даражаси баҳоланаётганда уй-жой нархларини аҳоли даромадлари билан солиштириш орқали мамлакатда кўчмас мулк сотиб олиш учун ўртача неча йил сарфланиши мумкинлигини ҳисобланади.

Дунё аҳолиси шарҳининг (*World Population Review*¹) 2024 йилги маълумотларига кўра, МДХ мамлакатлари орасида кўчмас мулк сотиб олиш учун энг кўп вақт талаб этиладиган давлат Арманистон ҳисобланади. Ушбу мамлакатда ўртача даромад орқали 18,3 йилда уй-жой сотиб олиш мумкин.

¹ <https://worldpopulationreview.com/>



Уй-жой нархинг йиллик даромадга нисбати (фоизда)

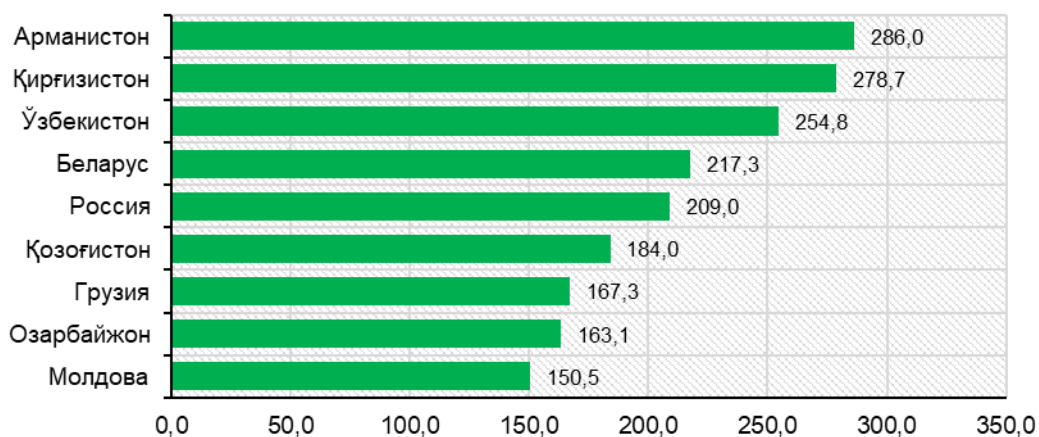


Манба: *World Population Review*

Шунингдек, кўчмас мулк сотиб олиш учун Россияда 16 йил, Озарбайжонда 14,8 йил, Қирғизистонда 14 йил сарфланса, Қозоғистон (10,6 йил), Молдова (11,1 йил) ва Ўзбекистонда (11,7 йил) ўртача даромад орқали уй-жой сотиб олиш МДХнинг қолган мамлакатларига нисбатан камроқ вақт талаб этади.²

Барча мамлакатларда ипотека кредитлари уй-жой олди сотдисининг амалга оширилишида муҳим аҳамият касб этади. Ушбу кредитларни ажратишнинг кўпайиши ёки камайиши бевосита кўчмас мулк бозоридаги фаоллик даражасига таъсир этади. Натижада, уй-жой бозорида талаб ва таклиф ҳажмидаги номуаносибликлар кўчмас мулк нархларига сезиларли таъсир этиши мумкин.

Ойлик ипотека тўловининг уй хўжалиги ўртача ойлик даромадига нисбати (фоизда)



² <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>



Манба: *World Population Review*

2024 йилда МДХ мамлакатларида ойлик ипотека тўловларининг уй хўжалиги ойлик ўртача даромадига нисбати ўрганилганда Арманистонда ўртача ойлик иш ҳақига нисбатан ипотека тўловлари 2,9 баробарга, Қирғизистонда 2,8 баробарга ва Ўзбекистонда 2,6 баробарга кўп эканлиги аниқланди. Молдова ва Озарбайжон давлатларида ўртача ойлик иш ҳақига нисбатан ипотека тўловлари нисбатан камроқ бўлиб, даромадга нисбатан мос равишда 1,5 баробар ва 1,6 баробарни ташкил этади.³

Уй-жой сотиб олиш қобилияти индекси МДХ давлатлари орасида аҳолининг ипотека кредитлари орқали кўчмас мулк сотиб олиш имкониятлари Молдовада энг юқори (0,7) бўлса, Арманистон (0,3), Ўзбекистон (0,4) ва Қирғизистонда (0,4) нисбатан пастроқ даражада сақланиб қолмоқда.

Кўпгина давлатларда, уй-жой инвестицион актив сифатида қаралади. Ижара ва ундан келадиган даромад кўчмас мулк бозорида аҳолининг уй-жой сотиб олишларида асосий рағбатлардан бири сифатида хизмат қилади. Бу эса ижара нархларидан келадиган даромаднинг жозибадорлигига ва шу орқали кўчмас мулк бозоридаги талабга таъсир этиб, нархларнинг ҳам ўзгаришига олиб келади.



Манба: *World Population Review*

2024 йилги маълумотларга кўра⁴, МДХ мамлакатлари орасида Қирғизистон, Ўзбекистон ва Грузияда уй-жойлар ижарасидан келадиган

³ <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>

⁴ <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>

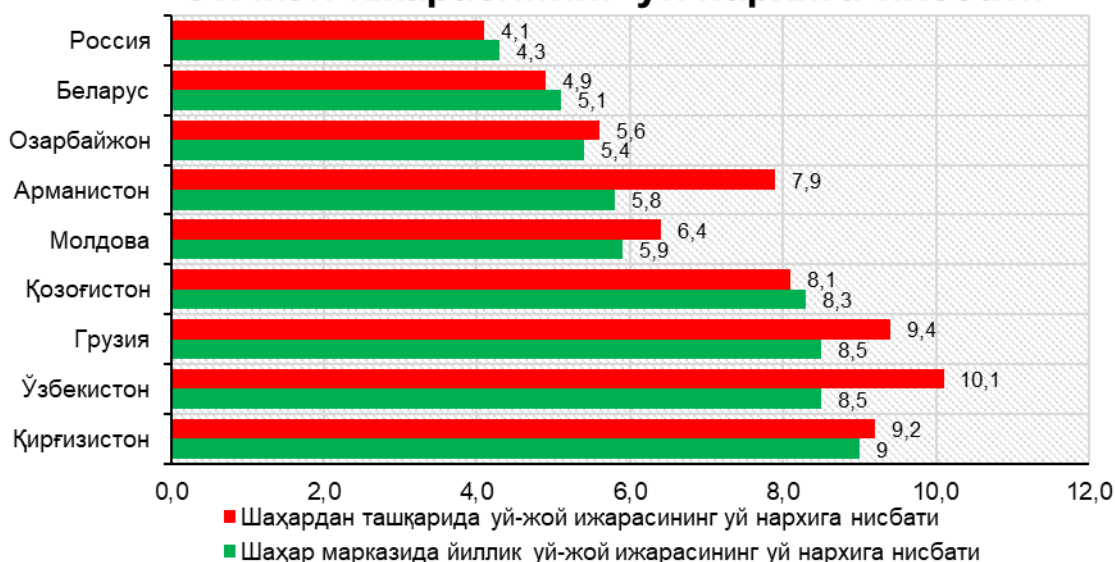


даромаднинг умумий уй нархига нисбати анча юқори ҳисобланади. Хусусан, шаҳар марказида уй-жой ижарасидан йиллик даромад Қирғизистонда умумий уй нархининг 9,0 фоизини, Ўзбекистон ва Грузияда 8,5 фоизини ташкил этса, Россия (4,3 фоиз) ва Беларусда (5,1 фоиз) бу кўрсаткич нисбатан паст ҳисобланади.

Шу сабабли, шаҳар марказида ижарадан даромад олиш орқали уй нархини тўлиқ қоплаш учун Қирғизистонда 11,1 йил, Ўзбекистон ва Грузияда эса 11,7 йил талаб этилса, Россияда 23,5 йил зарур.

Таъкидлаш жоизки, Ўзбекистон, Грузия ва Арманистонда шаҳар марказига қараганда шаҳар ташқарисида уй-жой ижараси инвестиция сифатида кўпроқ жозибадор ҳисобланади.

Уй-жой ижарасининг уй нархига нисбати



Манба: World Population Review

Хусусан, Ўзбекистонда, юқорида келтирилганидек, шаҳар марказидаги уй-жой ижараси орқали уй нархи 11,7 йилда тўлиқ қопланса, шаҳар ташқарисидаги уй учун 9,9 йил талаб этилади. Грузияда ушбу кўрсаткич мос равишда 11,7 ва 10,6 йилни ташкил этса, Арманистонда 17,2 ва 12,6 йилни ташкил этади.

Ўзбекистон уй-жой бозори таҳлили

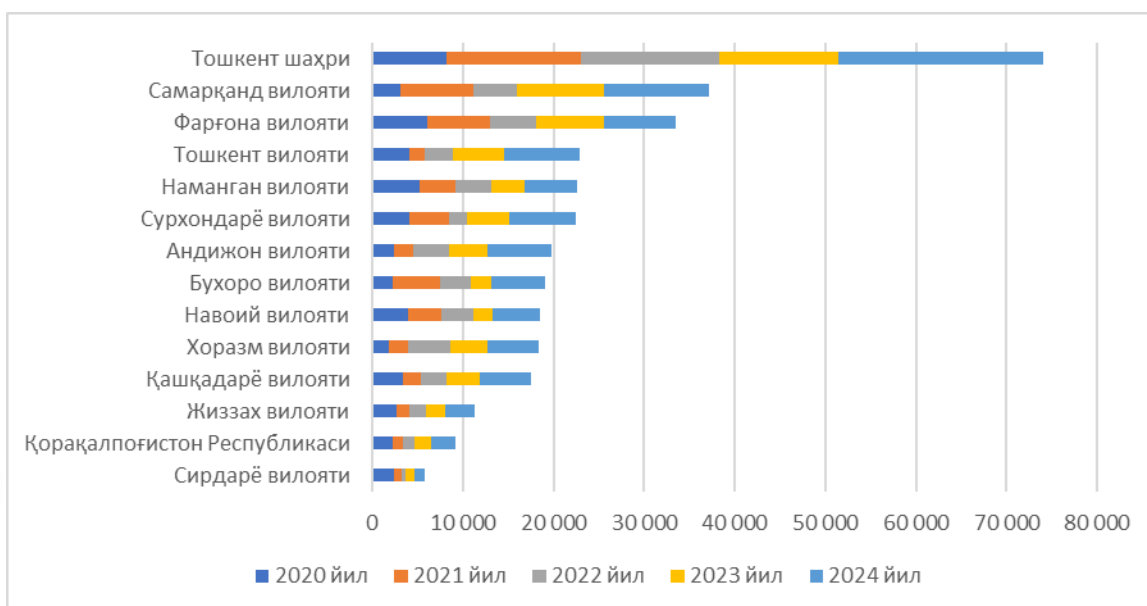
Сўнги 5 йил давомида мамлакатимиз аҳолиси 3,6 миллион нафарга ўсиб, 2025 йил 1 январь ҳолатига жами доимий яшовчилар сони 37,5 миллиондан ошди. Уларга муносиб турмуш шароитлари яратиш ва замонавий уй-жойлар билан таъминлаш мақсадида турар жойлар қурилмоқда.



Аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилаш, янги массивларни барпо этиш, ва ипотека бозорини янада ривожлантириш мақсадида сўнгги йилларда ҳукуратимиз томонидан бир қанча ҳужжатлар қабул қилинди.

Натижада, 2020-2024 йиллар мобайнида Ўзбекистонда жами 7598 донa кўп қаватли уйларда жойлашган 332,1 минг донa хонадонлар фойдаланишга топширилди.

2020-2024 йилларда фойдаланишга қабул қилинган кўп қаватли уй-жойдаги хонадонлар сони тўғрисида маълумот, донa



Манба: Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги маълумотлари асосида

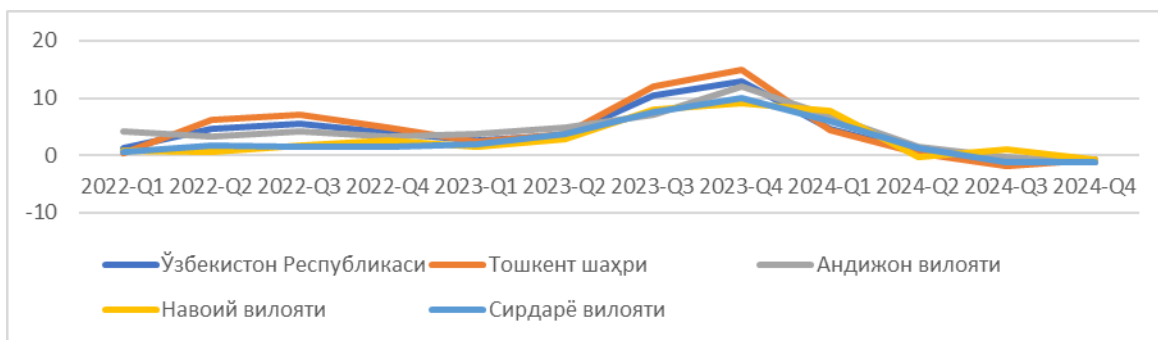
Хусусан, 2016 йилдан бошлаб, республикадаги уй-жой фондининг умумий майдони 201,7 млн кв.м. га ошиб, 2023 йил якунига 692,5 млн. кв.м. га етди.

Ушбу даврда республика бўйича уй-жой фондининг ўсиш суръати 141,1%ни ташкил этган бўлса, энг юқори кўрсаткичлар Андижон - 174,8% ва Фарғона - 174,6 % вилоятларида, энг паст кўрсаткичлар Қорақалпоғистон Республикаси – 115,4 % ва Хоразм вилоятларида – 111,7 %ни ташкил этган. Тошкент шаҳри бўйича ушбу кўрсаткич – 138,7 %ни ташкил этган.

2022-2024 йиллар оралиғида уй-жойларнинг нархлари индекси 2022 йил 3 чорақда ва 2023 йил 4 чорақда кескин ортганини кўришимиз мумкин. 2024 йил 1 чорақдан бошлаб уй-жойларнинг нархлари индекси динамикасида пасайиш кузатилмоқда.

Уй-жойларнинг нархлари индекси динамикаси, %





Манба: Миллий статистика қўмитаси маълумотлари асосида ҳисоб-китоблар

Нархлар индекси динамикасига геосиёсий вазият, жумладан Россия ва Украина ўртасидаги зиддият ҳам ўз таъсирини кўрсатди. Жумладан, 2022 йилда бошланган можаро туфайли ушбу икки мамлакат тинч аҳолисининг маълум қисми ёппасига муқобил хизматга жалб этиш (2023 йилнинг 2-ярмигача) даврида Марказий Осиё мамлакатларига кўчиб ўтиш ҳажми ортиши кузатилди.

Хулоса ва таклифлар

Ўтказилган таҳлиллар натижасида МДХ мамлакатлари ва Ўзбекистонда уй-жой бозори ҳамда қурилиш соҳасининг ривожланиш тенденциялари, шунингдек, нархлар динамикаси ва қурилиш таннархига таъсир этувчи асосий омиллар ўрганилди. Олинган натижалар уй-жой бозорининг барқарор ривожланиши учун институционал, молиявий ва технологик ислохотларни чуқурлаштириш зарурлигини кўрсатди.

Шу асосда қуйидаги илмий-амалий таклифлар ишлаб чиқилди:

1. Қурилиш соҳасида норматив-ҳуқуқий базани такомиллаштириш.

Қурилиш соҳасидаги амалдаги қонунчилик ва меъёрий ҳужжатларни соддалаштириш, уларни халқаро стандартларга мослаштириш ҳамда ортиқча бюрократик тўсиқларни қисқартириш мақсадга мувофиқ. Шунингдек, Қурилиш вазирлиги ҳузурида лойиҳа ва таклифларни қабул қилиш учун ягона рақамли платформа жорий этилиб, уни жамоатчилик билан очик мулоқот воситаси сифатида ривожлантириш зарур. Бу қурилиш лойиҳаларининг кечикиши ва қимматлашувини камайтиради.

2. Қурилиш чиқиндиларини қайта ишлаш тизимини ривожлантириш.

Экологик барқарорликни таъминлаш мақсадида қайта ишланган қурилиш материалларидан фойдаланишни рағбатлантирувчи ҳуқуқий ва техник стандартлар жорий этиш лозим. Қайта ишлаш заводларини ташкил этиш,



уларга давлат субсидиялари ва солиқ имтиёзлари бериш орқали “айланма қурилиш иқтисодиёти” моделини шакллантириш муҳим аҳамиятга эга. Шу билан бирга, давлат харидлари тизимида қайта ишланган материаллар улушини босқичма-босқич ошириш мақсадга мувофиқ.

3. Қурилиш материаллари бозорини барқарорлаштириш ва импортга боғлиқликни камайтириш.

Маҳаллий хомашёдан самарали фойдаланишни кенгайтириш, импорт қилинадиган айрим қурилиш материалларига мақсадли божхона имтиёзлари бериш орқали нарх босимини камайтириш мумкин. Шунингдек, энергия тежамкор материаллар ва технологияларни жорий этиш орқали қурилиш соҳасининг умумий энергия сарфини қисқартириш зарур.

4. Қурилиш жараёнларини рақамлаштириш ва автоматлаштириш.

“Шаффоф қурилиш” ахборот тизимини тўлиқ рақамли платформа сифатида ривожлантириш, рухсатнома ва экспертиза жараёнларини онлайн форматга ўтказиш лозим. Лойиҳалаш ва қурилиш босқичларида BIM (Building Information Modeling) технологиясини кенг жорий этиш орқали хатоларни камайтириш, ресурслардан самарали фойдаланиш ва қурилиш муддатларини қисқартириш имконияти яратилади.

5. Ипотека ва қурилиш молиялаштириш механизмларини такомиллаштириш.

Қурилиш компаниялари ва аҳоли учун узок муддатли, паст фоизли кредитлаш механизмларини кенгайтириш зарур. Ипотека кредитлари бўйича фоиз ставкаларини пасайтириш ва дастлабки тўлов миқдорини оптималлаштириш орқали уй-жойнинг иқтисодий жиҳатдан қўлланилиш имкониятини ошириш мумкин.

6. Индустрал ва модулли қурилишни ривожлантириш.

Завод шароитида тайёр қурилиш элементларини ишлаб чиқаришга асосланган модулли ва панелли қурилиш технологияларини кенг жорий этиш лозим. Бу ёндашув қурилиш муддатини сезиларли қисқартиради, харажатларни оптималлаштиради ва сифат назоратини яхшилайти.

7. Кадрлар тайёрлаш тизимини такомиллаштириш.

Қурилиш соҳаси учун юқори малакали мутахассислар тайёрлаш мақсадида олий ва ўрта махсус таълим муассасаларида замонавий таълим дастурларини кенгайтириш зарур. BIM, рақамли қурилиш, энергия самарадор



технологиялар бўйича амалий билимларни кучайтириш орқали соҳа кадрлар салоҳиятини ошириш мумкин.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. World Population Review. Housing affordability index and property market indicators, 2024. – URL: <https://worldpopulationreview.com>
2. World Bank. Housing and Urban Development Data. – Washington, D.C., 2024.
3. Asian Development Bank (ADB). Housing and Infrastructure in Central Asia: Outlook Report. – Manila, 2024.
4. OECD. Housing Policy and Affordability Report. – Paris, 2023.
5. UN-Habitat. World Cities Report: Urban Housing and Sustainability. – Nairobi, 2023.
6. International Monetary Fund (IMF). Global Housing Market Trends. – Washington, D.C., 2024.
7. World Bank Data. Housing Finance and Mortgage Markets Indicators. – 2024.
8. International Monetary Fund (IMF). Regional Economic Outlook: Europe and Central Asia. – 2023.
9. Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги Статистик қўмитаси материаллари. – 2024.
10. Миллий статистика қўмитаси (Ўзбекистон). Уй-жой қурилиши ва нархлар динамикаси бўйича йиллик ҳисоботлар (2020–2024). – Тошкент, 2025.
11. Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги маълумотлари. – Тошкент, 2024.
12. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки. Ипотека кредитлари статистикаси. – Тошкент, 2024.
13. Ўзбекистон Республикаси Товар хом-ашё биржаси (UzEX). Қурилиш материаллари нархлари бюллетени. – Тошкент, 2024.
14. Ахмедов Т. Региональное промышленное развитие и устойчивая экономика. – Ташкент: IMRS, 2022.
15. International Energy Agency (IEA). Energy Efficiency in Buildings and Construction Sector. – Paris, 2023.
16. European Investment Bank (EIB). Housing Investment and Affordability Report. – Luxembourg, 2024.
17. Business Analytiq. Cement and Construction Price Index. – 2024. URL: <https://businessanalytiq.com/procurementanalytics/index/cement-price-index>
18. Uz24 News Portal. Housing and Construction Market in Uzbekistan. – 2024. URL: <https://uz24.uz/ru/articles/cement-25-2-17>

