

UO'K 69:330.122.01

AHOLINI UY-JOY BILAN TA'MINLASHNING DOLZARB MASALALALARI

Prof. Davletov Islambek Xalikovich, o'qituvchi Xalilov Ravshan Ismatovich
Toshkent arxitektura-qurilish universiteti, O'zbekiston
E-mail: i.davletov68@gmail.com, ravshan8899@mail.ru

Annotatsiya: Mazkur maqola respublikada uy-joy qurilishi va aholining uy-joy bilan ta'minlanishi borasida olib borilayotgan keng ko'lamli islohotlar natijalari, shuningdek uy-joy qurilishi iqtisodiyotning multikativ samarasi ekanini ko'rsatuvchi omillar, aholining uy-joy sotib olish imkoniyatini tavsiflovchi "uy-joy arzonligi indeksi" kategoriyasi va jahonning rivojlangan davlatlarida aholining uy-joy muammosini hal etish masalalariga qaratilgan.

Kalit so'zlar: arzon uy-joy qurilishi, ipoteka krediti, uy-joy fondi, uy-joy arzonligi indeksi, urbanizatsiya, multiplikativ samara, subsidiya, kommunal infratuzilma, qurilish xizmatlari.

Аннотация: В данной статье описаны результаты масштабных реформ в сфере жилищного строительства и обеспечения жильем населения в республике, а также факторы, свидетельствующие о том, что жилищное строительство является мультипликативным эффектом экономики, категория «индекс доступности жилья», которая описывает возможности населения в приобретении жилья, а также рассмотрены пути решения жилищной проблемы населения в развитых странах мира.

Ключевые слова: строительство доступного жилья, ипотечный кредит, жилищный фонд, индекс доступности жилья, урбанизация, мультипликативный эффект, субсидия, коммунальная инфраструктура, строительные услуги.

Annotation: This article describes the results of large-scale reforms in the field of housing construction and provision of housing for the population in the republic, as well as factors indicating that housing construction is a multiplier effect of the economy, the category "housing affordability index", which describes the population's ability to purchase housing, and The ways of solving the housing problem of the population in the developed countries of the world are also considered.

Key words: affordable housing construction, mortgage loan, housing stock, housing affordability index, urbanization, multiplier effect, subsidy, communal infrastructure, construction services.

O'zbekistonda so'nggi yillarda uy-joy qurilishi va uy-joylardan foydalanishni rivojlantirishga jiddiy e'tibor qaratilmoqda. Bu esa o'z navbatida bugungi kunda O'zbekistonda amalga oshirilayotgan keng ko'lamli ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar borasida aholini uy-joy bilan ta'minlashning ijtimoiy ahamiyati oshishiga sezilarli darajada ta'sir ko'rsatuvchi o'ziga xos demografik vaziyat shakllanganini ta'kidlash imkonini beradi.

Uy-joy qurilishi - qurilish tarmog'ining lokomotivi bo'lib qolmoqda. Aytish joizki, aynan uy-joy sektori 2020 yilgi koronavirus pandemiyasi yo'qotishlarini yengib o'tib, qayta tiklanishning o'sish bosqichiga tez kirdi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 11 martdagi "Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlarini ajratish orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" gi 6186-son farmoni[1] bilan respublikada uy-joy qurilishini keng ko'lamda kengaytirish ko'zda tutilgan. Mazkur farmon bilan O'zbekistonda uy-joy qurilishining yangi bosqichiga, shuningdek, aholini qulay va arzon uy-joy bilan ta'minlashga alohida e'tibor qaratildi.

2020 yilda 30 ming dona arzon uy-joy qurilgan bo'lsa, 2021 yilda 45 mingtasini qurish rejalashtirilgan, o'tgan 2020 yilda ipoteka krediti bo'yicha boshlang'ich qiymati va foizlarining bir qismini qoplash uchun davlat budjetidan 266,1 mlrd. so'mdan ortiq subsidiya to'langan. Uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj 5,5 ming oilaga ssuda ajratilgan bo'lib, 2021 yilda ushbu maqsadlar uchun 960 milliard so'm ajratildi va 27 mingta oila ushbu ssudalarni olishga muvassar bo'ldi. 2021 yilda O'zbekistonda 54 mingta oilani uy-joy bilan ta'minlash rejalashtirilgan edi [2].

Biz urbanizatsiyaning tarixiy bosqichida turibmiz, uy-joy qurilishi iqtisodiy o'sish va aholi turmushini yaxshilashning asosiy omillaridan biriga aylandi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 28 dekabrda Oliy Majlisga Murojaatnomasida "Bugungi kunda mamlakatimizning urbanizatsiya darajasi 35,5 foizni tashkil etadi va hozirdan boshlab zarur choralar ko'rilmasa, ushbu ko'rsatkich yaqin kelajakda pasayishi mumkin." deb alohida ta'kidlangan edi [3].

Shu o'rinda ta'kidlash joizki, urbanizatsiya davridagi asosiy vazifalardan biri aholining munosib uy-joy bilan ta'minlanishdir. Biroq, 2001 yilda respublikada bir kishiga to'g'ri keladigan uy-joy maydonining o'rtacha ko'rsatkichi 13,8 kv.m., 2010 yil 1 yanvar holatiga - 14,9 kv. m., 2016 yilda - 15,4 kv.m., 2017 yilda - 15,7 kv.m., 2018 yilda - 15,8 kv.m., 2019-2020 yillarda 16,1 kv.m. va 2021 yil oxirida esa ushbu ko'rsatkich 18,0 kv.m. ni tashkil etdi [4].

Hukumatimiz tomonidan 2017 yildan boshlab, nafaqat shaharlarda, balki qishloqlarda ham aholini arzon va qulay uy-joylar bilan ta'minlash bo'yicha faol siyosat olib borilmoqda. Shunga qaramay, misol tariqasida shuni ta'kidlashni istardimki, Toshkent shahrida ipoteka kreditlarida yuqori foiz stavkasi, aksariyat yangi qurilayotgan ko'p kvartirali uylarda ipoteka va ssudalar mavjud emasligi, xonadonlar uchun dastlabki to'lov hamda oyma-oy kreditni qaytarish miqdorlari oddiy aholi uchun hamyonbop (dostupnoe jilyo) emasligi, ularni to'lashga qisqa muddat (1-2 yil) qo'yilganligi va boshqa bir qancha omillar sababli aholi kvartira sotib olishda hali hanuz qiynalmoqda. Shu bilan birga, tadqiqotlar shuni ko'rsatmoqdaki, davlat tomonidan berilayotgan uy-joy ko'magi mamlakatda kambag'allik va ijtimoiy tengsizlikni kamaytirishga katta hissa qo'shadi.

Iqtisodiyotni rivojlantirish uchun uy-joy qurilishining ahamiyatini belgilovchi yana bir omil bu - multiplikativ samaradir. Xorijiy mamlakatlar, masalan, Xitoy, Janubiy Koreya va boshqa rivojlanayotgan mamlakatlar amaliyoti shuni ko'rsatadiki, uy-joy qurilishining o'sishi butun iqtisodiyot uchun multiplikativ samaraga, ya'ni tog'-kon, qurilish materiallari va metallurgiya sanoati hamda elektr jihozlari, kauchuk va plastmassa mahsulotlarini ishlab chiqarish, shuningdek, ijtimoiy sohaning rivojlanishini ta'minlashga olib keladi. Shuning bilan birgalikda mamlakatda qo'shimcha ish o'rinlari yaratilishi, qurilish materiallari, transport va savdo xizmatlariga bo'lgan ehtiyojning kundan-kunga ortib borishiga olib kelmoqda. Bundan tashqari, qishloq joylarda uy-joy qurilishi bilan bog'liq ravishda transport va kommunal infratuzilmani yaxshilanishi ta'minlanmoqda.

Jahon bankining global amaliyot Markazi eksperti Uilyam Zeytsning "Harakat erkinligi va uy-joy arzonligi" tadqiqotida O'zbekistonda uy-joy sotib olish imkoniyati darajasini baholagan holda aholining uy-joy sotib olish imkoniyatini oshirish, ayniqsa, o'rta daromadli aholi uchun uy-joy qurilishining ko'proq moliyalashtirilishini alohida ta'kidlab o'tgan [5]. Shu bilan birga, jadal rivojlanayotgan shaharlarda, qoida tariqasida, qurilish xizmatlarini ko'rsatish bilan birga yer uchastkalarini yetkazib berishni ham ko'paytirish lozimligi ham alohida qayd etilgan.

Ushbu tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, urbanizatsiya jarayoni o'sishini rag'batlantirish siyosati O'zbekistonda so'ralgan barcha asosiy ijtimoiy guruhlar, shuningdek, qishloq va shaharlarda ham bir xil ahamiyatga ega ekanligini ko'rish mumkin. Shu boisdan O'zbekiston iqtisodiyoti rivojlanayotgan aksariyat davlatlar qatori arzon uy-joylar qurishga ham alohida e'tibor qaratmoqda. Shu o'rinda ta'kidlash joizki, asosiy vazifalar qatoriga quyidagilarni kiritish mumkin: barchani munosib uy-joy bilan ta'minlash; aholining ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamlarini, ayniqsa, ayollar va kam ta'minlanganlarni qo'llab-quvvatlash; asosiy shahar xizmatlaridan teng va adolatli foydalanishni ta'minlash.

Shu o'rinda ta'kidlash joizki, o'zimizning ilmiy tadqiqotlarimizdan kelib chiqib, aholining uy-joy sotib olish imkoniyatining miqdoriy ko'rsatkichi - bozorda to'lov qobiliyatiga ega talabning uy-joy taklifiga bo'lgan nisbati sifatida aniqlanadigan "uy-joyning arzonlik indeksi" hisoblanadi. Mamlakatda uy-joyning to'lov shartlari, sifati, narxi, aholi daromadlari va mavjud uy-joy ta'minotidan kelib chiqib, uy-joy arzonligi indeksining quyidagi to'rtta kategoriyasini keltirish mumkin:

- **Maksimal**, bu yerda 100 foiz to'lov sharti bilan uy-joy quriladi yoki sotib olinadi;
- **O'rtacha**, darhol sotib olish imkoniyati, bunda oila kredit berilganda uy-joy narxining 1/3 qismi miqdoridagi dastlabki to'lovni, uning umumiy daromadidan uy-joy xarajatlarining tegishli ulushi yillik foiz stavkasi to'lovlarini qoplash sharti bilan amalga oshiriladi;

- Vaqtinchalik, bunda oila 5-6 yil ichida kerakli mablag'ni to'plashi yoki bir vaqtning o'zida 30 foiz miqdorida boshlang'ich to'lovni amalga oshirish uchun kredit olishi mumkin;
- Aholining uy-joy sharoiti qabul qilingan minimal uy-joy standartidan hamda daromadlari bo'yicha belgilangan chegaradan past bo'lgan qismi uchun uy-joyning ijtimoiy mos kelishi ta'minlanishi kerak.

Bugungi kunda aholining uy-joy sharoitini yaxshilashga keng kirib borish va imkoniyatni ta'minlashga qaratilgan samarali huquqiy-me'yoriy chora-tadbirlarni amalga oshirish, shuningdek uy-joy qurilishi va investitsiya dasturlari bilan bog'lik holda ham tijorat, ham ijtimoiy uy-joylarni rivojlantirish uslublarining takomillashtirilishi talab qilinadi. Mavjud hisob-kitoblarga ko'ra, O'zbekiston aholisining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini to'liq qondirish uchun har yili 100-150 ming xonadon qurish zarur bo'ladi.

Shuni alohida ta'kidlash kerakki, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 9 dekabrda "Yangi O'zbekiston" massivlarini qurish va hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida" gi PF-32-sonli farmonida aholining uy-joy sharoitini yaxshilash, hududlarda zamonaviy shaharsozlik talablari asosida ko'p qavatli uy-joylar, ijtimoiy soha va infratuzilma ob'ektlari hamda muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlari qurilishini jadallashtirish, yer resurslaridan oqilona foydalanish va aholi punktlarining urbanizatsiya jarayonlarini rivojlantirish bilan bog'liq qator muhim vazifalar belgilandi. Farmonga muvofiq, Farg'ona viloyati Bag'dod tumanidagi "Muruvvat" massivi namunasida 2022 yilda respublikaning 29 ta hududida «Yangi O'zbekiston» massivlarini barpo etish dasturi tasdiqlandi. Buning uchun mahalliy hokimliklar tomonidan 992 gektar maydon ajratildi. Bu yerlarda ko'p kvartirali uylar, ijtimoiy ob'ektlar, bozor infratuzilmasi va muhandislik inshootlari barpo etiladi [6].

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 28 yanvardagi "2022-2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida" gi PF-60-son farmoni bilan tasdiqlangan "2022-2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi" da **iqtisodiyot tarmoqlarida barqaror yuqori o'sish sur'atlarini ta'minlash orqali kelgusi 5 yilda aholi jon boshiga YaIMni – 1,6 baravar va 2030 yilga borib aholi jon boshiga to'g'ri keladigan daromadni 4 ming AQSh dollaridan oshirish, shuningdek shaharlarni raqamlashtirish, qurilish va loyihalashtirish ishlari sifatini oshirish va "Aqlli shahar" konsepsiyasiga muvofiq rivojlantirish, renovatsiya va uy-joylar dasturlari asosida shaharlarda eskirgan uylar o'rniga 19 mln. kv. m. dan ortiq zamonaviy uy-joylarni barpo etish hamda 275 mingdan ziyod oilaning yangi massivlarga ko'chib o'tishi uchun sharoit yaratish kabi ulkan vazifalar belgilangan [7].**

2022 yilda hukumat tomonidan 2191 turar joy binosi (56 ming xonadon), 27 maktab, 40 bolalar bog'chasi, 25 oilaviy poliklinika va 120 dan ortiq savdo va turar-joy majmualari quriladi. Bundan tashqari, Qurilish vazirligi issiqlik tejovchi qoplamalar va zamonaviy texnologiyalardan foydalangan holda yanada tejamkor va arzon uylarning namunaviy loyihalarini faol ravishda tayyorlamoqda. Ularning qurilishida reytingi "SSS" dan yuqori bo'lgan pudratchi tashkilotlar ishtirok etadilar. Bugungi kunda ularning soni 4,8 mingdan ortdi. O'zbekistonda so'nggi yillar ichida ipoteka dasturlari doirasida 140 ming uy-joy qurildi, bu avvalgi yillarga nisbatan kamida 10 barobar ko'pdir. Kelgusi besh yil ichida mamlakat aholisi 38 million kishiga yetishi kutilmoqda. Bu borada mutasaddi tashkilotlar uy-joy qurilishi ko'lamini, jumladan, har bir hududda "Yangi O'zbekiston" massivlari qurilishi hisobiga kengaytirish rejalashtirgan bo'lib, 250 mingdan ortiq oilaning uy-joy bilan ta'minlanishi kutilmoqda[8].

Xulosa o'rnida shuni ta'kidlashimiz kerakki, qabul qilingan farmon va qarorlarda aholini arzon, qulay va shinam uy-joylar bilan ta'minlash borasida mamlakatda amalga oshirilayotgan keng ko'lamli chora-tadbirlar va amaliy ishlarimiz, o'tgan yillardagi koronavirus pandemiyasi sinovlari strategik maqsadlarga erishimiz uchun iqtisodiy islohotlarni davom ettirish va chuqurlashtirish borasidagi siyosatimizga mutlaqo ta'sir qilmaganini yaqqol isbotlab turibdi. Shu bilan birga, shuni ta'kidlash joizki, pandemiya butun dunyo bo'ylab past va o'rta daromadli insonlarning xarid qobiliyatini pasayishiga olib keldi. Bu esa o'z navbatida uy-joy qurilishiga bo'lgan talabni sezilarli darajada kamaytirdi, chunki uy-joy xarajatlari odatda aholi xarajatlarining muhim qismini tashkil qiladi.

Adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 11.03.2021yildagi "Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlarini ajratish orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" gi 6186-son farmoni. <https://lex.uz/docs/5327053>

2. "2021-yilda 54 ming oilani uy-joy bilan ta'minlashimiz zarur" – Sh.Mirziyoyev. <https://daryo.uz/2021/03/03/joriy-yilda-54-ming-oilani-uy-joy-bilan-taminlashimiz-zarur-shavkat-mirziyoyev/>

3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 28 dekabrda Oliy Majlisga Murojaatnomasi. <https://xs.uz/uz/post/ozbekiston-respublikasi-prezidenti-shavkat-mirziyoevning-olij-mazhlisga-murozhaatnomasi>

4. O'zbekiston Respublikasi davlat statistika qo'mitasining 2001-2022 yy. dagi ma'lumotlari. www.stat.uz

5. Доступное жилье - фактор экономического. <https://www.cer.uz/en/post/publication/dostupnoe-zile-faktor-ekonomiceskij>

6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 9 dekabrda "Yangi O'zbekiston" massivlarini qurish va hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida" gi PF-32-sonli farmoni. <https://lex.uz/uz/docs/5767440>

7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 28 yanvarda "2022-2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida" gi PF-60-sonli farmoni. <https://lex.uz/docs/5841063>

8. В Узбекистане начали наказывать за строительство некачественного жилья. <https://uz.sputniknews.ru/20211210/v-uzbekistane-nachali-nakazyvat-za-stroitelstvo-nekachestvennogo-jilya-21737708.html>