



## KO'CHMAS MULKKA INVESTETSIYA TURLARI

Risqulova Madina Nodirbek qizi

Toshkent arxitektura qurilish univerisiteti  
risqulovamadina99@gmail.com

Jumanova Matluba

Toshkent arxitektura qurilish univerisiteti  
Menejment fakulteti 50.24-guruh 2-kurs talabasi  
matlubaahrorovna2209@gmail.com  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.20115886>

### Annotatsiya

Ushbu maqolada ko'chmas mulkka investitsiya qilishning asosiy turlari, ularning iqtisodiy mohiyati hamda zamonaviy bozor sharoitidagi o'rni tahlil qilinadi. Turar-joy va tijorat ko'chmas mulklari, yer uchastkalari hamda investitsiya strategiyalari asosida daromad olish imkoniyatlari yoritilgan. Shuningdek, mazkur sohada yuzaga kelishi mumkin bo'lgan risklar va ularni boshqarish usullari ko'rib chiqiladi. Tadqiqot natijalari ko'chmas mulk investitsiyalarining barqaror iqtisodiy o'sishni ta'minlashdagi ahamiyatini ko'rsatadi.

### Kalit so'zlar

Ko'chmas mulk, investitsiya strategiyasi, kapital qo'yilma, turar-joy bozori, tijorat ko'chmas mulki, ijara daromadi, aktivlar, risk, diversifikatsiya, daromadlilik.

Jahon iqtisodiyotida investitsiya faoliyati moliyaviy barqarorlikni ta'minlash va kapitalni samarali joylashtirishning muhim vositasi hisoblanadi. Shu nuqtai nazardan, ko'chmas mulkka investitsiya qilish eng ishonchli va uzoq muddatli daromad manbalaridan biri sifatida alohida ahamiyat kasb etadi.

Ko'chmas mulk bozori o'zining nisbatan barqarorligi, inflyatsiyaga chidamliligi hamda passiv daromad shakllantirish imkoniyati bilan boshqa investitsiya turlaridan ajralib turadi. Ayniqsa, urbanizatsiya jarayonining tezlashuvi va aholi sonining o'sishi ko'chmas mulkka bo'lgan talabni yanada oshirmoqda.

Mazkur maqolaning asosiy maqsadi — ko'chmas mulkka investitsiya turlarini tizimli ravishda tahlil qilish, ularning iqtisodiy samaradorligini baholash hamda investorlar uchun optimal yo'nalishlarni aniqlashdan iborat.

### Asosiy qism

Ko'chmas mulkka investitsiyaning mohiyati:

Ko'chmas mulkka investitsiya — bu yer, bino, inshoot, kvartira, ofis, ishlab chiqarish maydonlari kabi mol-mulk obyektlariga kiritiladigan mablag'dir. Bu turdagi investitsiyalar uzoq muddatli bo'lib, barqaror daromad manbai sifatida qaraladi. Ko'chmas mulkka investitsiya qilishda uchta asosiy quyidagi maqsadlar: Kapitalni saqlab qolish, ko'paytirish va ijaraga berishdan kiyinchalik esa sotish orqali daromad olishdan iborat.

Ko'chmas mulkka investitsiyaning turlari. Ko'chmas mulkka investitsiyalar shakllari ham turlicha bo'ladi. Masalan: tijorat mulki: ofis binolari, savdo markazlari, mehmonxonalar, turar-joy mulki: kvartiralar, yakka tartibdagi uylari, sanoat mulki: zavodlar, omborxonalar, ishlab chiqarish binolari, ijtimoiy infratuzilma obyektlari: maktablar, kasalxonalar, sport inshootlari Har bir turdagi investitsiya o'zining daromadlilik, xavfi va boshqaruv talablariga ega.

Bu soha o'z o'rnida iqtisodiy rivojlanishga ham o'z ta'sirini o'tkazmay qolmaydi, masalan: Ish o'rinlarini yaratish, ichki bozor faolligining oshishi, soliq tushumlarining ko'payishi, turizm

va xizmat ko'rsatish sohaslariga ta'siri, shaharsozlik va infratuzilma rivojiga juda katta ahamiyat kasb etadi. Qurilish sohasiga kiritilgan investitsiyalar yuzlab ish o'rinlarini yaratadi. Bu esa nafaqat quruvchilar, balki arxitektorlar, muhandislar, transportchilarga ham doimiy ish imkoniyatini beradi. Ko'chmas mulkka investitsiyalar qurilish materiallari, texnika, mehnat resurslariga bo'lgan talabni oshiradi. Bu esa ichki ishlab chiqarishni rag'batlantiradi. Ko'chmas mulkka ega bo'lish soliq to'lovlarini talab qiladi. Bundan tashqari, tijorat mulklaridan olinadigan foyda ham soliqqa tortiladi. Bu esa davlat byudjetiga doimiy tushum manbai yaratadi. Mehmonxonalar, dam olish maskanlari kabi mulklar turizmni rivojlantirishga hissa qo'shadi. Bu o'z o'rnida xizmatlar sohasining kengayishiga olib keladi. Yangi qurilishlar transport, elektr, suv va boshqa infratuzilmalarning yangilanishiga, zamonaviylashtirilishiga turtki bo'ladi. O'zbekistonda ko'chmas mulkka investitsiyalar holati so'nggi yillarda ko'chmas mulk sohasida jadal rivojlanish kuzatilishiga olib kelmoqda. Poytaxt va viloyat markazlarida yirik ko'p qavatli turar-joylar, savdo va ofis markazlari, mehmonxonalar qad rostlamoqda. Davlat tomonidan ko'chmas mulk sohasiga oid quyidagi islohotlar amalga oshirilmoqda: Qurilish sohasiga soddalashtirilgan ruxsat berish tizimi Xorijiy investorlarga mulk huquqining kafolatlanishi Davlat-xususiy sheriklik asosida loyihalar amalga oshirish yangi shahar va massivlar barpo etilishi, bu esa ko'chmas mulkka investitsiyalarning umumiy hajmini yil sayin oshishiga zamin yaratyapti.

Risklar va ularni boshqarish Ko'chmas mulkka investitsiya bilan bog'liq xavf-xatarlar ham mavjud bo'lib bu xavf-xatarlarni kamaytirish uchun chora ko'rish kerak. Xavf -xatarlarga bozor narxlarining o'zgarishi, soliq siyosatidagi o'zgarishlar, qurilishning cho'zilishi yoki to'xtashi, qonunchilikdagi o'zgarishlar kabi kamchiliklar nazarda tutiladi. Bunday risklarni kamaytirish uchun quyidagilar muhim: loyihani chuqur tahlil qilish, xavfni diversifikatsiyalash, tajribali yurist va moliyaviy maslahatchilar bilan ishlash, sug'urtalash tizimini yo'lga qo'yish va boshqalar.

Kelajakdagi istiqbollar: Texnologik rivojlanish, shaharning kengayishi va aholining o'sishi bilan ko'chmas mulkka bo'lgan talab kelajakda ham ortib boradi. Ayniqsa, quyidagi yo'nalishlar istiqbolli hisoblanadi: Yashil (eko)qurilish, aqilliyatlar (smart home) texnologiyasi, yirik hududiy rivojlanish loyihalari, ijtimoiy uy-joy dasturlari.

Davlat va xususiy sektor o'rtasidagi hamkorlik, shuningdek, investitsion muhitning takomillashuvi bu yo'nlashda yangi imkoniyatlarni ochib bermoqda.

Ko'chmas mulkka investitsiyalar nafaqat shaxsiy daromad manbai, balki mamlakat iqtisodiy tizimining muhim tarkibiy qismi sifatida ham namoyon bo'ladi. Ayniqsa, zamonaviy iqtisodiy sharoitda investorlar uchun ko'chmas mulk uzoq muddatli va nisbatan xavfsiz aktiv hisoblanadi. Buning asosiy sababi shundaki, ko'chmas mulk moddiy aktiv sifatida o'z qiymatini vaqt o'tishi bilan saqlab qoladi hamda inflyatsiya ta'siriga nisbatan bardoshli bo'ladi. Shu jihatdan qaraganda, ko'chmas mulkka investitsiya qilish kapitalni himoya qilish va moliyaviy barqarorlikka erishishda muhim vosita vazifasini bajaradi. Bundan tashqari, ko'chmas mulk bozori aholining turmush darajasi, urbanizatsiya jarayonlari va iqtisodiy rivojlanish bilan chambarchas bog'liqdir. Yangi turar-joy majmualari, savdo markazlari, mehmonxonalar va sanoat obyektlarining qurilishi jamiyatning infratuzilmaviy rivojlanishiga xizmat qiladi. Bu esa o'z navbatida hududlarning investitsion jozibadorligini oshiradi. Xususan, yirik shaharlarda qurilayotgan zamonaviy turar-joy komplekslari aholining yashash sharoitini yaxshilash bilan birga, ko'plab yangi ish o'rinlarini ham yaratmoqda.



Ko'chmas mulkka investitsiya qilishning yana bir muhim jihati — passiv daromad olish imkoniyatidir. Ko'plab investorlar kvartira, ofis yoki savdo maydonlarini ijaraga berish orqali doimiy daromad manbaiga ega bo'ladilar. Ayniqsa, tijorat ko'chmas mulklari yuqori daromadlilik ko'rsatkichlari bilan ajralib turadi. Biroq bunday investitsiyalar katta boshlang'ich kapital va professional boshqaruvni talab qiladi. Shu sababli investor investitsiya obyektini tanlashda bozor holatini, hududning istiqbolini va talab darajasini chuqur tahlil qilishi zarur. Yer uchastkalariga investitsiya qilish ham istiqbolli yo'nalishlardan biri hisoblanadi. Yer resurslari cheklanganligi sababli ularning qiymati vaqt o'tishi bilan oshib boradi. Ayniqsa, kelajakda infratuzilma rivojlanishi rejalashtirilgan hududlarda yer xarid qilish investor uchun katta foyda keltirishi mumkin. Shu bilan birga, yerga oid huquqiy masalalarni puxta o'rganish, kadastr hujjatlarini tekshirish va qonunchilik talablariga amal qilish muhim ahamiyat kasb etadi.

Bugungi kunda dunyo amaliyotida ko'chmas mulkka investitsiya qilishning innovatsion shakllari ham rivojlanmoqda. Jumladan, ko'chmas mulk fondlari (REIT), crowdfunding platformalari va raqamli investitsiya tizimlari kichik investorlar uchun ham mazkur bozorga kirish imkonini yaratmoqda. Bu esa investitsiya jarayonining ommalashishiga va kapital aylanishining faollashishiga xizmat qilmoqda.

Umuman olganda, ko'chmas mulkka investitsiya qilish iqtisodiy samaradorlik, moliyaviy xavfsizlik va barqaror daromad olish imkoniyatlari bilan investorlar uchun dolzarb yo'nalish bo'lib qolmoqda. Mazkur sohani chuqur o'rganish va oqilona investitsiya strategiyalarini ishlab chiqish kelgusida yuqori iqtisodiy natijalarga erishish imkonini beradi.

#### **Xulosa**

Tadqiqot natijalariga ko'ra, ko'chmas mulkka investitsiya qilish turli shakllarda amalga oshirilishi mumkin bo'lib, har bir yo'nalish o'ziga xos daromadlilik va risk darajasiga ega. Turar-joy obyektlari barqaror daromad manbai sifatida ajralib tursa, tijorat ko'chmas mulklari yuqori daromad olish imkonini beradi. Yer uchastkalariga investitsiya esa uzoq muddatli istiqbolda katta foyda keltirishi mumkin.

Shu bilan birga, investitsiya faoliyatida muvaffaqiyatga erishish uchun bozor kon'yunkturasini chuqur o'rganish, risklarni baholash va samarali strategiyalarni qo'llash zarur. Umuman olganda, ko'chmas mulk investitsiyalari iqtisodiy barqarorlikni ta'minlovchi va kapitalni ko'paytiruvchi muhim vosita sifatida namoyon bo'ladi.

#### **Foydalanilgan adabiyotlar:**

- 1.O'zbekiston Respublikasi. (2020). Investitsiyalar va investitsiya faoliyati to'g'risidagi Qonun. Toshkent.
- 2.O'zbekiston Respublikasi. (1996). Fuqarolik kodeksi. Toshkent: Adolat.
- 3.O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi. (2023). 4.O'zbekiston Respublikasida investitsiyalar statistikasi. Toshkent.
- 5.Mankiw, N. G. (2021). Principles of Economics (9th ed.). Boston: Cengage Learning.
- 6.Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). Commercial Real Estate Analysis and Investments (3rd ed.). Boston: OnCourse Learning.
- 7.Ling, D. C., & Archer, W. R. (2018). Real Estate Principles: A Value Approach (5th ed.). New York: McGraw-Hill Education.

9. World Bank. (2023). Uzbekistan: Real Estate Market Trends and Investment Outlook. Washington, DC: World Bank Publications.
10. Investopedia. (2024). Real Estate Investing. Retrieved from <https://www.investopedia.com>

