



KO'CHMAS MULK LOYIHALARINI ISHLAB CHIQISH JARAYONI

Muxibova Guli Yarkinovna

Ilmiy rahbar: Toshkent arxitektura qurilish univerisiteti Dotsenti(PHD)
gulimuhibova1968@gmail.com

Abdunabiyeva Feruzabonu Ozod qizi

Toshkent arxitektura qurilish univerisiteti
Menejment fakulteti 50.24-guruh 3-kurs talabasi
feruzabonuabdunabiyeva324@gmail.com
<https://doi.org/10.5281/zenodo.23278211>

Annotatsiya

Mazkur maqolada ko'chmas mulk loyihalarini ishlab chiqish jarayonining mazmuni, asosiy bosqichlari va ularni samarali tashkil etish masalalari yoritilgan. Ko'chmas mulk loyihalarini ishlab chiqish hududni tanlash, bozor talabini o'rganish, loyiha konsepsiyasini shakllantirish, texnik-iqtisodiy asoslash, moliyalashtirish manbalarini aniqlash, loyiha-smeta hujjatlarini tayyorlash, qurilish jarayonini tashkil etish hamda obyektni foydalanishga topshirish kabi o'zaro bog'liq bosqichlarni qamrab oladi. Maqolada ko'chmas mulk loyihalarining iqtisodiy samaradorligini baholashda investitsiya hajmi, daromadlilik, xarajatlar, pul oqimlari, risklar va loyihaning qaytarilish muddati kabi ko'rsatkichlarning ahamiyati tahlil qilinadi. Shuningdek, zamonaviy sharoitda raqamli texnologiyalar, BIM, GIS, bozor tahlili va loyiha boshqaruvi vositalaridan foydalanish ko'chmas mulk loyihalarining samaradorligini oshirishdagi o'rni ko'rib chiqiladi.

Kalit so'zlar

ko'chmas mulk, ko'chmas mulk loyihasi, loyiha ishlab chiqish, investitsiya, qurilish, loyiha boshqaruvi, bozor tahlili, texnik-iqtisodiy asoslash, risklarni boshqarish, BIM, GIS, loyiha samaradorligi.

Kirish

Bugungi kunda ko'chmas mulk sektori iqtisodiyotning muhim tarkibiy qismlaridan biri hisoblanadi. Aholi sonining o'sishi, urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi, yangi uy-joylarga bo'lgan talabning ortishi, biznes va xizmat ko'rsatish infratuzilmasining rivojlanishi ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan ehtiyojni oshirmoqda. Shu sababli zamonaviy ko'chmas mulk loyihalarini puxta rejalashtirish va iqtisodiy jihatdan asoslash muhim ahamiyat kasb etadi. Ko'chmas mulk loyihasini ishlab chiqish oddiy qurilish ishlaridan farq qiladi. Bunda loyiha tashabbuskorining dastlabki g'oyasidan boshlab obyektni foydalanishga topshirish va undan keyingi boshqaruv jarayonigacha bo'lgan ko'plab bosqichlar o'zaro bog'liq holda amalga oshiriladi. Loyihaning muvaffaqiyati faqat qurilishning sifatli bajarilishiga emas, balki joylashuvning to'g'ri tanlanishi, bozor talabining aniqlanishi, moliyaviy modelning puxtaligi, huquqiy va texnik talablarga rioya etilishi hamda risklarning oldindan baholanishiga ham bog'liq. Ko'chmas mulk loyihalarining o'ziga xos jihatlaridan biri ularning katta miqdordagi boshlang'ich kapitalni talab qilishi va uzoq muddat davomida amalga oshirilishidir. Shu sababli loyiha boshlanishidan oldin uning iqtisodiy samaradorligini baholash, mavjud bozor sharoitini o'rganish va kelgusidagi pul oqimlarini prognoz qilish zarur. Mazkur maqolaning maqsadi ko'chmas mulk loyihalarini ishlab chiqish jarayonining asosiy bosqichlarini tizimli ravishda yoritish hamda loyihalarining iqtisodiy samaradorligini ta'minlovchi omillarni ko'rsatib berishdan iborat.

Asosiy qism

Ko'chmas mulk loyihalarini ishlab chiqishning mazmuni va asosiy bosqichlari Ko'chmas mulk loyihasini ishlab chiqish — muayyan hududda yer resurslaridan samarali foydalanish, bozor talabini qondirish va iqtisodiy qiymat yaratishga qaratilgan o'zaro bog'liq jarayonlar majmuasidir. Ushbu jarayon dastlabki investitsion g'oyani shakllantirishdan boshlanib, obyektни loyihalashtirish, moliyalashtirish, qurish, foydalanishga topshirish va keyingi ekspluatatsiya qilish bosqichlarini qamrab oladi. Har bir bosqichda qabul qilinadigan qarorlar loyihauning umumiy qiymati, amalga oshirish muddati, daromadlilik va uzoq muddatli barqarorligiga bevosita ta'sir ko'rsatadi. Ko'chmas mulk loyihalarini samarali ishlab chiqish, avvalo, bozor talabini o'rganish va investitsion imkoniyatlarni aniqlashdan boshlanadi. Bunda hududdagi aholi soni, daromadlar darajasi, uy-joyga bo'lgan ehtiyoj, tijorat maydonlariga talab, raqobatchilar faoliyati hamda ko'chmas mulk narxlarining o'zgarishi tahlil qilinadi. Masalan, yangi turar joy majmuasini qurish rejalashtirilganda aholining xarid qobiliyati, transport infratuzilmasi, ta'lim va tibbiyot muassasalariga yaqinlik kabi omillar hisobga olinishi lozim. Bozor tahlili natijalari loyihauning maqsadli iste'molchilarini aniqlash, obyekt turini tanlash va uning kelajakdagi tijorat salohiyatini baholash imkonini beradi. Keyingi muhim bosqich hudud va yer uchastkasini tanlash hisoblanadi. Yerning joylashuvi, maydoni, relyefi, muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlariga ulanish imkoniyati, transport bilan ta'minlanganligi va hududdan foydalanish shartlari loyiha samaradorligini belgilovchi asosiy omillardandir. Shu bilan birga, yer uchastkasining huquqiy maqomi, mavjud cheklovlar, shaharsozlik talablari va ekologik holati ham tekshirilishi kerak. Yer uchastkasining noto'g'ri tanlanishi qurilish xarajatlarining ortishi, loyiha muddatlarining uzayishi yoki obyektning kutilgan daromadni bermasligiga sabab bo'lishi mumkin. Hudud tanlangandan so'ng loyiha konsepsiyasi ishlab chiqiladi. Ushbu bosqichda obyektning vazifasi, funksional tuzilishi, maydoni, sig'imi, arxitektura yechimlari va maqsadli auditoriyasi belgilanadi. Masalan, turar joy majmuasida xonadonlar tarkibi, avtoturargohlar, yashil hududlar, bolalar maydonchalari va umumiy foydalanish joylarini rejalashtirish muhim hisoblanadi. Tijorat obyektlarida esa mijozlar oqimi, ijaraga beriladigan maydonlar, xizmat ko'rsatish imkoniyatlari va logistika masalalari ustuvor ahamiyat kasb etadi. Loyiha konsepsiyasi bozor ehtiyojlari bilan uyg'unlashtirilgan holda ishlab chiqilsa, obyektning raqobatbardoshligi va investitsion jozibadorligi ortadi. Ko'chmas mulk loyihasini amalga oshirishdan oldin uning texnik-iqtisodiy asoslanishi tayyorlanadi. Ushbu bosqichda qurilish uchun zarur resurslar, dastlabki va ekspluatatsion xarajatlar, kutilayotgan daromadlar, amalga oshirish muddati hamda iqtisodiy samaradorlik ko'rsatkichlari aniqlanadi. Xarajatlar tarkibiga yer uchastkasini sotib olish yoki undan foydalanish bilan bog'liq xarajatlar, loyiha hujjatlarini tayyorlash, qurilish materiallari, ishchi kuchi, muhandislik tarmoqlari, uskunar va obyektни foydalanishga topshirish xarajatlari kiradi. Loyihauning iqtisodiy samaradorligini baholashda sof joriy qiymat (NPV), ichki daromadlilik normasi (IRR), investitsiyaning qaytarilish muddati va rentabellik kabi ko'rsatkichlardan foydalaniladi. Sof joriy qiymat kelajakdagi pul oqimlarining diskontlangan qiymati bilan dastlabki investitsiya o'rtasidagi farqni ifodalaydi. Ichki daromadlilik normasi esa loyiha pul oqimlarining sof joriy qiymatini nolga tenglashtiradigan daromadlilik stavkasidir. Ushbu ko'rsatkichlar investitsiya kiritish bo'yicha qarorlarni asoslash, muqobil loyihalarni taqqoslash va moliyaviy risklarni baholashga yordam beradi. Bunda daromadlar va xarajatlar prognozi bozor sharoitidagi o'zgarishlarni hisobga olgan holda shakllantirilishi zarur. Shuningdek, ko'chmas mulk

loyihalarini ishlab chiqishda ekologik va ijtimoiy omillarni hisobga olish tobora muhim ahamiyat kasb etmoqda. Energiya tejamkor materiallardan foydalanish, suv resurslarini tejash, chiqindilarni kamaytirish, yashil hududlarni saqlash va qulay jamoat infratuzilmasini yaratish obyektning uzoq muddatli qiymatini oshiradi. Loyihani ishlab chiqish jarayonida manfaatdor tomonlar, jumladan, investorlar, mahalliy aholi, loyihachilar, pudratchilar va davlat tashkilotlari bilan samarali hamkorlik qilish ham muhimdir. Ko'chmas mulk loyihasining muvaffaqiyati barcha bosqichlarning izchil tashkil etilishi, iqtisodiy qarorlarning puxta asoslanishi va risklarning tizimli boshqarilishiga bog'liq. Bozor tahlili, texnik-iqtisodiy baholash, zamonaviy loyihalashtirish vositalari va samarali loyiha boshqaruvini yagona tizimda qo'llash investitsiyalardan oqilona foydalanish hamda raqobatbardosh ko'chmas mulk obyektlarini yaratish imkonini beradi.

Xulosa

Ko'chmas mulk loyihalarini ishlab chiqish murakkab va ko'p bosqichli jarayon bo'lib, unda iqtisodiy, moliyaviy, texnik, huquqiy, ijtimoiy va ekologik omillar o'zaro bog'liq holda namoyon bo'ladi. Loyihaning muvaffaqiyatli amalga oshirilishi uning faqat qurilish bosqichiga emas, balki dastlabki g'oyani shakllantirishdan boshlab obyektни ekspluatatsiya qilishgacha bo'lgan barcha jarayonlarning puxta tashkil etilishiga bog'liq. Ko'chmas mulk loyihasini ishlab chiqishda, avvalo, bozor talabini chuqur o'rganish, hudud va yer uchastkasini to'g'ri tanlash hamda loyiha konsepsiyasini bozor ehtiyojlariga moslashtirish zarur. Keyingi bosqichlarda texnik-iqtisodiy asoslash orqali loyiha xarajatlari va kutilayotgan daromadlar baholanadi. Moliyalashtirish manbalarining to'g'ri tanlanishi esa loyiha pul oqimlarining barqarorligini ta'minlashga xizmat qiladi. Zamonaviy sharoitda raqamli texnologiyalardan foydalanish ko'chmas mulk loyihalarini boshqarish samaradorligini oshirishning muhim omiliga aylanmoqda. BIM, GIS, CRM, raqamli marketing va ma'lumotlarni tahlil qilish vositalari loyiha qarorlarini yanada asoslangan holda qabul qilish imkonini beradi. Shuningdek, ko'chmas mulk loyihalarida risklarni oldindan aniqlash va boshqarish zarur. Bozor, moliyaviy, qurilish, huquqiy va ekologik risklarni tizimli ravishda baholash loyiha barqarorligini oshirishga yordam beradi. Umuman olganda, ko'chmas mulk loyihalarini samarali ishlab chiqishning asosiy sharti — bozor talabini, hudud imkoniyatlarini, texnik yechimlarni, moliyaviy ko'rsatkichlarni va risklarni yagona tizim sifatida ko'rib chiqishdir. Bunday yondashuv nafaqat investitsiyalardan samarali foydalanish, balki aholining va biznes subyektlarining zamonaviy ko'chmas mulkka bo'lgan ehtiyojlarini qondirish imkonini ham beradi.

References:

1. Geltner D., Miller N. G., Clayton J., Eichholtz P. *Commercial Real Estate: Analysis and Investments*. 3rd Edition. Cengage Learning. URL: <https://books.google.com/books>
2. Brueggeman W. B., Fisher J. D. *Real Estate Finance and Investments*. McGraw Hill Education. URL: <https://www.mheducation.com/>
3. World Bank. *Urban Development* — Overview. URL: <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment>
4. International Finance Corporation (IFC). *Green Buildings*. URL: <https://www.ifc.org/en/what-we-do/sector-expertise/climate-business/promoting-sustainable-innovation/green-buildings>

5. International Organization for Standardization (ISO). *ISO 31000:2018 — Risk Management — Guidelines*. URL: <https://www.iso.org/standard/65694.html>
6. National Institute of Building Sciences. *Building Information Modeling (BIM)*. URL: <https://www.nibs.org/>
7. Autodesk. *Building Information Modeling (BIM)*. URL: <https://www.autodesk.com/solutions/bim>
8. O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi. *Qurilish va uy-joy bozoriga oid statistik ma'lumotlar*. URL: <https://stat.uz/uz/>
9. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi. *Qurilish va shaharsozlik sohasiga oid ma'lumotlar*. URL: <https://mc.uz/>