

МАМЛАКАТ ИҚТИСОДИЁТИНИНГ ИНВЕСТИЦИОН ЖОЗИБАДОРЛИГИНИ ОШИРИШДА КЎЧМАС МУЛК ДЕВЕЛОПМЕНТИНИНГ АҲАМИЯТИ

Бекмуратова Сарбиназ Маратовна -
*Қорақалпоқ давлат университети,
Архитектура кафедраси стажёр-ўқитувчи*

Ҳар қандай давлатнинг муҳим вазифаси бу инвестиция механизмларини такомиллаштиришдир, айниқса, мамлакат иқтисодиётини ривожлантиришда алоҳида ўринни эгаллаган кўчмас мулк бозори алоҳида аҳамият касб этади. Кўчмас мулк бозори иқтисодиётнинг анъанавий соҳаси ва шу билан бирга энг динамик ривожланаётган инвестиция бозорининг бир қисми ҳисобланади, чунки ундаги ҳар қандай жараён доимо инвестиция мазмунига эга[1]. Кўчмас мулк объектларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф этишга қизиқиш ортиб бормоқда, кўчмас мулк саноати эса доимий трансформацияда одатий молиялаштириш, қурилиш ва сотиш усуллари ўзгартирмоқда.

Охирги йилларда давлатимиз томонидан тадбиркорлар ва мулкдорларга яратилиб берилаётган имкониятлар натижасида кўчмас мулк бозорида мамлакатимизда нисбатан янги йўналиш – девелоперлар пайдо бўлди.

Миллий бозор учун “кўчмас мулк девелопменти” атамаси янгилигига қарамай, инвестицион-қурилиш жараёнларида бу атаманинг тобора кўпроқ ишлатилишига гувоҳ бўлиш мумкин. Иқтисодиётнинг хусусан қурилиш бозорининг ривожланиш суръатларининг ўсиши шароитида кўчмас-мулк девелопменти ва девелоперлик фаолиятини ўрганиш долзарб ва зарурдир. Шу билан бирга қурилиш фаолиятининг янги турдаги тадбиркорлик соҳаси сифатида ривожланиши, кўчмас-мулк бозори структурасига тўғридан-тўғри боғлиқ равишда содир бўлмоқда. Кўчмас мулк бевосита давлат бошқаруви остида бўлган буйруқбозлик иқтисодиёти даврдан фарқли ўлароқ, бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас-мулкнинг катта улуши хусусийлаштирилди. Бу кўчмас-мулк секторини ўзига хос хусусиятларига эга иқтисодиётнинг етакчи тармоқларидан бирига айлантирди.

Кўчмас мулк бозорининг ривожланиш тенденцияларини ва бу соҳадаги инвестицион фаолиятни ўрганишнинг долзарб йўналишларидан бири кўчмас мулк девелопментидир[1]. Девелопмент атамаси инглиз тилидан “to develop” сўзидан олинган бўлиб, таржима қилганда “ривожланмоқ, кенгаймоқ, тараққий этмоқ” маъноларини билдиради. Мамлакатимизда девелопмент бу-қурилиш, инвестиция, кўчмас мулк ва тадбиркорлик фаолиятлари кесишган нуқтада пайдо бўлаётган бизнеснинг нисбатан янги йўналишидир. Яъни, у кўчмас мулк объектини яратиш, реконструкция қилиш ёки мавжуд бино ёки ерни яхшилаш орқали уларнинг қийматининг ошишига олиб келувчи тадбиркорлик фаолияти [4]. Шунга кўра, девелопер -бу кўчмас мулк объектларини яратиш ва унга мос жараёнларни ташкил этиш билан шуғулланадиган ташкилот. Қоида тариқасида, девелопер барча босқичларда, лойиҳалашдан то сотиш ва эксплуатация босқичларигача биноларни яратиш жараёнига бошчилик қилади.

Девелоперлик лойиҳасини амалга ошириш жараёнида, девелопер иккита асосий вазифани ҳал қилиши керак [2]:

- бозорда керакли вақтда ва керакли жойда инвестицион жозибадор кўчмас мулк объектини яратиш ва уни таклиф қилиш;

- кўчмас мулк объектини минимал харажатлар ва мақбул вақтда яратиш.

Девелоперлик фаолияти мураккаб, кўп ўлчовли ва тадбиркорликнинг бошқа соҳалари – қурилиш ва инвестиция фаолияти билан чамбарчас боғлиқдир.

Инвестицион қурилишни лойиҳалашда девелопмент тизимини жорий этиш қўйидагиларга имкон беради: биринчидан, ҳар қандай лойиҳани ишлаб чиқиш ва амалга ошириш вақтини 7-15% га (қурилиш ишлари босқичини 10-15%) камайтиради; иккинчидан, харажатларни 5-15% га (меҳнат сиғимини камайтириш орқали 5-15%, қурилиш нархини камайтириш 10-20% ва эксплуатация харажатлари 15-20%) камайтиради [3].

Девелоперлик лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва уни амалга оширишнинг хусусиятлари ва муаммоли масалалари қўйидагилар[4]:

1) Капиталнинг юқори сиғимлилиги:

• лойиҳалар катта инвестицияларни талаб қилади (масалан, The fDi Report 2019 ҳисоботида кўра ўртача қурилишда битта Green Field лойиҳасини амалга ошириш тахминан 100 млн.долларлик инвестиция талаб қилади, IT соҳасида эса – 13 млн.доллар);

- ташқи молиялаштиришни жалб қилиш зарурати;
- девелоперлик лойиҳаси якуний маҳсулотининг юқори нархи;
- лойиҳанинг ўзини қоплаш муддатининг узоқлиги.

2) Лойиҳаларнинг узоқ муддатлилиги ва уларни амалга ошириш учун назорат қилиш зарурати:

• ташқи муҳитдаги ўзгаришларни (талаб, таклиф, объектлар муҳити) ҳисобга олиш зарурати;

- режалаштириш ва прогнозлаш ролини ошириш;
- вақтни бошқариш, вақтни режалаштириш зарурати;
- юқори хавф ва лойиҳа рискларини бошқариш зарурати.

3) Инвестиция объектларининг паст ликвидлилиги:

- бозорда тайёр кўчмас мулкни сотишдаги қийинчиликлар;
- девелоперлик лойиҳасидан чиқиш қийинлиги.

4) Кўчмас мулк объектларининг маҳаллий хусусиятлари:

• жойлашувнинг умумий лойиҳага таъсири ва унинг нархи;

• лойиҳа муваффақиятининг минтақавий хусусиятлари ва ҳудуднинг ижтимоий-иқтисодий ривожланиши;

5) Ҳар бир девелоперлик лойиҳасининг ўзига хослиги:

- стандарт ечимлар ва стандарт лойиҳаларнинг чекланган имкониятлари;
- лойиҳаларнинг инновацион хусусияти.

6) Лойиҳаларнинг мураккаблиги ва кўп сонли иштирокчиларни жалб қилиши:

• шаҳарсозлик, архитектура, техника ва иқтисодий жиҳатдан жараённинг техник мураккаблиги;

• қурилиш мажмуасининг имкониятларига ва шаҳарсозликни тартибга солишнинг ташқи шароитларга боғлиқлиги;

• тўлиқ бўлмаган ва эскирган маълумотни олиш сабабли бозорда шаффофликнинг йўқлиги;

• лойиҳага кўп сонли иштирокчиларни жалб қилиш ва уларнинг фаолиятини мувофиқлаштириш зарурати;

- лойиҳани тасдиқлашнинг мураккаб тартиблари;

Бундан ташқари, мамлакатимиз кўчмас мулк бозорида фаолият юритувчи девелопер компаниялари дуч келадиган масалалар асосан қўйидагиларни ўз ичига олади:

- ✓ махсус девелоперлик қонунчилигининг йўқлиги;
- ✓ ер участкаларини олиш муаммолари ва ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказишнинг узоқ муддати;

✓ инфратузилма билан таъминланган ҳудудларда бўш ер участкаларининг етишмаслиги;

✓ девелоперлик майдончасини инфратузилма билан таъминлаш харажатларининг ўсиши;

✓ лойиҳани амалга оширишнинг узоқ муддати туфайли бозорнинг ўзгарувчанлиги ва прогнозлашдаги қийинчиликлар;

Инвестицион жозибаторликни ва бозор қийматини ошириш мақсадида девелопмент-кўчмас мулк объектларининг иқтисодий, ҳуқуқий ва жисмоний жараёнларини сифатли бирлаштириш асосида кўчмас мулк бозорини ривожлантириш функциясини бажаради. Шундан келиб чиққан ҳолда айтиш мумкинки, мамалакатимизда кўчмас мулк бозорида девелоперлик фаолиятини янада чуқурроқ ўрганиш ва бу соҳада илмий тадқиқотлар олиб бориш талаб этилади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Абдуханова Н.Г., Ибрагимова А.Ф., Галимова Д.Р. Социально-экономическая эффективность реализации девелоперских проектов // Российское предпринимательство - 2017г. №23

2. Абдуханова Н.Г., Мухаметвалеева Р.Р. Девелопмент в инвестиционно-строительном комплексе // Российское предпр

3. Filin S. A., Marushkina V. A. Specifics of evaluating the efficiency of development investment projects. *National Interests: Priorities and Security*. 2017. Vol. 13, no. 11. P. 2112–2131. DOI: 10.24891/ni.13.11.2112

4. Долгов М. А., Круглякова В. М., Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости. *Вестник ВГУ. Серия: Экономика и управление*. 2020. № 4

5. Котляров М. А. Основы девелопмента недвижимости. М. : Юрайт, 2020.

MAMLAKATIMIZDA DON VA DON MAHSULOTLARI BOZORINING BUGUNGI HOLATI VA ISTIQBOLI

***Boyjigitov Sanjarbek Komiljon o'g'li -
SamISI, "Marketing" kafedrasi assistenti***

Zamon rivojlanishi, insonlar ongining kamol topishi oqibatida jamiyatda juda katta o'zgarishlar sodir bo'ladi. O'zgarishlarni amalga oshirish uchun esa tadqiqotlar olib borish kerak. Barcha sohalar kabi marketingni ham rivojlantirish, uning yangi sohalarini va imkoniyatlarini ochib berish uchun ham har bir korxonaga va tashkilot o'z ravnaqi uchun tadqiqotlarni olib borishadi. Marketing tadqiqotlari korxonaning bugungi kundagi holati va kelajakdagi imkoniyatlarini belgilab olish maqsadida aniq reja va dasturga asoslangan tadqiqotlarni olib borish tizimidir [1].

Marketing tadqiqotlarini olib borish natijasida korxonaning yoki bozorning aniq iste'molchilarini aniqlash yoxud ularning xoxish istaklarini belgilab olinadi. Bunda korxonaga mahsulotlarining aniq iste'mol bozoriga yo'naltirilganligi namoyon bo'ladi.

Ayniqsa, bugungi kunda mamlakat aholisining soni oshib borishi oziq-ovqat mahsulotlariga bo'lgan talabni 2 yoki 3 martaga oshiradi. Zero, xalqimiz don va don mahsulotlarini qadrlaydilar, ularni ko'zlariga surtadilar. Xalqimiz dasturxonining asosiy oziq-ovqat mahsuloti ham dondir. Don – bu rizq-ro'zimiz hisoblandi. Donni yetishtirish, uni saqlash va qayta ishlash mustaqillik yillaridan mamlakatimizda sanoat darajasigacha ko'tarilgan. O'zbekistonda bugungi kungacha yetishtirilgan don mahsulotlari to'g'risida quyidagi jadval ma'lumotlari asosida tanishishingiz mumkin: