

O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI HUDUDLARIDA TURAR-JOY KO‘CHMAS MULK BOZORINING RIVOJLANISH TENDENSIYALARI

Bayxonov Baxodirjon Tursunbayevich

NamDTU Menejment kafedrası DSc, professori

Annotatsiya

Ushbu maqolada O‘zbekiston Respublikasi hududlarida turar-joy ko‘chmas mulk bozorining rivojlanish tendensiyalari tizimli va ilmiy asosda tahlil qilingan. Tadqiqotda hududlar bo‘yicha uy-joy bozorining o‘sish sur‘atlari, demografik bosim, urbanizatsiya jarayonlari, investitsion faollik va davlat siyosatining ta‘siri chuqur o‘rganildi. Empirik kuzatuvlar natijasida bozorning hududlararo notekis rivojlanishi, talab va taklifning hududiy farqlari, narx shakllanishiga ta‘sir etuvchi omillarning o‘ziga xos xususiyatlari aniqlangan. Shuningdek, ipoteka kreditlash, raqamlashtirish va infratuzilma modernizatsiyasining turar-joy bozoriga ta‘siri tahlil qilinib, hududiy rivojlanishni muvozanatlashtirish bo‘yicha ilmiy-amaliy tavsiyalar ishlab chiqilgan. Tadqiqot natijalari uy-joy siyosatini takomillashtirish hamda bozor barqarorligini ta‘minlash uchun muhim ilmiy asos bo‘lib xizmat qiladi.

Kalit so‘zlar: turar-joy ko‘chmas mulki, hududiy rivojlanish, urbanizatsiya, ipoteka kreditlash, investitsion faollik, bozor tendensiyalari, narx shakllanishi.

Аннотация

В данной статье системно и научно проанализированы тенденции развития рынка жилой недвижимости в регионах Республики Узбекистан. В исследовании глубоко изучены темпы роста рынка жилья по регионам, демографическая нагрузка, процессы урбанизации, инвестиционная активность и влияние государственной политики. В результате эмпирических наблюдений выявлены неравномерность развития рынка между регионами, региональные различия в спросе и предложении, а также особенности факторов, влияющих на ценообразование. Также проанализировано влияние ипотечного кредитования, цифровизации и модернизации инфраструктуры на рынок жилья, разработаны научно-практические рекомендации по сбалансированному региональному развитию. Результаты исследования служат важной научной основой для совершенствования жилищной политики и обеспечения стабильности рынка.

Ключевые слова: жилая недвижимость, региональное развитие, урбанизация, ипотечное кредитование, инвестиционная активность, тенденции рынка, ценообразование.

Abstract

This article systematically and scientifically analyzes the development trends of the residential real estate market in the regions of the Republic of Uzbekistan. The study deeply studied the growth rates of the housing market by region, demographic pressure, urbanization processes, investment activity and the influence of state policy. As a result of empirical observations, the uneven development of the market between regions, regional differences in supply and demand, and the specific features of factors affecting price formation were identified. Also, the impact of mortgage lending, digitalization and infrastructure modernization on the housing market was analyzed,

and scientific and practical recommendations were developed to balance regional development. The results of the study serve as an important scientific basis for improving housing policy and ensuring market stability.

Keywords: residential real estate, regional development, urbanization, mortgage lending, investment activity, market trends, price formation.

KIRISH

Ko'chmas mulk bozori har qanday mamlakatning iqtisodiy tizimida strategik ahamiyatga ega bo'lgan murakkab va ko'p omilli soha hisoblanadi. U nafaqat iqtisodiy o'sish sur'atlarini belgilovchi asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlarga ta'sir ko'rsatadi, balki ijtimoiy barqarorlik, hududiy rivojlanish hamda aholi farovonligiga ham bevosita taalluqli. Zamonaviy globallashtirish sharoitida demografik dinamikadagi o'zgarishlar, migratsiya jarayonlarining faollashuvi, urbanizatsiya sur'atlarining tezlashuvi, shuningdek, texnologik innovatsiyalarning jadal tatbiqi ko'chmas mulk bozori mexanizmlarini tubdan o'zgartirmoqda. Bu esa bozor ishtirokchilaridan yangi strategik yondashuvlar, davlatdan esa moslashuvchan tartibga solish mexanizmlarini shakllantirishni talab qiladi.

Siyosiy va iqtisodiy muhitdagi o'zgarishlar, davlatning makroiqtisodiy siyosati, soliqqa tortish tizimidagi yangiliklar va normativ-huquqiy bazaning takomillashuvi ko'chmas mulk bozorida "yangi o'yin qoidalari"ni shakllantiruvchi asosiy omillar sifatida maydonga chiqmoqda. Xususan, mulkchilik huquqlarining mustahkam kafolatlanishi, iqtisodiy liberallashtirish jarayonlari, investitsion muhitning yaxshilanishi va raqamli texnologiyalarning joriy etilishi bozorning ochiqligi va samaradorligiga sezilarli ta'sir ko'rsatmoqda. Shu nuqtai nazardan, ko'chmas mulk bozorining mohiyati, tarkibi va undagi iqtisodiy munosabatlarning o'ziga xos xususiyatlarini ilmiy jihatdan tahlil qilish dolzarb ahamiyat kasb etadi.

Iqtisodiy rivojlanishni ta'minlashga qodir bazaviy tarmoqlar qatorida qurilish sanoati alohida o'rin tutadi va unda uy-joy qurilishi yetakchi yo'nalishlardan biri hisoblanadi. Bu tarmoq nafaqat iqtisodiy faollikning muhim indikatorlaridan biri, balki ko'plab tegishli sohalarning rivojlanishiga turtki beruvchi multiplikator xususiyatiga ega. Turar-joy ko'chmas mulki esa iqtisodiyotning asosiy tarkibiy segmentlaridan biri bo'lib, aholi uy-joy bilan ta'minlanishining moddiy bazasini yaratadi, shuningdek, investitsiya bozori bilan uzviy bog'liq holda mamlakatning iqtisodiy dinamikasiga sezilarli ta'sir ko'rsatadi.

Turar-joy ko'chmas mulk bozori o'z navbatida, turar-joy fondini yaratish, saqlash, taqsimlash va ulardan foydalanish jarayonida vujudga keladigan ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlar majmui sifatida talqin etiladi. Ko'pchilik ilmiy yondashuvlarda ushbu bozor investitsiya bozori alohida ko'rinishi sifatida baholanadi, chunki u aholi jamg'armalarini jalb etish, kapitalning aylanishi va iqtisodiy o'sishni ta'minlashda muhim rol o'ynaydi. O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida turar-joy ko'chmas mulkini tasniflash bo'yicha aniq yondashuvlar ishlab chiqilgan. "Ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonunning 3-moddasida[1] ko'chmas mulk, jumladan, turar-joy ko'chmas mulki yer bilan uzviy bog'liq obyekt sifatida belgilangan bo'lsa-da, amaldagi huquqiy normalarda ayrim

tafovutlar uchrab turadi. Soliq kodeksida[2] esa uy-joy fondiga kiruvchi barcha bino-inshootlar, jumladan, bog' va yozgi uylar turar-joy ko'chmas mulki obyektlari sifatida e'tirof etilgan.

Mazkur sohaning milliy iqtisodiyotdagi o'rni uning hajmi, yuqori ijtimoiy ahamiyati, aholi turmush darajasiga ta'siri hamda boshqa tarmoqlar bilan integratsiyalashganligi bilan belgilanadi. Aholi sonining ortib borishi, urbanizatsiya jarayonlarining tezlashuvi, uy-joyga bo'lgan talabning o'sishi va davlat tomonidan amalga oshirilayotgan uy-joy qurilishi dasturlarining ko'lamdorligi O'zbekiston Respublikasida turar-joy bozorini chuqur tahlil qilish zaruratini kuchaytirmoqda. Shu boisdan, turar-joy ko'chmas mulk bozorining hozirgi holati, undagi rivojlanish tendensiyalari va istiqbollarni ilmiy asoslangan tarzda o'rganish mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyotiga oid muhim masalalardan biridir.

ADABIYOTLAR SHARHI

Ko'chmas mulk bozori, xususan turar-joy bozorining iqtisodiy tizimdagi roli va rivojlanish mexanizmlarini o'rganishga bag'ishlangan ilmiy adabiyotlar keng qamrovga ega bo'lib, unda nazariy yondashuvlar, amaliy modellar, hududiy xususiyatlar hamda institutsional jarayonlar alohida o'rin tutadi. Turar-joy bozorini shakllantiruvchi omillar va ularning iqtisodiyotga ta'siri masalasi ham xorijiy, ham o'zbek tadqiqotchilar tomonidan turli nuqtai nazarlarda izohlanadi.

Ko'chmas mulk bozorining nazariy asoslari bo'yicha xorijiy iqtisodchilar — A. Smit[3], V. Henderson[4], J. Styuart Mill[5] kabi klassiklar yer va ko'chmas mulkni iqtisodiy resurs sifatida baholagan holda, uning qiymati renta, talab va taklif o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik orqali shakllanishini asoslab bergan. Keyinchalik D. DiPasquale va W. Wheaton[6] tomonidan ishlab chiqilgan mashhur DiPasquale–Wheaton modeli turar-joy bozorining makroiqtisodiy mexanizmlarini ilmiy asosda izohlovchi konseptual yondashuv sifatida keng qo'llaniladi.

O'zbek olimlari orasida E.T. Xodjimotov[7], Q. Akramov[8], M. Axmedov[9], B. Abdukarimov[10] kabi tadqiqotchilar ko'chmas mulk bozorining iqtisodiy mohiyatini milliy iqtisodiyot sharoitida tahlil qilib, uni investitsion faoliyatning muhim segmenti sifatida talqin etadilar. Ularning ilmiy ishlari ko'chmas mulkning qiymat shakllanishi, bozor barqarorligi va uy-joy talabining iqtisodiy omillar bilan bog'liqligini aniqlashga qaratilgan.

Turar-joy ko'chmas mulkning investitsiya xususiyatlari bo'yicha xorijiy adabiyotlarda turar-joy segmenti investitsiya aktivi sifatida M. Friedman[11], Case & Shiller[12], Gyourko[13] D. Ricardo[14] kabi olimlar tomonidan ko'chmas mulkning kapital qo'yilmalarning uzoq muddatli qaytimi, inflyatsiyaga nisbatan xavfsizligi, daromad keltirish potentsiali va investitsion risklar spektri to'g'risida chuqur o'rganishgan va ilmiy asoslashgan.

O'zbekistonda ushbu yo'nalishda B. Tursunov[15], N. Jamoliddinov[16], S. Ro'ziyev[17], B. Abdukarimov[18], N. Allayev[19], A. Mamatqulov[20] kabi olimlar turar-joy ko'chmas mulkni kapital bazasini kengaytiruvchi vosita sifatida baholaydilar. Ular ipoteka kreditlashning investitsion faollikka ta'siri, uy-joy qurilishida davlat-xususiy sheriklik mexanizmlari, mulkchilik shakllarining iqtisodiy

samaradorligi kabi jihatlarni tadqiq etganlar. Turar-joy bozorining nazariy va amaliy jihatlari xalqaro iqtisodiyotda chuqur o'rganilgan bo'lsa-da, xorijiy va o'zbek olimlari qarashlarining uyg'un tahlili ushbu sohaning institutlar, demografik jarayonlar, investitsion muhit va davlat siyosatining o'zaro ta'siri asosida shakllanishini ko'rsatadi.

METODOLOGIYA

Mazkur tadqiqot metodologiyasi turar-joy ko'chmas mulk bozorining rivojlanish tendensiyalari, unga ta'sir etuvchi demografik, iqtisodiy va institutsional omillar hamda O'zbekiston sharoitidagi bozor mexanizmlarini ilmiy asosda o'rganish tamoyillariga tayanadi. Metodologiya tizimli yondashuv, iqtisodiy tahlil, empirik tekshirish va solishtirma baholash kabi ilmiy uslublarni uyg'un qo'llashga asoslanadi. Shuningdek, ko'chmas mulk bozori ko'plab iqtisodiy, ijtimoiy va institutsional omillar o'zaro bog'liq bo'lgan murakkab tizim sifatida qaralib, Ushbu yondashuv orqali bozor segmentlari (birlamchi, ikkilamchi, ijaraga berish bozorlar), ishtirokchilar (davlat, xususiy sektor, aholilar), tartibga solish mexanizmlari (huquqiy baza, soliq tizimi, ipoteka siyosati) bir-biri bilan o'zaro aloqador holda o'rganiladi.

TAHLIL VA NATIJALAR

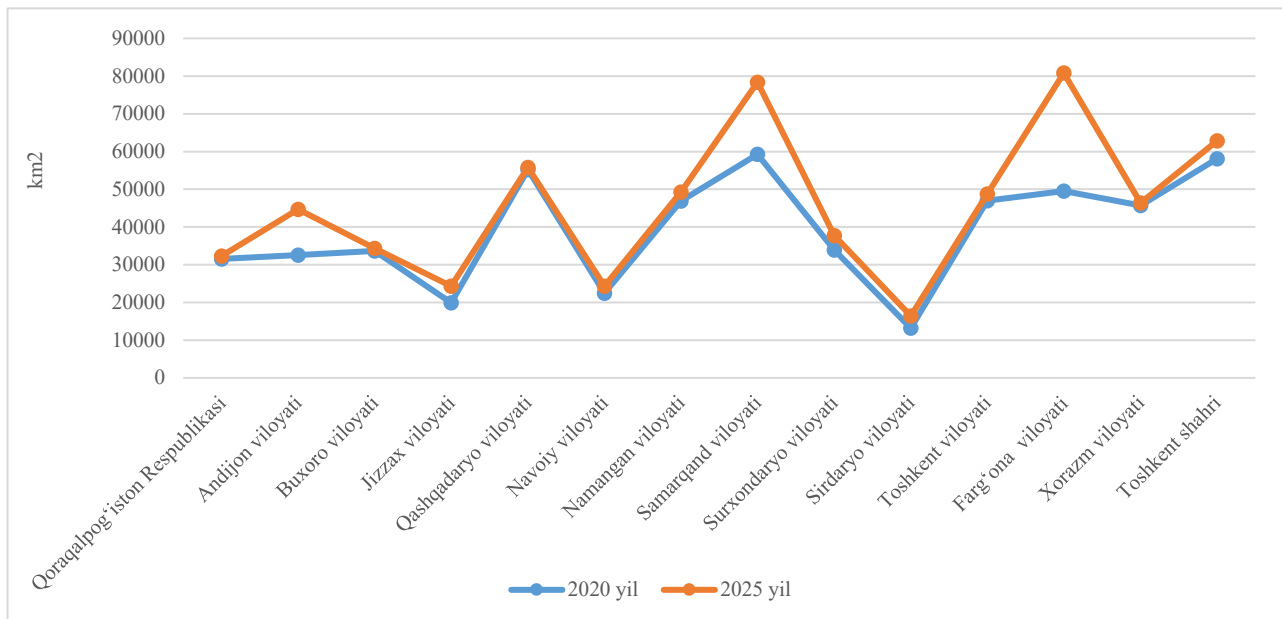
Milliy turar-joy ko'chmas mulk bozorlarining faoliyati mintaqaviy bozorlarga bog'liq bo'lib, ular birlamchi va ikkilamchi bo'linadi. Birlamchi bozor — bu yangi qurilgan uy-joylarni sotish bo'lib, bu yerda asosiy ishtirokchilar quruvchilar, investorlar, kredit tashkilotlari va qurilish kompaniyalari hisoblanadi. Ikkilamchi bozor mavjud uy-joylarni qayta sotish bilan tavsiflanadi, bu yerda asosiy ishtirokchilar rieltorlar, brokerlar, baholovchilar, sotuvchilar va ijarachilardir.

Ikkala segment ham bir-biri bilan chambarchas bog'liq, chunki birlamchi bozordagi taklif ikkilamchi bozordagi narxlar va talabga ta'sir qiladi va aksincha. Bundan tashqari, bozorda tahlilchilar, sug'urta kompaniyalari, notariuslar, yuridik firmalar, banklar, yer fondlari, mulk huquqlarini ro'yxatga olish organlari, texnik inventarizatsiya organlari va sud organlari kabi boshqa muhim ishtirokchilar mavjud. Ularning faoliyati bozorning ishlashini, uning shaffofligi va qonuniyligini ta'minlaydi.

Uy-joy bozoridagi asosiy narx ko'rsatkichi kvadrat metr uchun narxdir. Narxlarning uch turi mavjud: sotuvchi narxi (sotishdan olingan summa), xaridor narxi (sotib olishning umumiy qiymati) va sotish narxi (sotuvchiga to'langan summa). Bu narxlar orasidagi farq vositachilik xizmatlari va ro'yxatdan o'tkazish xarajatlari bilan bog'liq. Shuning uchun sotish narxi kvartiraning xususiyatlarini aks ettiradi, sotuvchi va xaridor narxlari esa bitim tafsilotlariga bog'liq. Sotish narxi uyning joylashuvi, uning qavatlar soni va kvartiraning jismoniy xususiyatlari kabi omillarga bog'liq.

Turar-joy ko'chmas mulk bozorida narxlar talab va taklif ta'sirida shakllanadi, bu esa o'z navbatida bir qator omillar ta'sirida bo'ladi. K. Pavlovning so'zlariga ko'ra, talabga quyidagilar ta'sir qiladi: aholining daromad darajasi, mintaqada ipoteka kreditlarining mavjudligi, mintaqaviy ijtimoiy uy-joy dasturlari, shuningdek, qurilish kooperativlarining rivojlangan tizimining yo'qligi va uni tartibga solish [21]. Shuningdek, milliy valyutaning sezilarli darajada qadrsizlanishi, inflyatsiya,

investitsiya jozibadorligining pastligi, ipoteka stavkalarining oshishi, mamlakat va dunyoda yuz berayotgan inqiroz hodisalari va boshqalarni hisobga olish muhimdir.



1-rasm. O‘zbekiston Respublikasi hududlarida turar-joy maydonlarining 2020-2024 yillarda o‘zgarish tendensiyalari¹

Taqdim etilgan grafik O‘zbekistonning barcha hududlari bo‘yicha 2020 va 2025-yillarga mos ravishda ma’lum bir ko‘rsatkich (grafikda km² birligi berilgan) dinamikasini taqqoslab beradi. Mazkur ko‘rsatkich hududlarning maydoni emas (chunki maydon o‘zgarmaydi), balki, ehtimol, yer resurslaridan foydalanish hajmi, qurilish maydonlari salohiyati, yoki hududlar bo‘yicha iqtisodiy faol yerlarning kengayishi kabi ko‘rsatkichni ifodalaydi.

Grafikdan ko‘rinib turibdiki, 2020-yildan 2025-yilga o‘tish davrida O‘zbekistonning deyarli barcha hududlarida ko‘rsatkich bo‘yicha o‘shish tendensiyasi kuzatilgan. Bu esa hududlar bo‘yicha iqtisodiy faollik oshganligini, yer resurslari, ishlab chiqarish yoki qurilish maydonlaridan foydalanish kengayganligini, urbanizatsiya jarayonlari faollashganligini va investitsiya oqimlari hududlarga nisbatan teng taqsimlanmay, ayrim viloyatlarda keskin o‘shishini ifoda etadi. Mazkur o‘shish davlatning hududiy rivojlanish siyosati, infratuzilma loyihalarining kengayishi va demografik bosimning ortishi bilan bog‘liq bo‘lishi mumkin.

Hududlar kesimidagi o‘zgarishlarga e’tibor qaratadigan bo‘lsak, Qoraqalpog‘iston Respublikasida 2020 va 2025-yillardagi ko‘rsatkichlar o‘rtasida sezilarli farq mavjudligini ko‘rish mumkin. Bu yerda yer resurslaridan foydalanish yoki iqtisodiy zonalarning kengayishi kuzatilgan bo‘lishi mumkin. Qoraqalpog‘istonning oxirgi yillarda agrar va sanoat salohiyatini rivojlantirish bo‘yicha qator dasturlar amalga oshirilgani bu o‘shishni izohlashi mumkin. Farg‘ona vodiysi Andijon, Namangan, Farg‘ona viloyatlarida 2025-yilda barchasida

¹ Muallif ishlanmasi

ko'rsatkichning sezilarli oshgani kuzatiladi. Ushbu o'sishning sabablarini hududlarning yuqori demografik zichligi, yangi uy-joy massivlari qurilishi, kichik sanoat zonalari sonining ortishi va intensiv urbanizatsiya jarayonlari bilan izohlash mumkin bo'lib, bu hududlarda yer maydonidan intensiv foydalanish xususiyati mavjudligidan dalolat beradi.

Buxoro, Navoiy, Qashqadaryo va Surxondaryo viloyatlarida 2025-yilga kelib barqaror o'sish ko'rsatkichlari aniqlandi. Ayniqsa Navoiy va Qashqadaryo viloyatlarida jadal o'sish industrial loyihalar va kon sanoati bilan bog'liq. Samarqand va Sirdaryo viloyatlarida esa o'sish barqaror, ammo keskin emas. Bu hududning tarixiy markaz sifatida rekonstruksiya va turizm bilan bog'liq loyihalari bilan izohlanadi. Sirdaryo viloyatida esa o'sish keskin bo'lib, bu so'nggi yillarda "yangi Sirdaryo industrial zonalari" loyihasi bilan bog'liq. Grafikdan ko'rinadiki, Toshkent viloyati va Toshkent shahrida eng muhim va yirik o'sish aynan shu hududlarda kuzatilgan. Buning sabablari poytaxt atrofidagi yangi uy-joy massivlari, sanoat zonalari soni va hajmining oshishi, transport-infratuzilma mega loyihalari hamda yuqori investitsion muhitning mavjudligida namoyon bo'ladi. 2025-yilda Xorazmda sezilarli o'sish mavjud. Bu hududda turistik infratuzilma va qishloq xo'jaligi klasterlari rivojlanayotgani bilan bog'lanadi. Grafikdan kelib chiqadigan asosiy ilmiy natijalar quyidagilar:

- hududlar bo'yicha rivojlanish notekis, ammo umumiy trend o'sishga yo'naltirilgan;
- urbanizatsiya ko'lamining kengayishi Toshkent shahri va viloyatida ko'rsatkichning keskin oshishiga olib kelgan;
- investitsion faollikning geografik y rivojlanishi Navoiy, Farg'ona, Toshkent viloyati kabi hududlarni oldinga olib chiqqan;
- demografik bosim yuqori bo'lgan hududlar (Andijon, Namangan, Farg'ona)da yer yoki infratuzilma foydalanish ko'rsatkichlari tez o'smoqda;
- sanoat zonalari va klasterlar mavjud bo'lgan hududlar 2025-yilda sezilarli sakrash ko'rsatgan. Bu dinamik o'zgarishlar O'zbekistonning regional rivojlanish siyosati, investitsiyalarni hududlarga yo'naltirish va infratuzilma modernizatsiyasi bilan bevosita bog'liq.

O'zbekiston turar-joy bozorida 2015–2025-yillar oralig'ida sezilarli o'zgarishlar kuzatildi: urbanizatsiyaning kuchayishi, ipoteka bozorining kengayishi, davlat uy-joy dasturlari va hududiy infratuzilma investitsiyalari. Bu jarayonlar hududlar kesimida notekis taqsimlangan bo'lib, Toshkent shahri va viloyati, shuningdek sanoat va infratuzilma loyihalari faol bo'lgan Navoiy, Qashqadaryo va Farg'ona hududlarida o'sish intensivroq namoyon bo'ldi. Toshkent shahri va Toshkent viloyatida poytaxt markazi sifatida migratsiya oqimi, ish o'rinlari markazi, andoza loyihalar (mega infratuzilma, transport) hamda xususiy va davlat investitsiyalarining konsentratsiyasi bu hududni uy-joy bozorida yetakchiga aylantirmoqda.

Farg'ona vodiysida talab yuqori, lekin taklif cheklangan; kichik-orta uy-joy bozorida narx bosimi mavjud. Bu borada, yuqori demografik zichlik va ichki migratsiya, shuningdek kichik sanoat tarmoqlarining rivojlanishi talabni oshiradi. Yer

resurslaridan intensiv foydalanish va cheklangan yangi qurilish yerlarining mavjudligi narxlarni oshiradi.

Navoiy, Qashqadaryo, Surxondaryo viloyatlarida sanoat va konchilik loyihalari tufayli iqtisodiy faoliyat hamda qurilish hajmi ortdi. Bu esa o'z navbatida katta investitsion loyihalar (konchilik, energetika) hududiy daromadlarni oshirib, mehnat migratsiyasini rag'batlantiradi — bu esa uy-joyga talabni oshiradi va bozorni faollashtirdi. Buxoro, Samarqand, Xorazm, Sirdaryo viloyatlarida barqaror o'sish hukm sursada, lekin diffuz va loyihaga bog'liqligi namoyon bo'lmoqda. Bu esa turizm, tarixiy meros (Samarqand), va qishloq xo'jaligi modernizatsiyasi bo'limlarida hududiy o'zgarishlar mavjudligidan, narx va talab hududiy strategiyalarga muvofiq o'zgarishidan dalolat beradi.

Umuman olganda, O'zbekiston turar-joy bozorida kuzatilayotgan asosiy tendensiyalar — urbanizatsiya, ipoteka rivojlanishi, davlat infratuzilma investitsiyalari va raqamlashtirish — hududlar bo'yicha turlicha ta'sir ko'rsatmoqda. Siyosiy va institutsional choralar orqali hududiy tengsizlikni kamaytirish va bozor barqarorligini ta'minlash mumkin. Ilmiy jihatdan, keyingi bosqichda hududiy ma'lumotlarga asoslangan kvantitativ modellashtirish zarur.

Ushbu tadqiqot yakunlari O'zbekiston Respublikasi hududlarida turar-joy ko'chmas mulk bozorining rivojlanishida kuzatilayotgan asosiy tendensiyalarni, iqtisodiy omillar ta'sirini va hududlararo tafovutlarning shakllanish mexanizmlarini aniqlash imkonini berdi. Tahlil natijalari ko'chmas mulk bozorining barqaror rivojlanishi keskin hududiy differentsiatsiya, demografik bosim, investitsion faollik darajasi va davlat siyosati bilan bog'liq ekanini ko'rsatdi.

XULOSA VA TAKLIFLAR

Tadqiqot natijalari O'zbekistonning turar-joy bozori izchil o'sish bosqichida ekanini tasdiqlaydi. Biroq bozorning o'sishi barqaror bo'lishi uchun hududlararo tengsizlikni kamaytirish, ipoteka bozorini ijtimoiy adolat tamoyillari asosida kengaytirish, tashqi va ichki investitsiyalarni chekka hududlarga jalb qilish, qurilish sifatini va shaharsozlik normativlarini mustahkamlash, raqamli boshqaruv tizimlarini to'liq joriy etish va uy-joy bozoridagi spekulativ faoliyatni cheklash strategik ahamiyatga ega. Tahlil natijalaridan kelib chiqqan holda, quyidagicha iqtisodiy talqin va tavsiyalar berish mumkin:

- aglomeratsiya siyosatini boshqarish. Poytaxtga qaratilgan ko'p investitsiyalar ichki migratsiyani kuchaytiradi — hududiy tengsizlikni kamaytirish uchun maqsadli investitsiyalarni provinsial hududlarga yo'naltirish kerak;

- mahalliy infratuzilma va ishlab chiqarishni rivojlantirish. Past o'sish hududlariga investitsiyalar jalb etish uchun qulay kredit mexanizmlari va soliq imtiyozlari ko'rib chiqilishi lozim;

- ipoteka va moliyalashtirish mexanizmlari. Uy-joyga bo'lgan talabi qondirish uchun ipoteka bozorini yanada mustahkamlash va jamg'arma mexanizmlarini soddalashtirish muhim;

- ma'lumotlarni takomillashtirish. Hududiy statistik ma'lumotlarning yillik, to'liq va markazlashtirilgan bazasini yaratish siyosat uchun kerakli bo'ladi — bu hududiy solishtirishni aniq va ishonchli qiladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 28-noyabr O'RQ-803-son "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida" Qonuni, <https://lex.uz/docs/-6297080>.
2. O'zbekiston Respublikasining Soliq kodeksi (yangi tahriri). <https://lex.uz/acts/-4674902>.
3. Smith, A. (2020). *Housing Economics and Urban Growth*. London: Urban Press.
4. Henderson, V. (2018). *Agglomeration and Regional Development*. Cambridge University Press.
5. *The Collected Works of John Stuart Mill, Volume XXVI — Journals and Debating Speeches Part I*, ed. John M. Robson (Toronto: University of Toronto Press, London: Routledge and Kegan Paul, 1988).
6. DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall.
7. Xodjimatrov, E. T. (2019). *Ko'chmas mulk bozori iqtisodiyoti*. Toshkent: Iqtisodiyot.
8. Akramov, Q. (2021). Hududiy uy-joy bozori va uning rivojlanishiga ta'sir etuvchi omillar. *O'zbekistonda bozor iqtisodiyoti*, 3(1), 22–31.
9. Ahmedov, M. (2022). Ipoteka kreditlari va uy-joy bozorining investitsion jozibadorligi. *Moliyaviy tahlil jurnali*, 5(1), 11–23.
10. Abdulkarimov, B. (2021). Urbanizatsiya jarayonlarining turar-joy bozoriga ta'siri: hududiy tahlil. *Hududlar iqtisodiyoti jurnali*, 6(2), 90–103.
11. Friedman, M. (2008). *A Theory of the Consumption Function*. Princeton University Press.
12. Case, K., & Shiller, R. (2003). Is There a Bubble in the Housing Market? *Brookings Papers on Economic Activity*, 2, 299–362.
13. Gyourko, J. (2009). Housing Supply and Housing Bubbles. *Journal of Urban Economics*, 65(2), 101–123.
14. Ricardo, D. (2004). *Principles of Political Economy and Taxation*. Dover Publications.
15. Tursunov, B. (2020). Turar-joy ko'chmas mulki bozorida investitsion faollikni oshirish omillari. *Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar*, 3(1), 41–52.
16. Jamoliddinov, N. (2022). Ko'chmas mulkka oid mulk huquqlarini himoya qilishning institutsional asoslari. *Huquq va jamiyat*, 1(3), 55–63.
17. Ro'ziyev, S. (2021). Ipoteka kreditlash tizimining modernizatsiyasi va uning uy-joy bozoriga ta'siri. *O'zbekiston iqtisodiy axborotnomasi*, 2(4), 27–35.
18. Abdulkarimov, B. (2020). Uy-joy bozorida narx shakllanishining iqtisodiy mexanizmlari. *Iqtisodiy tadqiqotlar jurnali*, 5(2), 12–24.

19. Allayev, N. (2019). Qurilish sanoati rivojlanishining iqtisodiy omillari. Iqtisodiyot fakulteti axborotnomasi, 3(2), 66–73.

20. Mamatqulov, A. (2021). Urbanizatsiya jarayonlarining uy-joy bozoriga ta'sirini baholash. Hududlar iqtisodiyoti, 6(1), 78–90.

21. Pavlov K. V. (2017). Funktsionalna struktura rynku zhytlovoi nerukhomosti: rehionalnyi vymir. Pryazovskiy ekonomichnyi visnyk. [Functional structure of the residential real estate market: regional dimension]. № 5 (50). Available at: http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf



Marketing

ilmiy, amaliy va ommabop jurnali

Muharrir:

Ingliz tili muharriri:

Rus tili muharriri:

Musahhah:

Sahifalovchi va dizaynerlar:

Xakimov Ziyodulla Axmadovich

Tursunov Boburjon Ortiqmirzayevich

Kaxramonov Xurshidjon Shuxrat o'g'li

Karimova Shirin Zoxid qizi

Sadikov Shoxrux Shuxratovich

Abidjonov Nodirbek Odijon o'g'li

2025-yil, oktabr, 10-son

© Materiallar ko'chirib bosilganda "Marketing" ilmiy, amaliy va ommabop jurnali manba sifatida ko'rsatilishi shart. Jurnalda bosilgan material va reklamalardagi dalillarning aniqligiga mualliflar mas'ul. Tahririyat fikri har vaqt ham mualliflar fikriga mos kelavermasligi mumkin. Tahririyatga yuborilgan materiallar qaytarilmaydi.

Mazkur jurnalda maqolalar chop etish uchun quyidagi havolalarga murojaat qilish mumkin. Ilmiy maqola, ommabop maqola, reklama, hikoya va boshqa ilmiy-ijodiy materiallar yuborishingiz mumkin.

Materiallar va reklamalar pullik asosda chop etiladi.

Elektron pochta:

info@marketingjournal.uz

Bot:

[@marketinjournalbot](https://t.me/@marketinjournalbot)

Tel.:

+998977838464, +998939266610

Jurnalning rasmiy sayti: <https://marketingjournal.uz>

Marketing jurnali O'zbekiston Respublikasi Oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi **Oliy attestatsiya komissiyasi rayosatining 2024-yil 04-oktabrdagi 332/5 sonli qarori** bilan milliy ilmiy nashrlar ro'yxatiga kiritilgan



"Marketing" ilmiy, amaliy va ommabop jurnali 2024-yil 15-martdan O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Administratsiyasi huzuridagi Axborot va ommaviy kommunikatsiyalar agentligi tomonidan **C-5669517** reyestr raqami tartibi bo'yicha ro'yxatdan o'tkazilgan. **Litsenziya raqami: №240874**



"Marketing" ilmiy, amaliy va ommabop jurnalining xalqaro darajasi: **9710**. GOCT 7.56-2002 "Seriya nashrlarning xalqaro standart raqamlanishi" davlatlararo standartlari talablari. **Berilgan ISSN tartib raqami: 3060-4621**