

BAHOLASH MAQSADIDA TURAR-JOY KO'CHMAS MULK BOZORINI TAHLIL QILISH

A.Ya. Abduxamidov^{1*}

J.A. Abdixaliqov¹

Z.A. Yaxshubayev¹

¹ Samarqand davlat arxitektura qurilish universiteti,

* e-mail: abduxamidovabilqosim1705@gmail.com

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17923903>

Annotatsiya. Ushbu maqola turar-joy ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishning nazariy asoslariga qaratilgan. Maqolada keltirilgan nazariy jihatlar turar-joy ko'chmas mulkni baholash va tahlil qilishning asoslarini ochib beradi. O'rganilgan murakkab materiallar ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish uchun asos yaratadi. Maqolada ko'chmas mulk bozori tushunchasi tushuntiriladi, uning maqsad va vazifalari umumlashtiriladi va Novosibirskdagi uy-joy sinfi bo'yicha birlamchi bozorda taklifning taqsimlanishi keltirilgan.

Kalit so'zlar: baholash, birlamchi va ikkilamchi bozorlar, ko'chmas mulk.

Аннотация. Статья посвящена теоретическим основам анализа рынка жилой недвижимости. Представленные в статье теоретические аспекты раскрывают основы оценки и анализа жилой недвижимости. Комплекс изученных материалов создает базу для анализа рынка недвижимости. В статье раскрывается понятие рынка недвижимости, обобщаются его цели и задачи, а также представлено распределение предложения на первичном рынке жилья по классам в г. Новосибирске.

Ключевые слова: оценка, первичный и вторичный рынок, недвижимость.

Abstract. The article focuses on the theoretical foundations of the analysis of the residential real estate market. The theoretical aspects contained in the article reveal the basics of the assessment and analysis of residential real estate. The studied and complex material is the basis for the analysis of the real estate market. The paper explores the concept of "Real estate market", summarizes and solves goals and objectives. The distribution of supply in the primary market by housing classes in Novosibirsk is also presented.

Keywords: valuation, primary and secondary markets, real estate.

KIRISH. Ko'chmas mulk bozori bozor iqtisodiyotiga o'tish natijasida paydo bo'ldi va juda keng tushuncha bo'lib, turli bino va inshootlar, yer uchastkalari, bino va inshootlarning qismlari va boshqalarni qamrab oladi.

Ko'chmas mulk bozori ko'chmas mulkni sotib olish va sotish kabi bitimlarni o'z ichiga oladi.

Bundan tashqari, har qanday mulkni, jumladan, kvartiralar, uylar, yer uchastkalari, yozgi kottejlar, ofislar, chakana savdo va omborxona maydonlarini va boshqa ko'p narsalarni ijaraga olish ham mumkin. Ko'chmas mulk juda keng tushuncha bo'lib, ko'chmas mulk deb hisoblangan turli xil tovarlarni o'z ichiga oladi.

Ushbu maqolaning dolzarbligi shundaki, bozor tahlili mamlakat jamiyatining iqtisodiy va ijtimoiy-madaniy hayoti uchun juda muhimdir.

Ushbu maqolaning asosiy maqsadi turar-joy ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishdir.

Ushbu maqsadga erishish uchun quyidagi maqsadlar qo'yildi va hal qilindi:

1. Ko'chmas mulk bozorining nazariy asoslarini o'rganish;
2. Turar-joy ko'chmas mulk bozorini baholash maqsadida o'rganish.

Ko'chmas mulk bozori - bu mulk huquqlari va ular bilan bog'liq manfaatlar o'tkaziladigan, narxlar belgilanadigan va turli raqobatdosh yer foydalanish variantlari o'rtasida maydon taqsimlanadigan maxsus mexanizmlar to'plamidir.

Turar-joy ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish bozorni uning xususiyatlari, bozordagi mavjudlikning foydaliligi va tomonlarning bitimlar va xarid qobiliyatiga nisbatan afzalliklari asosida aniqlash va talqin qilishni o'z ichiga oladi. Ushbu tahlil natijalaridan baholanayotgan mulkning bozor qiymatini baholash, mulkdan optimal foydalanishni aniqlash, talab dinamikasi, dizayn va potentsial talabni aniqlash hamda mulk uchun kutilayotgan bozorni baholash uchun foydalanish mumkin.

Bozor tahlili uchun zarur va aniq ma'lumotlarni to'plash uchun uzoq muddatli tadqiqotlar orqali olingan ishonchli statistikadan foydalanish juda muhimdir. Shuningdek, joriy bozor ma'lumotlaridan foydalanish ham muhimdir.

Ko'chmas mulk bozorini o'rganish uchun quyidagilardan foydalanishingiz kerak:

- Ko'chmas mulk bo'yicha eng keng qamrovli ma'lumotlarni o'z ichiga olgan ko'chmas mulk agentligi ma'lumotlar bazalari;
- O'zstatdan olingan ma'lumotlar, bozor bitimlari statistikasi va boshqalar;
- Kompaniyalar tomonidan saqlanadigan ma'lumotlar bazalari;
- Internetda, ommaviy axborot vositalarida va boshqa ishonchli manbalarda mavjud bo'lgan ma'lumotlar.

Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishning turli bosqichlarida qo'llaniladigan bir nechta asosiy usullar mavjud. Eng aniq va keng tarqalgan usullar qatoriga quyidagilar kiradi:

1. Ma'lumotlarni statistik tahlil qilish, bu ma'lumotlarni to'plash jarayonida olingan katta miqdordagi raqamli ma'lumotlardagi naqshlarni aniqlash imkonini beradi.
2. Olingan ma'lumotlarning turli guruhlaridagi ma'lumotlarni taqqoslash. Taqqoslash uchun ham miqdoriy, ham sifat jihatidan asos sifatida foydalanish mumkin.
3. Bozor segmentlarini geografik joylashuv bo'yicha klaster tahlili. Bu bozorda mavjud bo'lgan barcha ko'chmas mulk obyektlarining tuzilishini aniqlash, ularni tasniflash va ma'lum bir geografik klaster ichida ishlaydigan naqshlarni aniqlashga yordam beradi.
4. SWOT tahlili yoki vaziyatni o'rganish. Bu ichki va tashqi omillarni ularning salbiy va ijobiy ta'siri nuqtai nazaridan o'rganishni o'z ichiga oladi.

ASOSIY QISM

So'nggi yillarda O'zbekistonda uy-joy bozori jadal rivojlanmoqda: narxlar o'zgarmoqda, talab va taklif har doimgidek muvozanat izlayapti. 2025-yil boshidan bu harakatlar yangi bosqichga chiqdi.

O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki ma'lumotlariga ko'ra, Toshkentdagi yer maydoni bozori sezilarli pasayishni boshdan kechirdi. 2023-yilning o'rtalarida bir sotix yer maydoni narxi 380 million so'mga yetgan bo'lsa, hozir bu ko'rsatkich 332 million so'mga tushdi.

Yiliga o'rtacha 8,8% arzonlashgan. Bu bozorda "qizib ketgan" narxlar endi soviy boshlaganidan darak beradi.

Shunga qaramay, 2025-yil kutilgan pasayishlar bilan emas, balki aksincha — savdo hajmining oshishi bilan boshlandi. Faqatgina dastlabki 3 oy ichida, ya'ni 1-chorakda 90 mingga yaqin uy-joy bitimi imzolangan — bu o'tgan yilga nisbatan 11,5% ko'p degani.

O'zbekistonda uy-joy bozoridagi faollikning 3 asosiy sababi: Ipoteka kreditlari. Uy olish uchun aholining asosiy pul manbasi hali ham ipoteka hisoblanadi. 2025-yil boshidan buyon aholiga 4,5 trillion so'mlik ipoteka berilgan. Bu o'tgan yilga nisbatan 20% ko'p degani.

Daromadlarning o'sishi. Aholining real daromadlari ham oshmoqda — yil boshida bu o'sish 9,8% ni tashkil etdi. Albatta, bu o'sish hamma qatlamda teng bo'lmayapti, ammo umumiy ijobiy tendensiya saqlanib turibdi. Bozor faolligi. E'lonlar soni 108,8 mingdan oshdi — bu o'tgan yilga qaraganda 6,3% ga ko'p.

Ko'chmas mulk narxlari hali oshmoqda, ammo endi o'sish sur'atlari keskin sekinlashgan:

- Yangi qurilgan uylar, ya'ni "novostroyka"larda: so'mda 6,2%, dollarda 3,1%;
- Ikkilamchi bozorda: so'mda 4,7%, dollarda 1,7%. Lekin 2023-yil oxirida bu ko'rsatkichlar ancha yuqori bo'lgan — dollarda 25%, so'mda esa 40% gacha.

Endilikda bozorda sekinlashuv kuzatilmoqda, shuningdek, taklifning talabdan ustunligi ham ancha yuqori. Ko'chmas mulk e'lonlarining sotilguncha "osilib turish muddati" ham ortdi - bu xaridorlar ehtiyotkorlik bilan harakat qilayotganidan dalolat beradi. Kelajakda ko'chmas mulk O'zbekistonda hali uzoq vaqt davomida qimmat bo'lib qoladi. Biroq ayrim yillarda (masalan, 2022–2023) u keskin qimmatlashsa, boshqa yillarda (2024–2025) sekin-asta harakatda bo'ladi.

Aqlli investor yoki xaridor uchun bu jarayonlarni diqqat bilan kuzatish -foyda bilan xarid qilish uchun muhim shart. Noto'g'ri vaqtda uy olish — ortiqcha xarajatlarga olib kelishi mumkin.

2025 yil sentyabr oyi yakunlariga ko'ra, Respublika bo'yicha uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 24,2 mingtani tashkil etdi, o'tgan yilning sentyabr oyiga nisbatan bitimlar soni 13,7%ga oshdi.

Eng yuqori yillik o'sish Sirdaryo viloyatida (+35,6%), Buxoro viloyatida (+20,2%) va Toshkent shahrida (+31,2%) qayd etildi.

2025 yilning uchinchi choragida yurtimiz bo'ylab jami 75,5 mingta ko'chmas mulk oldi-sotdi shartnomasi rasmiylashtirildi. Bu o'tgan yilning shu davriga nisbatan 13,6%ga va joriy yilning ikkinchi choragiga nisbatan 11%ga ko'pdir.

Eng katta o'sishi Buxoro viloyati (+27,3%), Sirdaryo viloyati (+24,9%) va Toshkent shahrida (+19,9%) kuzatildi.

Ikkilamchi va birlamchi bozorlarda Respublika miqyosida sentyabr oyida o'rtacha narxlar 0,6 foizga oshgan. Yillik hisobda, o'tgan yilning sentyabr oyiga nisbatan ikkilamchi bozorda bir kv.m uchun o'rtacha narx 4,6 foizga oshgan.

Eng yuqori narx o'sishi Surxondaryo (+19%), Sirdaryo (+15,8%) va Jizzax (+14,5%) viloyatlarida qayd etildi.

Toshkent shahrida ikkilamchi uy-joy bozorida sentyabr oyida narxlar 0,6 foizga oshgan, biroq 2024 yil sentyabr oyiga nisbatan 1,7 foizga pasaygan.

Ikkilamchi uy-joy bozorida eng katta pasayish Yashnobod, Mirzo Ulug'bek va Chilonzor tumanlarida kuzatildi. O'rtacha hisobda pasayish 4,3 foizni tashkil etdi.

Shu bilan birga, birlamchi uy-joy ko'chmas mulk bozorida narxlarning 3 foizga oshgani qayd etildi.

Birlamchi uy-joy bozorida eng yuqori narx oshishi Mirobad, Bektemir va Yakkasaroy tumanlarida qayd etildi. O'rtacha hisobda o'sish 5,8 foizni tashkil etdi.

Ijara bozorida Sentyabr oyida Toshkent shahrida uy-joy ijara narxi bir kv.m uchun o'rtacha 8,5 dollarni tashkil etdi. Eng yuqori ijara narxlari Mirobad, Shayxontohur va Yakkasaroy tumanlarida kuzatildi.

O'tgan yilning sentyabr oyiga nisbatan poytaxtdagi ijara narxlari 1,4 foizga oshgan. Eng katta o'sish Yunusobod, Olmazor va Mirobad tumanlarida qayd etildi va o'rtacha 4,4 %ni tashkil etdi.

O'zbekistondagi uy-joy sinfi bo'yicha birlamchi bozorda taklifni taqsimlash iqtisodiyot klassi uy-joylarning asosiy toifasiga bogliq.

1. Arzon uy-joylarning sinfi ushbu segmenti quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- oddiy arxitektura;
- kichik/o'rta maydon;
- arzon materiallar;
- minimal ichki pardoqlash;
- shahar markazidan uzoqlik;
- yomon rivojlangan infratuzilma;
- xavfsizlikning yo'qligi.

Bundan tashqari, quruvchilar o'zlarini, masalan, daraxt ekish, maysazorlar ekish va printsiplal jihatdan obodonlashtirish xarajatlarini minimallashtirish, arzon o'yin maydonchalarini yaratish bilan cheklaydilar. Iqtisodiyot klassidagi uy-joylar standart, tayyor dizaynlar yordamida quriladi.

Ichki pardoqlash ishlari gips devorlari, arzon granit plitkali pollar, standart pochta qutilari va beton zinapoyalarni o'z ichiga oladi. Jamoat joylari loyihalashtirilmagan.

2. Qulaylik sinfi iqtisod klassiga muhim alternativ hisoblanadi. Qulaylik sinfidagi kvartirani sotib olayotganda, egalariga ijtimoiydan tortib kundalikgacha bo'lgan barcha qulayliklar taqdim etiladi.

Bu uy-joy quyidagi xususiyatlarga ega:

- yaxshilangan arxitektura;
- nozik pardoqlash;
- obodonlashtirilgan panjarali hovli;
- yer osti/yer usti avtoturargohi;
- turar-joy maydoni;
- yaxshi rivojlangan infratuzilma.

3. Comfort klassdagi kvartiralarda kombinatsiyalangan qulf, domofon va videokamera bo'lishi talab qilinadi. Ba'zan komfort klassdagi turar-joy majmualarining hovlilari turar-joy majmuasining joylashuvi va konsepsiyasiga qarab panjara bilan o'ralgan bo'ladi.

Biznes klassdagi uy-joylar - bu aholining maqomiga va binoning joylashuviga qarab yuqori darajadagi uy-joylardir.

U quyidagi xususiyatlar bilan ajralib turadi:

- yuqori sifatli qurilish materiallari;
- ovoz o'tkazmasligi;

- baland shiftlar;
- isitiladigan yer osti avtoturargohi;
- individual arxitektura;
- yaxshi rivojlangan infratuzilma va turar-joy majmuasi ichida fitnes markazi, maktab va bolalar bog'chasining mavjudligi;
- Obodonlashtirilgan hudud;
- Landshaft dizayni;

Ushbu turar-joy majmualari xavfsizlik signalizatsiyasi, video kuzatuv, avtoturargoh xavfsizligi va boshqalar bilan jihozlangan.

Xaridorlarga ko'pincha aqlli uy tizimi, to'lovlarni to'lash uchun mobil ilovalar va boshqalar kabi bir qator qo'shimcha variantlar taklif etiladi.

4.Premium va Elite uy-joylari eng yuqori sifatli va eng qimmat kvartiralar bo'lib, quyidagi mezonlar bilan tavsiflanadi:

- Shaharning nufuzli hududlarida joylashgan;
- Loyihada eksklyuziv me'morlar ishtirok etadi;
- Kvartirani pardoqlash va jihozlash bo'yicha dizayn loyihasi taklif etiladi;
- Kvartiraga liftli yer osti isitiladigan avtoturargoh;
- Maxsus landshaft dizayni, san'at buyumlari, favvoralar va boshqalar;
- Har bir kvartirada iqlim nazorati;
- Havo va suvni tozalash;
- Aqlli uy tizimi;
- Sport zali, do'konlar, restoranlar, kafelar, spa markazlari.

Kirish qismida an'anaviy kirish zali o'rniga vestibul, konsyerj o'rniga esa rezepine mavjud. Nafaqat kameralarni kuzatib boradigan va kirish joyida turadigan, balki hududni ham patrul qiladigan xavfsizlik xizmati mavjud. Bino shuningdek, nosozliklar va baxtsiz hodisalar haqida erta ogohlantirish tizimiga ulangan.

Har qanday turar-joy mulkining bozor qiymatining o'zgarishi bir qator omillarga bog'liq.

Bu omillarni uch xil ierarxik darajaga ajratish mumkin.

Birinchi daraja (mintaqaviy) - bu ma'lum bir mulkka aloqador bo'lmagan va unga bevosita bog'liq bo'lmagan, balki ko'chmas mulk bozori jarayonlariga va natijada baholanayotgan mulkka bilvosita ta'sir qiluvchi umumiy omillarning ta'siri.

Ikkinchi daraja (mahalliy) - bu asosan shahar, shahar okrugi yoki jamoa miqyosidagi mahalliy omillarning ta'siri. Bu omillar baholanayotgan mulk va shunga o'xshash mulklar va ular bilan bog'liq bitimlarni tahlil qilish bilan bevosita bog'liq.

Uchinchi daraja (bevosita muhit) - bu mulkka tegishli va asosan uning xususiyatlari bilan belgilanadigan omillarning ta'siri.

Turar-joy ko'chmas mulk bozori kvartiralar va uylarni sotib olish, sotish va ijaraga berish bilan tavsiflanadi. Kvartiralar ko'chmas mulk bozorining ushbu segmentida asosiy aktiv hisoblanadi, chunki ular turar-joy ko'chmas mulk bitimlarining aksariyat qismini tashkil qiladi.

Barcha bozor tendentsiyalari kvartiralar misolida ko'rib chiqiladi.

Turar-joy uylarining narxlari va talabi kvartiralarnikidan biroz farq qiladi, lekin odatda bir xil naqshga amal qiladi.

Turar-joy ko'chmas mulk bozorining alohida segmenti qishloq uylari, kottejlar, yozgi uylar va shahar chegaralari ichida va tashqarisida turar-joy qurilishi yoki xususiy bog'dorchilik uchun mo'ljallangan yer uchastkalaridan iborat.

XULOSALAR

Xulosa qilib aytganda, baholash maqsadlarida turar-joy ko'chmas mulk bozori tahlili doimiy ravishda yangilanib va ishlab chiqilib borilishini ta'kidlash kerak. Baholash maqsadlarida bozor tahlili ko'chmas mulk bozorining umumiy holatini va har bir tahlil qilingan mulk bilan ma'lum bir segmentni o'zaro bog'lashni o'z ichiga oladi.

Natijada ko'chmas mulk narxlariga ta'sir qilishi mumkin bo'lgan talab va taklifning o'zaro ta'siri to'g'risidagi hisobot olinadi. Bozor narxlari bozorining raqobatbardosh salohiyati bilan belgilanadi. Baholanayotgan mulkning xususiyatlarini o'rganish orqali baholovchi raqobatdosh mulklarni aniqlashi va baholanayotgan mulkning ijobiy va salbiy tomonlarini aniqlashi mumkin.

Iqtisodiy sharoitlarning bozorga ta'sirini tushunish baholovchilarga ko'chmas mulkni baholashning uchta yondashuvidan foydalangan holda qiymatni aniqlash uchun zarur bo'lgan muhim ma'lumotlarni olish imkonini beradi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]: Учебник для вузов /Асаул А. Н., Загидуллина Г. М., Люлин П. Б., Сиразетдинов Р. М./ под ред. Асаула А.Н.– 18-е изд., испр. И доп.
2. – М.: Издательство Юрайт,2018 — 353с.
3. Иванова, Е.Н Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач. Учебное пособие / Е.Н Иванова. - Москва: Наука, 2016. - 225 с.
4. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: Учебник для студентов учреждений высшего экономического образования / С.Н. Максимов. — М.: ИЦ Академия, 2018. — 320 с.
5. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. - М.: Экономика, 2019. - 608 с.
6. <http://stat.uz>