



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

KO'CHMAS MULK OB'EKTLARINI BAHOLASHDA AHOLI SONI O'ZGARISHINING TA'SIRI

Abduvaliyev Zafar Maxmudovich

TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas mulk" kafedrası dotsenti,

Berdiyeva Dilfuza Axatovna

TAQU, "Menejment" kafedrası professori,

Shermatov Dilshod Akbar o'g'li

TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas mulk" kafedrası magistranti

Annotasiya

Maqolada ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda aholi soni o'zgarishining tasiri tahlil qilinadi. Demografik o'zgarishlar, xususan aholi soni ko'payishi yoki kamayishi, ko'chmas mulk bozori qiymatlariga qanday ta'sir qilishi ko'rsatiladi va amaliy misollar orqali tushuntiriladi. Shuningdek, ushbu maqola statistik malumotlar, tarixiy tendensiyalar va kelajak prognozlariga urg'u berib, aholi o'sishi va ko'chmas mulk bozori o'rtasidagi murakkab dinamikani o'rganadi.

Kalit so'zlar: Mulkni baholash, aholi sonining ko'payishi va kamayishi, demografik o'zgarishlar, infratuzulma, iqtisodiy faollik, urbanizatsiya va migratsiya.

ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Шерматов Дильшод Акбарович

Ташкентский архитектурно-строительный университет

Аннотация

В этой статье рассматривается влияние изменения численности населения на стоимость недвижимости. В ней объясняется на практических примерах, как демографические изменения, в частности рост или снижение численности



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

населения, влияют на стоимость рынка недвижимости. В ней также рассматривается сложная динамика между ростом населения и рынком недвижимости, с упором на статистические данные, исторические тенденции и будущие прогнозы.

Ключевые слова: Оценка недвижимости, рост и убыль населения, демографические изменения, инфраструктура, экономическая активность, урбанизация и миграция.

THE IMPACT OF POPULATION CHANGE ON REAL ESTATE VALUATIONS

Shermatov Dilshod Akbar o'g'li

Tashkent University of architecture and construction

Annotation

This article examines the impact of population change on real estate valuation. It explains how demographic changes, particularly population growth or decline, affect real estate market values, using practical examples. It also examines the complex dynamics between population growth and the real estate market, focusing on statistical data, historical trends, and future projections.

Keywords: Real estate valuation, population growth and decline, demographic changes, infrastructure, economic activity, urbanization and migration.

Kirish. Ko'chmas mulk bu har qanday davlat iqtisodiyotining muhim tarkibiy qismi hisoblanadi. U nafaqat ijtimoiy barqarorlikning, balki iqtisodiy o'sishning asosiy ko'rsatkichlaridan biri sifatida ham e'tirof etiladi. Turar-joylar, tijorat ob'ektlari, sanoat hududlari va boshqa mulk turlari o'z narxiga ega bo'lib, bu qiymat ko'plab omillar asosida shakllanadi. Shulardan eng muhimlaridan biri bu **aholi sonining o'zgarishi**dir. Aholi sonining ortishi yoki kamayishi ko'chmas mulk qiymatiga to'g'ridan-to'g'ri yoki bilvosita ta'sir ko'rsatadi. Aholi soni oshgan hududlarda uy-joy, infratuzilma, xizmat ko'rsatish ob'ektlariga bo'lgan



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

ehtiyoj ortadi, bu esa o'z navbatida ko'chmas mulk qiymatining o'shishiga olib keladi. Aholi kamaygan hududlarda esa aksincha talab pasayadi, bozor inaktiv bo'ladi va mulk qiymati tushadi. XXI asrda urbanizatsiya jarayonining tezlashuvi, ichki va tashqi migratsiyaning kuchayishi, tug'ilish va o'lim darajalaridagi o'zgarishlar, ayniqsa rivojlanayotgan davlatlarda ko'chmas mulk bozorida sezilarli demografik o'zgarishlarni yuzaga keltirmoqda. Ayniqsa O'zbekiston sharoitida bu masala dolzarbdir. Yurtimizda ayrim hududlarda aholi zichligi oshib bormoqda (masalan, Toshkent, Samarqand, Andijon), ayrim chekka tumanlarda esa aksincha, aholi soni kamaymoqda. Shu bilan birga, ko'chmas mulk narxlaridagi keskin tafovutlar, investitsiyaviy jozibadorlik darajasi ham hududlardagi demografik holat bilan chambarchas bog'liqdir. Ko'chmas mulk obyektlarining bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymatini aniqlashning zamonaviy usullari va mexanizmlarini joriy etish va keng qo'llash, aholi va tadbirkorlarning iqtisodiy aktivlari o'sib borishi uchun qulay shart-sharoit yaratish maqsadida bir qancha qaror va qonunlar ishlab chiqilmoqda. Bularga misol tariqasida, Prezidentimizning 2019-yil 10-yanvardagi PF-5623-son farmonida "Urbanizatsiya jarayonlarini boshqarish va aholi zichligini tartibga solish" bo'yicha quyidagi chora-tadbirlar belgilangan keltirishimiz mumkin. Ushbu farmonga ko'ra, yer uchastkalarini xususiylashtirish, uy joy uchastkalarini takomillashtirish va yer kodeksini yangilash asosiy chora tadbirlar qilib belgilangan.

Bunday chora tadbirlar aholi sonining o'zgarishi natijasida keladigan tartibsizliklarning oldini olish ko'chmas mulk bozorida raqobatbardoshligini oshirish va barqaror rivojlanishni ta'minlash uchun zarurdir.

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda aholi soni o'zgarishining ta'siri bo'yicha bir qator olimlar ish olib borgan. Quyida ushbu mavzuga oid ba'zi taniqli olimlar va ularning kitoblari haqida qisqacha ma'lumot:

Frederic Malpezzi- U demografik o'sish bilan uy-joy bozoridagi talab o'rtasidagi bog'liqligi bo'yicha tatqiqot olib borgan. Uning "Population Growth and Housing Demand" (2003) kitobida yozilishicha aholi sonining har 1% ga o'sishi, ko'chmas mulk narxining o'rtacha 3–4% ga oshishiga olib keladi.



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

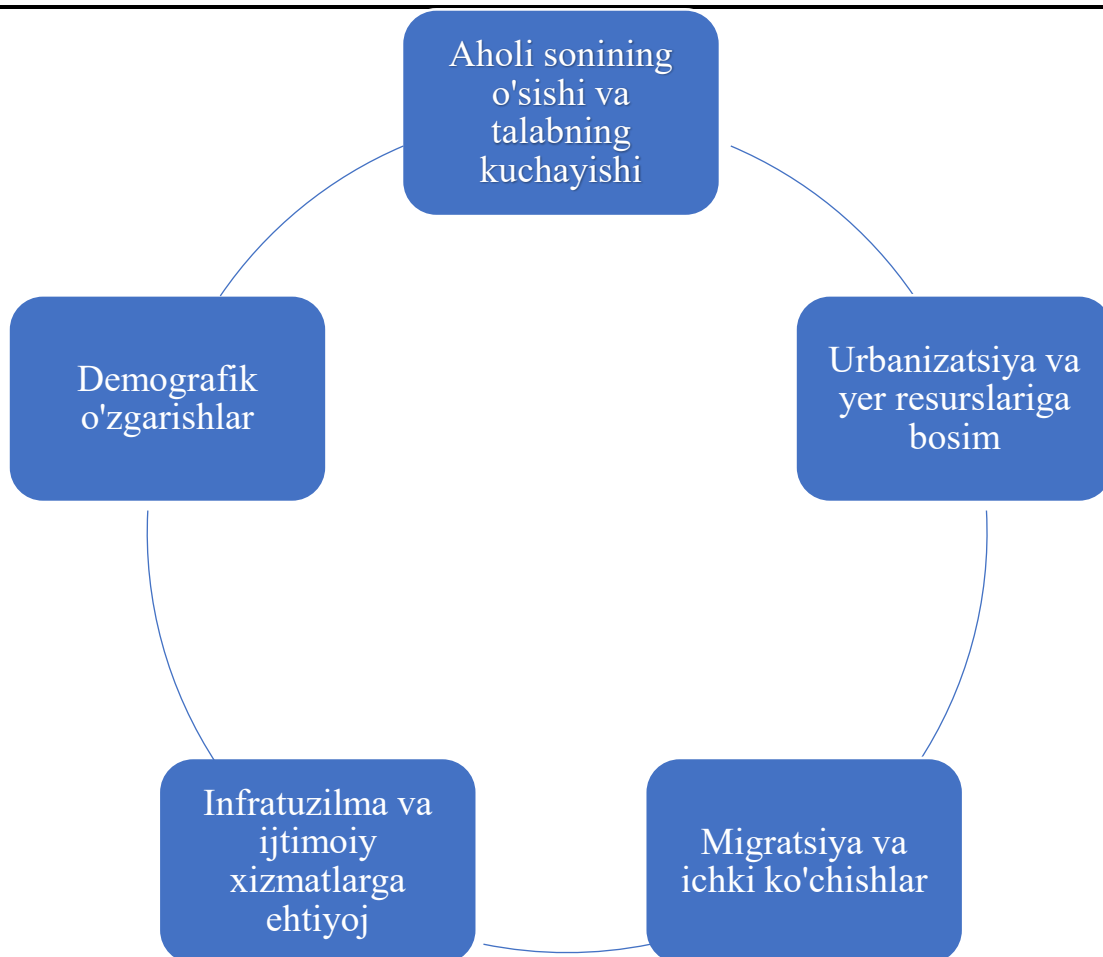
Michael Todaro – U asosan iqtisodiy rivojlanish, aholi sonini o'sishi, urbanizatsiya va ichki migratsiya bo'yicha ko'plab izlanishlar olib borgan. Uning "Ekonomik development" (2020) asarida rivojlanayotgan mamlakatlarda aholi o'sishi, urbanizatsiya va migratsiyaning iqtisodiy rivojlanish va ko'chmas mulk bozoriga ta'siri haqida keng qamrovli tahlil berilgan.

O'zbekistonlik Mirjalilova D.Sh va Yodgorov V.U kabi ilmiy izlanuvchilarning "Ko'chma mulkdan foydalanish tashkil etish va uni boshqarish" kitobida O'zbekistonda ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish va ularni boshqarish jarayonlari, shu jumladan, aholi sonining o'sishi bilan bog'liq muammolar yoritilgan.

Yuqorida qayd yetilgan ta'riflardan ko'rinib turibdiki, olimlar tomonidan ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash uchun tasir qiluvchi tashqi omillar va aholi sonining o'zgarishining ta'siri xaqida ko'plab izlanishlar olib borilgan. Biroq, ko'chmas mulk ob'ektini baholashda tasir etuvchi, ijtimoiy, iqtisodiy va geosiyosiy omillar xaqida turlicha yondashuvlar keltirilgan bo'lsada, bugungi kunda zamonaviy usullarining mohiyati va ahamiyati to'liq ochib berilmagan.

Tahlil va natijalar

Ko'chmas mulkni baholash jarayonida aholi soni o'zgarishining ta'siri muhim rol o'ynaydi, chunki ular ob'ektning qiymatiga bevosita yoki bilvosita ta'sir qiladi. Ushbu maqolada aholi soni o'zgarishining ko'chmas mulk qiymatiga ta'sirini tahlil qilish quyidagi asosiy jihatlar bo'yicha olib boriladi:



1-rasm. Ko'chmas mulkni baholash jarayonida aholi soni o'zgarishining ta'siri turkumlanishi.

Aholi sonining o'sishi va talabning kuchayishi. Aholi soni ko'paygani sari uy-joyga, tijorat ob'ektlariga va infratuzilmaga bo'lgan ehtiyoj ortadi. Bu esa ko'chmas mulkka bo'lgan **umumiy talabni oshiradi**, va narxlar ko'tariladi. Ayniqsa, yoshlar va yangi oilalar soni ortayotgan joylarda talab keskin seziladi. Misol tariqasida, Toshkent shahri 2010-2024-yillar oralig'ida aholisi 900 mingdan ortdi va shahar markazidagi uy narxlari deyarli 2 barobarga oshdi. Hamda, 2022-yilda Samarqandda "Turizm markazi" ochilishi bilan shaharga ko'chib keluvchilar ko'paydi va turar-joyga bo'lgan talab 1 yilda 20-30% ga oshdi.

Urbanizatsiya va yer resurslariga bosim. Urbanizatsiya aholining shaharlarga ko'chishi yerga bo'lgan talabni oshiradi. Bu shahar markazidagi va atrofidagi



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

yerlar qiymatini keskin oshiradi. Baholashda shahar markaziga yaqinlik va zichlik inobatga olinishi talab etiladi. Masalan, **Qibray, Sergeli, Zangota tumanlari shahar bilan qo'shilishi natijasida yer narxi 1 sotix uchun 2018-2024-yillar oralig'ida 2.500\$ dan 12.000\$ gacha ko'tarilgan.** Hamda, Yangihayot tumanida urbanizatsiya natijasida qurilish ishlari 70% oshdi.

Migratsiya va ichki ko'chishlar. va talabning kuchayishi. Aholi soni ko'paygani sari uy-joyga, tijorat ob'ektlariga va infratuzilmaga bo'lgan ehtiyoj ortadi. Bu esa ko'chmas mulkka bo'lgan **umumiy talabni oshiradi**, va narxlar ko'tariladi. Ayniqsa, yoshlar va yangi oilalar soni ortayotgan joylarda talab keskin seziladi. Misol uchun, har yili o'rtacha 100 ming kishi viloyatlardan poytaxtga ko'chib kelmoqda. Yangi kvartira talabi ortib, ijaraviy narxlari 2020-yildan beri 45% ga oshgan.

Infratuzilma va ijtimoiy xizmatlarga ehtiyoj. Aholi ko'paygani sari maktab, shifoxona, yo'l, transport kabi xizmatlarga ehtiyoji oshadi. Shu sababli davlat tamonidan qurilgan infratuzilma ob'ektlari mulk qiymatini oshiruvchi omil hisoblanadi. Masalan, Metro liniyasiga yaqin massivlarda narxlar ancha yuqori baholanadi. Yangi metro bekatlari ochilgach, shu yo'nalishdagi kvartiralar o'rtacha **15–25%** qimmatlashdi.

Demografik o'zgarishlar. Zamonaviy baholash usullarida aholi zichligi, o'sish sur'ati, yosh tarkibi, migratsiya oqimlari inobatga olinadi. Demografik ko'rsatkichlar **ijaraviy daromadlarni prognoz qilishda, investitsion xavflarni baholashda** muhim ahamiyatga ega. Misol uchun, Baholashda "Kapitalizatsiya darajasi" yoki "Kutilayotgan daromad"ni aniqlashda yoshlar soni, o'sish sur'ati kabi demografik ma'lumotlar qo'llaniladi.

Shunday qilib bu tadqiqot va tahlil ularning natijalari ko'chmas mulkni baholashda aholi sonining o'zgarishini hisobga olish zarurligini va ular qanday o'rganilayotgani haqida yanada kengroq tasavvur beradi.

Xulosa va takliflar

Xulosa qilib aytadigan bo'lsak, ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda aholi soni o'zgarishining ta'siri har jihatdan muhimligini ko'rsatadi va tadqiqotlarni rivojlantirish va ko'chmas mulk bozorini yanada barqaror qiluvchi faoliyatlarni



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

amalgama oshirishga yordam beradi. Aholining tabiiy o'sishi, migratsiya jarayonlari va urbanizatsiya natijasida turar-joy, yer va tijorat obyektlariga bo'lgan talab ortadi. Bu esa ko'chmas mulk qiymatining o'sishiga olib keladi.

Aholi sonining ortishi bilan birga, infratuzilma, transport, ta'lim va tibbiyot xizmatlariga bo'lgan ehtiyoj ham keskin kuchayadi. Natijada, bu xizmatlarga yaqin joylashgan ob'ektlar narxi tezroq va yuqoriroq baholanadi. Shuningdek, demografik ko'rsatkichlar (yosh tarkibi, daromad darajasi, uy xo'jaliklari soni) baholashda strategik ahamiyat kasb etadi.

Ushbu xulosa va takliflar ko'chmas mulkni baholashda aholi soni o'zgarishini e'tiborga olgan holda, aniq demografik tahlil, hududiy farqlilik va infratuzilma rivoji bilan bog'liq omillarni chuqur o'rganish zarur. Bu yondashuv ko'chmas mulk qiymatini aniqroq va adolatli belgilash, investitsiyalarni to'g'ri yo'naltirish va ijtimoiy infratuzilmani samarali rejalashtirish imkonini beradi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Todaro, M.P., & Smith, S.C. (2020). *Economic Development* (13th ed.). Pearson Education.
2. Kahr, J., & Thomsett, M.C. (2005). *Real Estate Market Valuation and Analysis*. Wiley Finance.
3. Malpezzi, S. (1999). *Economic Analysis of Housing Markets in Developing and Transition Economies*. World Bank Policy Research Paper.
4. Yodgorov, V.U & Mirjalilova, D.S. (2021). "Ko'chmas mulkni baholash asoslari". С 100-110
5. Давыденко Л.Н. Местные природные ресурсы как залог иностранных инвестиций// Ж. Природные ресурсы. – Минск: № 1, 2012. - С. 113-120.
6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining qarori PQ-4412 (2019). "Aholini uy-joy bilan ta'minlashni jadallashtirish choralari to'g'risida". – Lex.uz
7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining qarori PQ-5953 (2020). "Ko'chmas mulk bozorini tartibga solish va axborot tizimini joriy etish". – Lex.uz
8. O'zbekiston Respublikasi Statistika agentligi. (2023). *Aholi soni, migratsiya va uy-joy qurilishi bo'yicha rasmiy ma'lumotlar*. – stat.uz