



ЎЗБЕКИСТОНДА КЎЧМАС МУЛК ВА БАҲОЛАШ ХИЗМАТЛАРИ БОЗОРИНИНГ
РИВОЖЛАНИШ ҲОЛАТИ: МУАММОЛАР ВА ЕЧИМЛАР

*Ишонқулов Низамжон Файзуллаевич –
иқтисодиёт фанлари номзоди, Тошкент Кимё
халқаро университети Банк иши ва
бухгалтерия ҳисоби кафедраси доценти*

doi.org/10.55439/ECED/vol24_iss3/a7

Аннотация. Мақолада Ўзбекистонда кўчмас мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорининг ривожланишига оид мавжуд муаммолар ва уларнинг ечимларига доир тадқиқот натижалари акс эттирилган. Жумладан, кўчмас мулк бозорида уй-жойлар нархи ўзгариши ва унинг ижара нархларига таъсири, кўчмас мулкни баҳолаш ташкилотларининг фаолият диверсификацияси кўриб чиқилган.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, баҳолаш, баҳолаш хизматлари, хизматлар бозори, қурилиш ишлари, олди-сотди шартномалари, малака сертификатига эга баҳоловчилар, баҳоловчи ташкилотлар, фаолият диверсификацияси

СОСТОЯНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ
В УЗБЕКИСТАНЕ: ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

*Ишанқулов Низамжон Файзуллаевич –
кандидат экономических наук, доцент кафедры
«Банковское дело и бухгалтерский учет»
Ташкентского международного университета Кимё*

Аннотация. В статье отражены результаты исследования существующих проблем и путей их решения, связанных с развитием рынка недвижимости и услуг по ее оценке в Узбекистане. В частности, рассмотрены изменения цен на жилье на рынке недвижимости и их влияние на цены аренды, диверсификация деятельности организаций по оценке недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, оценка, оценочные услуги, рынок услуг, строительные работы, договоры купли-продажи, оценщики с квалификационным удостоверением, оценочные организации, диверсификация деятельности.

THE STATE OF DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET AND EVALUATION
SERVICES IN UZBEKISTAN: PROBLEMS AND SOLUTIONS

*Ishankulov Nizamjon Faizullaevich –
Candidate of Economic Sciences, Associate
Professor of the Department of Banking and
Accounting, Kimyo International University In Tashkent*

Annotation. The article reflects the results of a study of existing problems and ways to solve them related to the development of the real estate market and services for its assessment in Uzbekistan. In particular, changes in housing prices in the real estate market and their impact on rental prices, diversification of the activities of real estate appraisal organizations are considered.

Key words: real estate, appraisal, appraisal services, services market, construction work, sales contracts, appraisers with a qualification certificate, appraisal organizations, diversification of activities.

Кириш. Жаҳон иқтисодиётининг жадал ўзгариб бориш шароитида кўчмас мулк объектлари ва мулкый мажмуаларни такрор ишлаб чиқариш даражаси, мамлакат миллий бойлигининг катта қисми сифатида, унинг самарадорлигини назорат қилишнинг асосий глобал кўрсаткичи ҳисобланади. Масалан, «Ривожланган мамлакатларда уй-жой фонди мамлакатда такрор ишлаб чиқариладиган миллий бойликнинг 20 %дан 45 %гача қисмини ташкил қилади. Агар кўчмас мулкнинг барча турлари, жумладан, ер ва мулкый мажмуалар доирасини кўриб чиқсак, у ҳолда бу кўрсаткич 70-80 %ни ташкил қилади».

Ўзбекистон иқтисодиётининг ажралмас қисми сифатида кўчмас мулк объектларини бошқариш юзасидан кенг қамровли чора-тадбирлар амалга оширилмоқда. 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг 5 та устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясида «иқтисодиёт тармоқлари учун самарали рақобатбардош муҳитни шакллантириш ҳамда маҳсулот ва хизматлар бозорида монополияни босқичма-босқич камайтириш» сингари муҳим вазифалар белгилаб берилган[1].

Мамлакатда кўчмас мулк бозорининг ривожланишини таҳлил қилиш орқали кўчмас

мулкни баҳолаш фаолияти билан ўзаро боғлиқлиги ва ушбу хизматлар бозорининг ривожланишидаги аҳамиятини кўриб чиқиш имконияти юзага келади. Шу сабабдан, олиб борилган илмий тадқиқотларимиз натижасида “Ўзбекистонда кўчмас мулк ва баҳолаш хизматлари бозори: муаммолар, ривожланиш ҳолати таҳлили” амалга оширилди.

Мавзуга оид адабиётлар шарҳи. Ўзбекистонда кўчмас мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорининг ривожланишига оид мавжуд муаммолар ва уларнинг ечимларига доир қатор хорижий ва маҳаллий иқтисодчи олимлар, хусусан, Д.Абдукаримова, Г.М.Бекимбетоваларнинг илмий тадқиқотлари маълумотларидан фойдаланилди [2].

Шунингдек, “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунга кўра, зарур бўлган ҳолда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилигини текшириш учун мазкур ҳисобот қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бошқа баҳоловчи ташкилот томонидан шартнома асосида экспертизадан ўтказилиши мумкин. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилигини экспертизадан ўтказиш натижалари эксперт хулосаси билан расмийлаштирилади.

Экспертиза деганда мукамал текширув, тадқиқот, пухта изланиш тушунилиб, объектнинг хусусияти, камчилиги, дефектлари, устунликлари ва хислатлари, шунингдек, уларни камчиликларни бартараф этиш йўллари, хусусиятларини янада яхшилаш ва мулкдорларни қизиқтириш йўллари ишлаб чиқишдан иборат, булар асосида профессионал натижаларни расмийлаштириш киради [3].

Н.В.Городнова ва Н.Маврина томонидан кўчмас мулк бозорини бошқаришнинг иқтисодий жиҳатлари борасида олиб борилган илмий тадқиқотларда қуйидагича таъкидланади: “Кўчмас мулк бозори тарихидан маълумки, тураржойлар билан боғлиқ муносабатларни ўзида акс эттириган кўчмас мулк бозорига оид ҳуқуқий ёндашувлар бозорга таъриф бериладиган иқтисодий ёндашувлардан олдин мавжуд бўлган. Яъни “кўчмас мулк” категорияси қадимги Рим империяси давридаёқ ҳуқуқий талқин этилиб, ушбу давлатда мулклар йирик иккита тоифага, жумладан, кўчар ва кўчмас мулкларга ажратилган. Бу борада, роман-герман ҳуқуқ оиласи илмий тадқиқот ишларида рим ҳуқуқи – давлатдаги мавжуд ер участкалари (майдонлари), ер ости табиий бойликлари, мулкдорга тааллуқли ерлар ҳисобидан бошқаларнинг меҳнати орқали яратилган барча нарсаларни “кўчмас мулк” сифатида баҳоланган. Бу борада, ер участкаси асосий кўчмаслик хусусиятига эга. Улар томонидан қуруқликда мавжуд барча нарсалар ер юзаси-

нинг табиий ёхуд сунъий қисми, яъни “res soli” дея аталган. Аҳамиятлиси, уларнинг фикрича, ер билан боғлиқ бўлган, унинг юза қисмига мустаҳкамланган (табиий ёки сунъий) нарсалар ернинг ажралмас таркибий қисми, эканлиги эътироф этилган” [4].

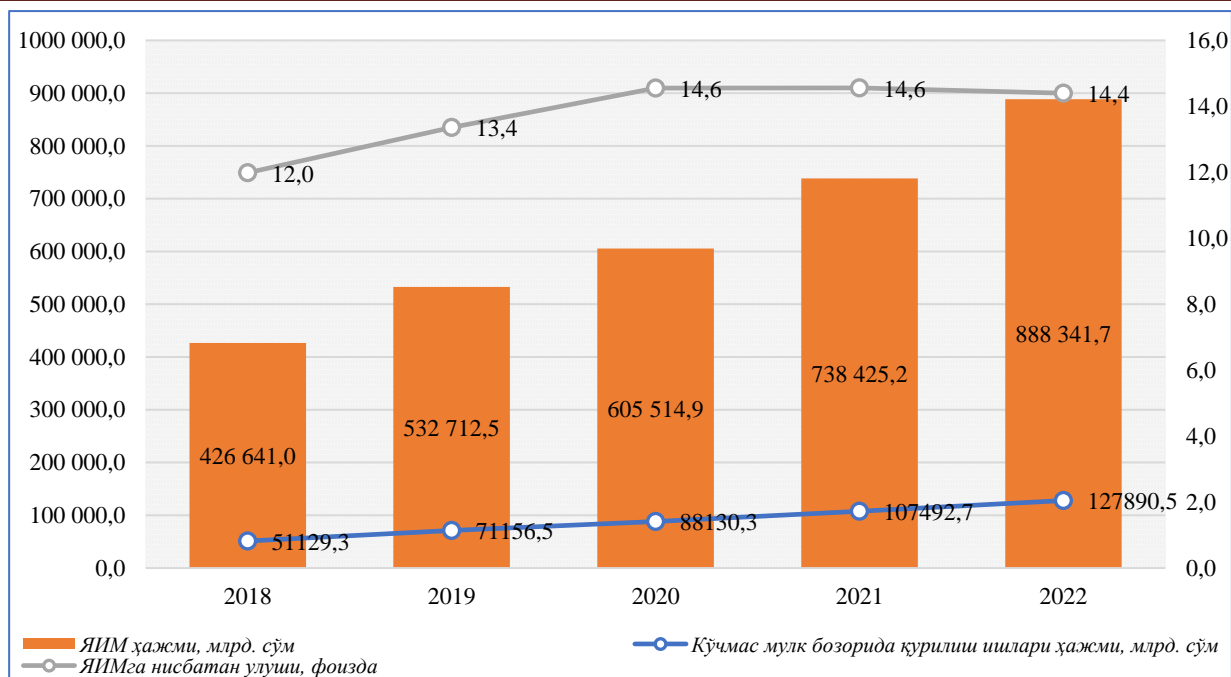
А.Н.Асаул, С.Н.Иванов, М.К.Старовойтовнинг фикрларича, кўчмас мулкнинг асосий қоида сифатида “superficies solo cedi” – шаклланди, яъни мулкни ердан “беғоналаштириш” мақсадида кўчмас мулкнинг таснифлари ишлаб чиқилди. Унга кўра, мулккий ҳуқуқлар ва мулкчилик масалаларига аниқликлар киритилган. Шу тарзда, қадимги римликлар томонидан “кўчмас мулк”ка бўлган ҳуқуқлар тизими ҳосил қилинди ҳамда улар кейинчалик мавжуд тенденциялар ва замонавий давлатчилик қоидалари асосида такомиллаштириб борилди. Аммо уларнинг давлатчилиги учун кўчмас мулк бозорига оид дастлабки қарашлар асос сифатида қолдирилган [5].

Тадқиқот методологияси. Мақолада илмий абстракциялаш, қиёслаш усули, эксперт баҳолаш, фоизлар фарқ усули, динамик таҳлил ва чизиқли боғланишлар усуллари билан фойдаланилган.

Натижа ва муҳокама. Ҳозирги кунда кўчмас мулкни бошқариш ва улардан фойдаланиш ҳамда кўчмас мулкни баҳолаш хизматлари соҳасида Ўзбекистон бозорининг ривожланиш даражаси паст. Бундай шароитда кўчмас мулкни бошқариш ва баҳолаш хизматларини кўрсатувчи компанияларнинг аҳамияти йўқолмайди. Кўчмас мулк объектлари соҳасида тажрибали мулкдорлар ва профессионал инвесторлар улушининг ортиш тенденцияси сезиларли даражада ошди.

Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг таҳлилида қурилиш ишлари ҳажми муҳим аҳамиятга эга ҳисобланади. Бу борада, Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги маълумотларини кўриб чиқиш ўринлидир.

1-расмда акс эттирилган “Кўчмас мулк бозоридаги қурилиш ишлари ҳажмининг мамлакат ЯИМ ҳажмига нисбатан кўрсаткичлари”га кўра, кейинги беш йилликда, яъни 2018 йилда ЯИМ ҳажмига нисбатан 12 фоиз улушга эга қурилиш ишлари кўчмас мулк бозорида бажарилган. 2019 йилда ушбу кўрсаткич 39,2 фоизга ошиб, 71156,5 млрд. сўмга тенг бўлган. 2020 йилда жами бажарилган 88130,3 млрд. сўмлик кўчмас мулк бозоридаги қурилиш ишлари ҳажми республика ЯИМ таркибида 14,6 фоиз улушга эгаллик қилган. Ушбу кўрсаткич олдинги йилга нисбатан 23,8 фоизга кўп демакдир. 2021 йил якуни билан қурилиш ишлари ҳажми кўчмас мулк бозорида 107492,7 млрд. сўмни ташкил этган.

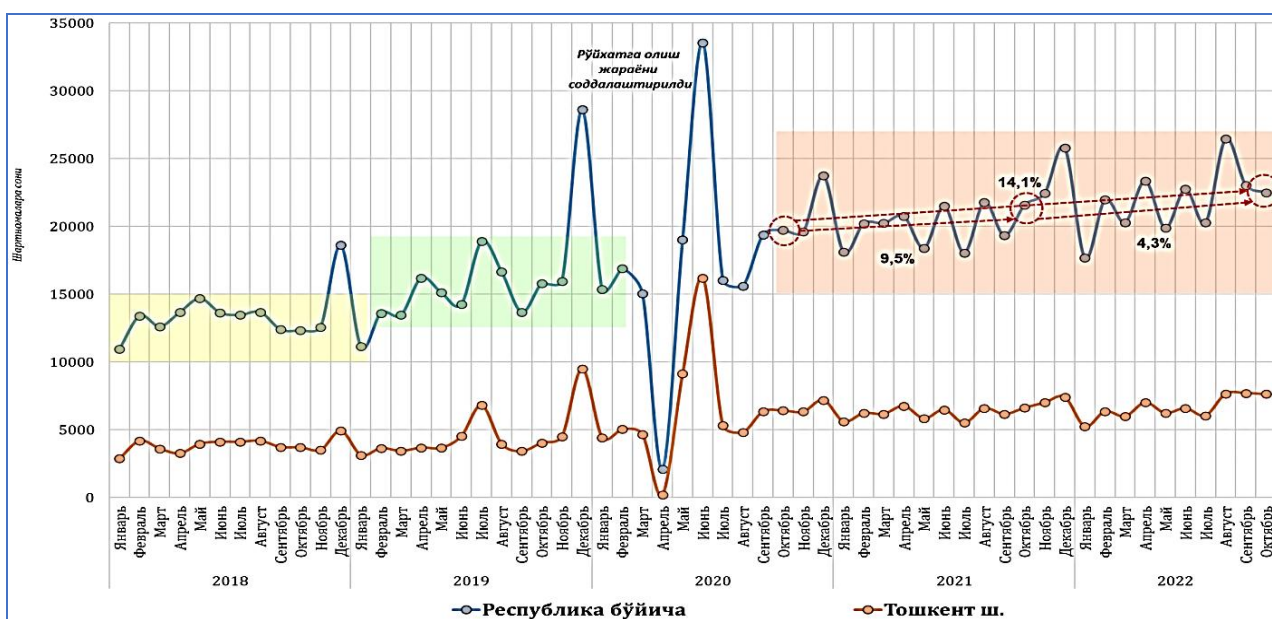


1-расм. Кўчмас мулк бозоридаги қурилиш ишлари ҳажмининг мамлакат ЯИМ ҳажмига нисбатан кўрсаткичлари

Манба: Президент ҳузуридаги статистика агентлиги, қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалик вазирлиги маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

Мазкур қурилиш ишлари ҳажми ЯИМга нисбатан 14 фоиздан ортиқ улушни қайд этган. Шунингдек, 2022 йилда ҳам қурилиш ишлари ҳажми ошиб борганлигини кўриш мумкин. Жумладан, мамлакатдаги кўчмас мулк бозоридаги қурилиш ишлари ҳажми 127890,5 млрд. сўмни ёки ЯИМга нисбатан 14,4 фоизни ташкил этган. Умуман, кўчмас мулк бозоридаги қурилиш ишлари ҳажмининг сўнгги 3 йилликдаги дунё миқёсида кузатилган пандемия ва янги иқтисо-

дий инқироз даврларида ҳам реал ҳажм бўйича, ҳам ЯИМга нисбатан ошиб борганлигини мазкур соҳадаги ишлар кўлами доимий кенгайиб бораётганлиги, бу эса кўчмас мулкни баҳолаш билан боғлиқ фаолиятни янада муҳим ўринга эгаллаб бораётганлигини англатади. Шунингдек, таҳлилларга кўра, кўчмас мулк бозори бўйича расмийлаштирилган шартномалар сони тебранувчан тенденцияларни қайд этганлиги билан аҳамиятлидир.



2-расм. Кўчмас мулк бўйича расмийлаштирилган олди-сотди шартномалари сонининг ўзгариши [10]

Кўчмас мулк бўйича расмийлаштирилган олди-сотди шартномалари сонининг ўзгаришига кўра, “2022 йилнинг октябрь ойида кўчмас мулк бозорида ёз ойларида бошланган савдонинг юқори фаоллиги бироз пасайиш билан ўрин алмашди. Бу орада кўчмас мулк олди-сотди шартномалари сони ўтган йилнинг октябрь ойига нисбатан 4,3 %га ошган. Йил бошидан буён савдо ҳажмининг энг юқори ўсиш суръатлари Жиззах – 42 %, Сирдарё – 29 % вилоятларида ва Тошкент шаҳрида – 15 % кузатилди. Куз бошларида уй-жой ижарасига талабнинг кескин ошиши қайд этилган бўлиб, бу октябрь ойида сотишнинг пасайишига хизмат қилди.

Маълумотларга кўра, Тошкент шаҳрида уй-жой олди-сотди ҳажмининг бироз камайгани кузатилди (-72 та). Бунда пойтахтда октябрь ойида ўртача ижара нархи 17 %га ошиб, 1 кв.м учун 10,5 долларни ташкил этди, йил бошидан эса бу кўрсаткич 43 %дан зиёдга ортди. Уй-жой ижара нархларининг энг юқори ўсиш суръатлари Олмазор – 49 %, Яшнобод – 44 %, Сергели – 34 % ва Шайхонтохур – 33 % туманларида қайд

этилди. Уй-жой учун энг юқори ижара нархлари Шайхонтохур, Миробод ва Яккасарой туманларида қайд этилди. Нисбатан арзон нархлар Учтепа, Сергели ва Бектемир туманларида кузатилди. Умуман, йил бошидан буён уй-жой сотиш ҳажмининг ўсиши ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 9,2%ни ташкил этди[10].

Шунингдек, кўчмас мулк бозорининг ривожланиши ва баҳоланишида нарх сиёсати ҳам муҳим ўринга эга. Юзага келган ҳолат натижасида уй-жойлар баҳоси 2020-2022 йиллар оралиғида 60-70 %га кўтарилди.

2020-2022 йил ҳолатига республика ҳудудларида жойлашган вилоят марказлари ва шаҳарларида мавжуд бирламчи бозордаги кўчмас мулклар ҳисобланган уй-жойларнинг 1 в.м баҳоси ўрта ҳисобда 400 минг сўмдан бошланиб, 5 500 минг сўмга баҳоланган. Тошкент шаҳрида уй-жойларнинг 1 кв.м баҳоси ўрта ҳисобда 3 950 минг сўмдан 6 700 минг сўмга кўтарилган, қолаверса ва ҳозирги кунда ҳам уй-жойлар нархининг ошиш тенденцияси мавжуд.

Вилоят марказлари ва шаҳарларида



Тошкент шаҳрида



3-расм. Кўчмас мулк бозорида уй-жойларни баҳосини ўзгариши (бирламчи кўчмас мулк бозори мисолида)

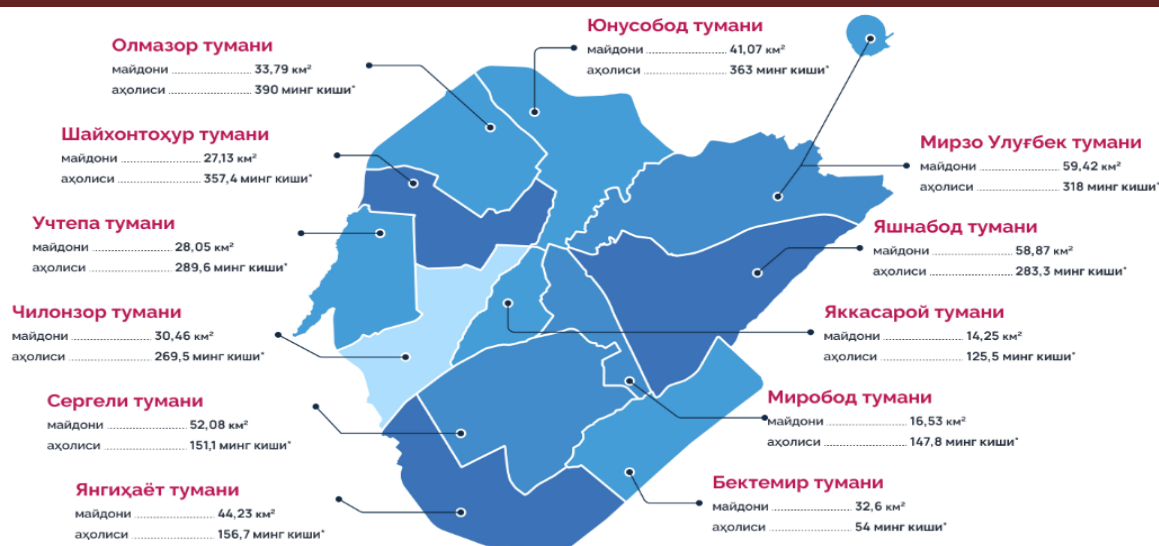
Манба: Ўтказилган ўрганишлар асосида муаллиф томонидан тайёрланган.

Кўчмас мулк бозоридаги нисбатан фаоллик Тошкент шаҳрида кузатилганлиги боис, мазкур ҳудуднинг маъмурий-ҳудудий жойлашуви, кўчмас мулк бозоридаги нархлари ҳақидаги маълумотларни кўриб чиқамиз.

2022 йил 1 июнь ҳолатига Тошкент шаҳрининг умумий майдони 438,49 кв² бўлиб, аҳоли сони 2 909 500 нафарни ташкил этади. Шаҳар ҳудуди 12 та туманлардан иборат бўлиб, улар қуйидагилардир: Бектемир, Миробод, Мирзо Улуғбек, Олмазор, Сергели, Учтепа, Яшнобод,

Чилонзор, Шайхонтохур, Юнусобод, Яккасарой, Янги ҳаёт.

Тошкент шаҳри ҳудудларида турар-жой баҳосидаги ўзгаришларга кўра, энг юқори нархлар Миробод, Юнусобод, Яккасарой туманларига тааллуқли бўлган. Кўчмас мулк бозоридаги нархларнинг энг қуйи чегаралари Янги ҳаёт, Бектемир, Сергели каби шаҳар марказидан нисбатан узоқда жойлашган ушбу туманларга тегишли ҳисобланади. 2022 йилда нархларнинг 2018 йилга нисбатан ўзгариши ҳудудлар кесида қуйидагича бўлган:



4-расм. Тошкент шаҳри туманларининг маъмурий-ҳудудий жойлашуви[11]

- юқори нархлар бўйича: Миробод туманида 2,3 фоиз, Юнусобод туманида 14,4 фоиз, Яккасарой туманида 5,4 фоиз, Мирзо Улуғбек туманида 12,9 фоиз, Шайхонтохур туманида 4,1 фоиз кўчмас мулк (уй-жойлар) бозорида 1 кв.м учун нархлар ошган;

- ўрта нархлар бўйича: Олмазор туманида 1 фоиз, Учтепа туманида 3,5 фоиз, Яшнабод

туманида 1,5 фоиз, Чилонзор туманида 1,1 фоиз кўчмас мулк (уй-жойлар) бозорида 1 кв.м учун нархлар ошган;

- нарх чеграсининг қуйи тоифаси бўйича: Бектемир туманида 15,4 фоиз, Сергели туманида 1,5 фоиз кўчмас мулк (уй-жойлар) бозорида 1 кв.м учун нархлар ошган.

1-жадвал

Тошкент шаҳрида кўчмас мулк (уй-жой) нархлари ўзгариши, 1 кв.м АҚШ долларларида

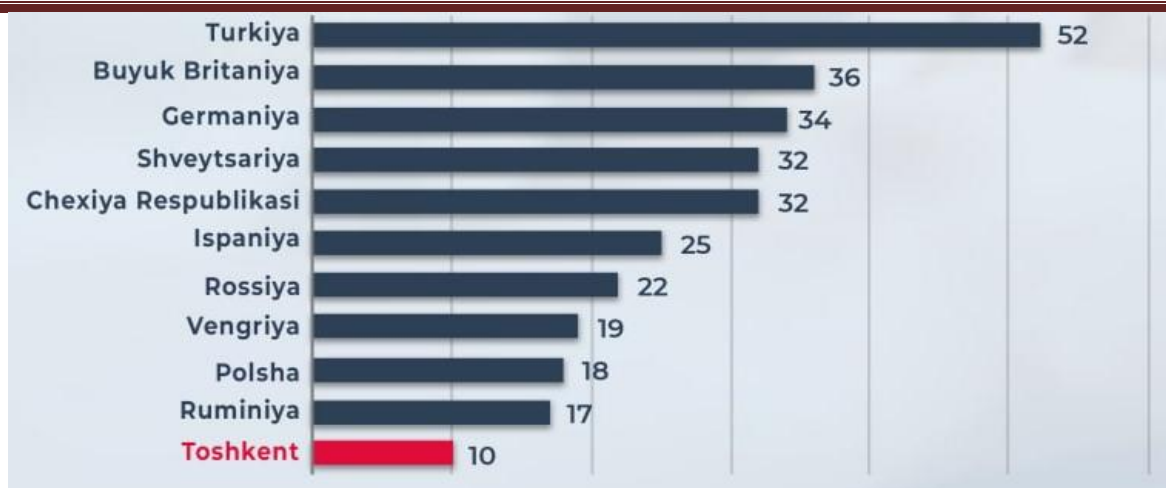
Туманлар	2018 й.	2019 й.	2020 й.	2021 й.	2022 й.	2022 йилда 2018 йилга нисбатан ўзгариши, %
Бектемир	442	432	420	480	510	15,4
Миробод	694	712	685	695	710	2,3
Мирзо Улуғбек	605	622	593	637	683	12,9
Олмазор	550	565	521	593	649	18,0
Сергели	456	472	420	457	463	1,5
Учтепа	548	553	498	525	567	3,5
Яшнабод	540	545	515	532	548	1,5
Чилонзор	619	605	594	602	626	1,1
Шайхонтохур	656	672	628	657	683	4,1
Юнусобод	624	634	617	625	714	14,4
Яккасарой	698	682	680	691	736	5,4
Янги ҳаёт	-	-	-	-	450	-
Тошкент шаҳри бўйича ўртача	584,7	590,3	561	590,3	667,1	-

Манба: Баҳолаш ташкилоти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

Таҳлил натижаларига кўра, Тошкент шаҳрида кўп қаватли уйлардаги ижара нархи ўртача 339 АҚШ долларига тенг. Ижара нархлари бўйича энг паст нарх Сергели ва Олмазор туманларида, энг баланд нарх эса Миробод ва Яккасарой туманларида қайд этилди. Ижара бизнесининг даромадлиги (rental yields – уйни ижарага бериш орқали бир йилда олинган даромад) Тошкент шаҳри учун 10 %ни ташкил этади. Ҳозир Тошкентда кўчмас мулкни ижарага беришдан олинган даромад ўртача банк валюта депозитлари тушумидан (3,4 %) уч барабар кўпроқ. Бу эса, жамғармаларни кўчмас мулкка сарф-

лаш ва уни ижарага бериш валютада депозит кўринишида сақлашдан кўра фойдалироқ эканлигини кўрсатади.

Хонадон ва ижара нархи нисбати (price/rent ratio) кўрсаткичи Тошкент учун 10 йилни ташкил этади. Бу кўрсаткич Туркияда 52 йилга, Германияда 34 йилга, Польшада 18 йилга, Руминияда 17 йилга тенг. Демак, Тошкентда шахсий уйга эгалик қилиш ижарада туришга нисбатан арзонроқ. Бу эса табиий равишда кишиларда ижарада туришдан кўра ўз уйига эга бўлиш истакларини кучайтиради.



5-расм. Ўзбекистон (Тошкент шаҳри) ва бошқа хорижий давлатларда хонадон ва ижара нархи нисбати, йил[12]

Хулоса қилиб айтганда, Тошкент шаҳрида хонадон ижараси бозори шаклланишнинг бошланғич босқичида турибди. Урбанизация жараёни жадаллашиб бораётганини эътиборга олиб, ижара бозорини ривожлантириш учун қуйидагилар тавсия этилади:

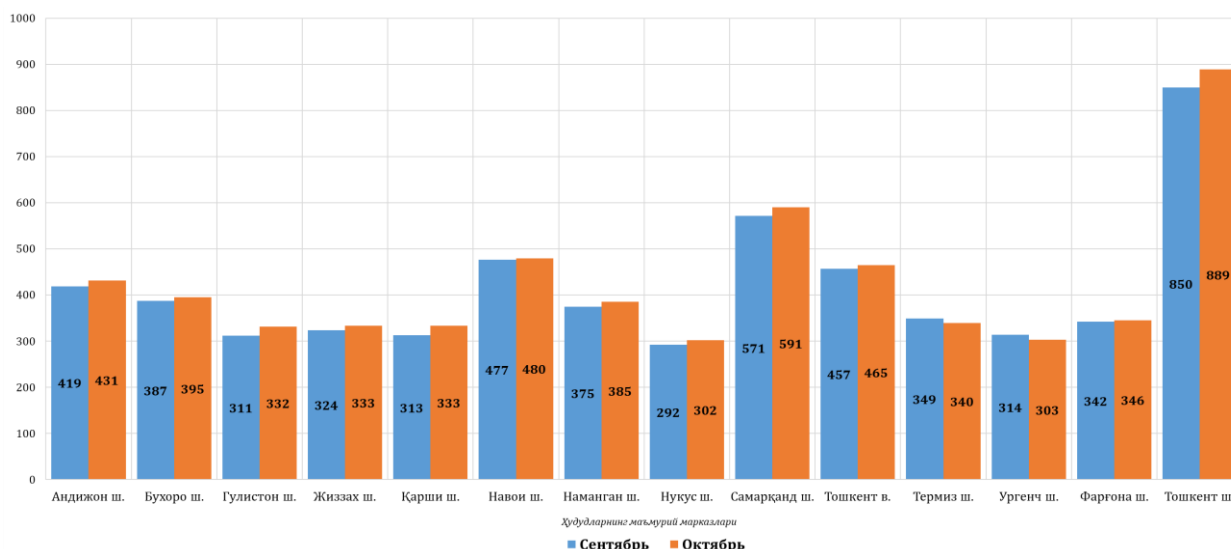
- ижарада турувчиларнинг манфаатлари ва ҳуқуқларини ҳимоя қилишнинг қонуний асосларини янада мустаҳкамлаш;

- ижара нархлари кескин ўзгаришини назорат қилиш (масалан, Германия тажрибаси каби, ижара нархини шаҳар буйича ўртача нарх-

дан сабабсиз кескин 10 %дан кўпроққа ошира олмасликни қонунан белгилаш;

- бозорда информацион асимметрия муаммосининг олдини олиш мақсадида уй эгаси ва потенциал ижарачини тўғридан-тўғри боғловчи ахборот технологияларни кенг жорий этиш.

Иккиламчи уй-жой кўчмас мулк бозоридаги фаоллик. Ҳисоб-китобларга кўра, октябрь ойида республикада иккиламчи бозорда уй-жойларнинг ўртача нархи ошиши 2,3 %ни (сентябрда – 1,1 %) ташкил қилди. Хусусан, йил бошидан буён иккиламчи бозорда 1 кв.м учун уй-жойнинг ўртача нархи 11,4 %га ошди.

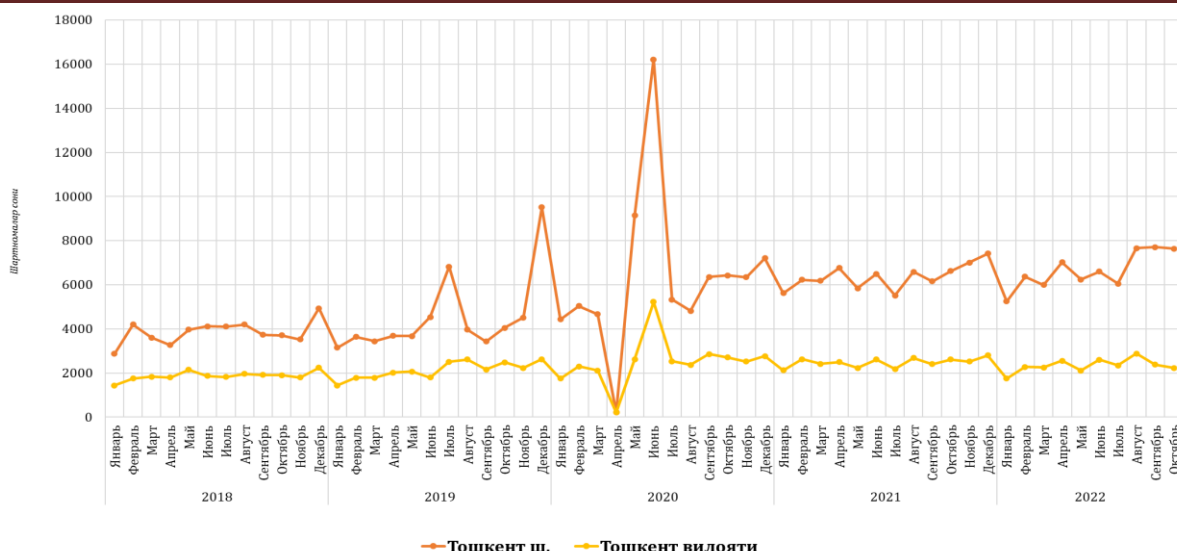


6-расм. Тошкент шаҳрида ва ҳудудлар маъмурий марказларида иккиламчи уй-жой нархларининг ўзгариши (1 кв.м учун АҚШ долларида)

Манба: Баҳолаш ташкилоти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

2022 йил октябрь ойида нархларнинг сезиларли ошиши Сирдарё – 6,5 %, Қашқадарё – 6,5 % вилоятларида ва Тошкент шаҳрида – 4,6 % кузатилди. Тошкент шаҳрида иккиламчи бозорда уй-жой нархларининг ўсиши 4,6 %ни (сентябрда 1,7 %) ташкил этди. Шу билан бирга,

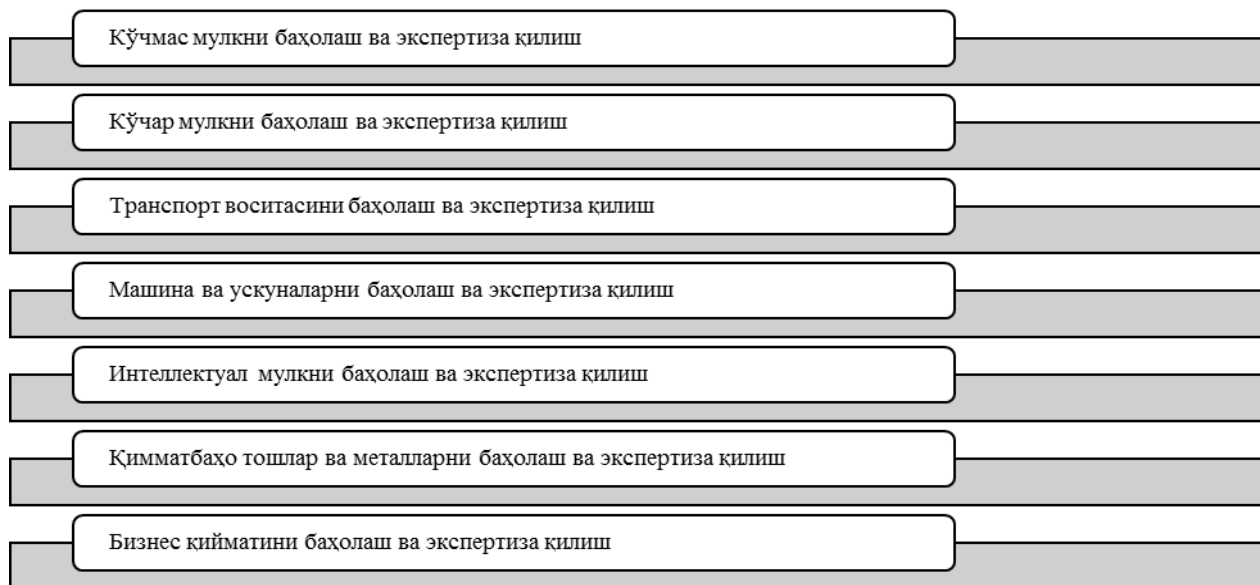
пойтахтда йил бошидан буён ўртача нархлар 19,8 %га кўтарилган бўлиб, бу талабнинг, жумладан, хорижий фуқароларнинг кириб келиши натижасида сезиларли даражада ошганини кўрсатди.



7-расм. Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида кўчмас мулк олди-сотдиси бўйича тузилган шартномалар сони[12]

Нархлар бўйича энг юқори ўсиш суръатлари пойтахтнинг Яшнобод, Юнусобод ва Шайхонтохур туманларида қайд этилди. Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида кўчмас мулк олди-сотдиси бўйича тузилган шартномалар сони борасида Тошкент шаҳрида 2020 йилнинг апрел ойида шартномалар сони энг кўп тузилганлигини кўриш мумкин. 2021-2022 йилларда 2018-2019 йилларда нисбатан кўчмас мулк олди-сот-

диси билан боғлиқ шартномалар қисқа тебранишлар кузатилган. Айтиш керакки, пандемия давридан кейин, яъни 2022 йилнинг сентябрь ойидан бошлаб кўчмас мулк бозорида тузилган шартномалар нисбатан барқарорлашиб, ошириш тенденциясини намоён этаётганлиги билан ҳамиятлидир. Бу ўз навбатида, мазкур бозорда баҳолаш фаолиятининг ҳам барқарорлашишини назарда тутлади.



8-расм. Баҳолаш хизматлари бозорида хизмат турлари диверсификацияси

Манба: Муаллиф ишланмаси.

Таъкидланганидек, кўчмас мулк бозорининг ривожланиши баҳолаш хизматларига талабни ошириб, мазкур фаолият билан боғлиқ хизматлар бозори ривожланишига ижобий таъсир этади. Бу борада баҳолаш хизматлари бозорининг ривожланиш тенденцияларини кўриб ўтиш мақсадга мувофиқ.

Ўзбекистонда баҳолаш хизматлари бозорида ҳозирги кунда кўчмас ва кўчар мулкларни баҳолаш ва экспертиза қилиш, транспорт воситаси ҳамда машина ва ускуналарни баҳолаш ва экспертиза қилиш, интеллектуал мулк, қимматбаҳо тошлар ва металлларни баҳолаш ва экспертиза қилиш, шунингдек, бизнес қийматини ба-

қолаш ва экспертиза қилиш хизматлари кўрса-тиб келинмоқда. Айтиш керакки, кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти билан боғлиқ хизматлар бу борада муҳим аҳамиятга эга ҳисобланиб, баҳолаш хизматлари бозорининг асосий сегментлари ҳисобланади.

Давлатнинг ваколатли органлари орқали кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти билан шуғулланишга даъвогар бўлган юридик шахсларга лицензиялар бериш, уларни аккредитациядан ўтказиш, баҳолаш фаолияти билан бевосита шуғулланишга талабгор – жисмоний шахсларга сертификатлар тақдим этиш, баҳолаш фаолиятига рухсат берувчи лицензияга оид талаблар ва шартларга риоя этилишини назорат қилиш масалаларини қамраб олган яхлит тизим яратилади.

Мамлакатларда кўчмас мулк бозорининг ривожланиш даражаси ва унинг ўзгариш динамикасини ҳисобга олган ҳолда таъкидлаш керакки, бу масалада ушбу масалани маъмурий тартибга солиш, хусусан, давлат томонидан қўллаб-қувватлаш чоралари муҳим роль ўйнайди. Демак, ҳар бир мамлакатда кўчмас мулк бозорини, шу жумладан, уй-жой секторини ривожлантиришда маълум даражада давлат томонидан қўллаб-қувватланиши кутилмоқда.

Юқорида таъкидланган баҳолаш хизматлари бозорида ҳозирга қадар 1000 нафарга яқин малака сертификатига эга баҳоловчилар ҳамда 200 дан ортиқ лицензияга эга баҳоловчи ташкилотлар фаолият юритиб келмоқда. Бу борадаги маълумотларни қуйидаги таҳлилларда кўриш мумкин (2-жадвал).

2-жадвал

Ўзбекистон ҳудудларида фаолият лицензиясига эга баҳоловчи ташкилотлар ва малака сертификатига эга баҳоловчилар сони ҳақида маълумот, 2022 йил ҳолатига

№	Ҳудудлар номи	Баҳоловчи ташкилотлар сони	Баҳоловчилар сони
Ўзбекистон Республикаси		231	767
1.	Қорақалпоғистон Республикаси	11	35
2.	Андижон	14	21
3.	Бухоро	16	26
4.	Жиззах	3	45
5.	Қашқадарё	8	27
6.	Навобий	5	25
7.	Наманган	12	39
8.	Самарқанд	13	47
9.	Сурхондарё	6	15
10.	Сирдарё	1	13
11.	Тошкент	2	45
12.	Фарғона	19	45
13.	Хоразм	14	57
14.	Тошкент ш.	107	327

Манба: Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

2-жадвалда Ўзбекистон ҳудудларида фаолият лицензиясига эга баҳоловчи ташкилотлар ва малака сертификатига эга баҳоловчилар сони ҳақида маълумот келтирилган. Жадвалга назар солсак, ҳозирги кунда республикада 231 та баҳоловчи ташкилотлар мавжуд. Ушбу баҳоловчи ташкилотларда жами 767 нафар баҳоловчилар баҳолаш хизматлари бозори профессионал иштирокчилари сифатида фаолият юритмоқда. Ҳудудлар кесимида, яъни энг кўп баҳоловчи ташкилотлар сони Тошкент шаҳри, Бухоро, Андижон, Фарғона вилоятларида фаолият кўрсатмоқда. Шунингдек, баҳоловчилар сони бўйича Тошкент шаҳри, Самарқанд, Жиззах, Фарғона, Хоразм каби вилоятлар етакчи ҳисобланади.

Айни вақтда баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ортиб бораётган замонавий

талабларни қониқтирмаяпти. Баҳолаш ишлари бир қатор ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада ўтказилмоқда, хусусийлаштирилган объектларнинг ҳақиқий қиймати ва кўрсатиладиган хизматлар сифати холисона баҳоланиши учун баҳоловчи ташкилотларнинг зарур даражадаги масъулияти таъминлаб берилмаяпти.

Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» қонунига мувофиқ ва мустақил баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усулларини татбиқ этишни тақозо этмоқда.

БАҲОЛОВЧИ ТАШКИЛОТНИ ТАШКИЛ ЭТИШ



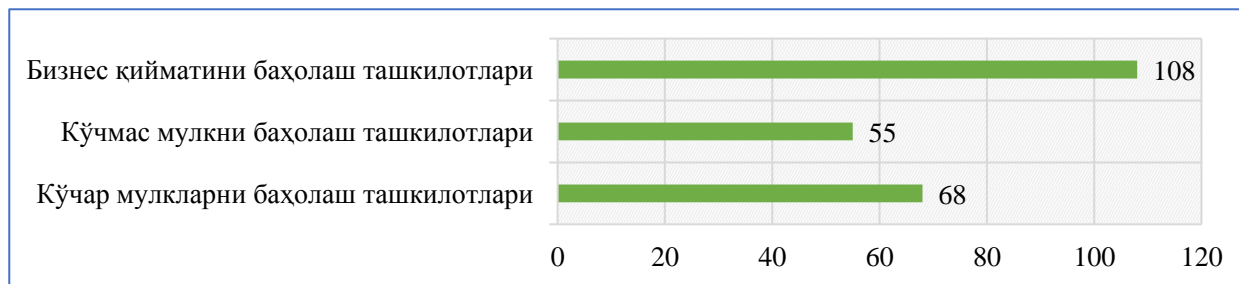
9-расм. Ўзбекистонда баҳолаш ташкилотларини ташкил этишдаги устав капиталини шакллантиришга оид талаблар

Манба: Муаллиф ишланмаси. <https://lex.uz/docs/1347811>

Юқоридаги расм маълумотларида мамлакатда баҳолаш ташкилотларини ташкил этишда уларнинг устав капиталини шакллантириш билан боғлиқ талаблар акс эттирилган. Унга кўра, кўчар, кўчмас ва бизнес қийматини баҳолаш тоифаларида баҳолаш ташкилотларини очиш учун ушбу ташкилотларнинг устав капитали миқдори бўйича меъёрий талаблар белгиланганлигини кўриш мумкин. Яъни кўчар мулкларни баҳолаш билан шуғулланувчи баҳолаш ташкилотлари устав капитали миқдори БҲМнинг 1500 баравари миқдорида, кўчмас мулкларни баҳолаш фаолияти бўйича ушбу таш-

килотларнинг устав капитали БҲМнинг 2000 баравари миқдорида, бизнес қийматини баҳолаш учун лицензияга талабгор баҳолаш ташкилотлари ўз устав капиталини БҲМнинг 2500 баравари миқдорида шакллантириши меъёрий талаби белгиланган.

10-расмга кўра, баҳолаш ташкилотларининг асосий қисми бизнес қийматини баҳолаш фаолияти билан шуғулланишини кўриш мумкин. Шунингдек, мавжуд 200 дан ортиқ баҳолаш ташкилотларининг 23 фоизидан ортиғи кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти билан шуғулланмоқда.



10-расм. Баҳолаш ташкилотларининг фаолият диверсификацияси

Манба: Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

3-жадвалга мувофиқ, 2018 йилда баҳолаш ташкилотлари томонидан умумий ҳажми 50,2 млрд. сўмлик баҳолаш фаолияти билан боғлиқ хизматлар кўрсатилган ва натижада 110 минг-

дан ортиқ шартномалар тузилиб, баҳолаш фаолияти натижаси юзасидан 113 мингдан ортиқ мулкни баҳолаш ҳисоботлари тузилган.

3-жадвал

Баҳолаш ташкилотлари фаолият кўрсаткичлари

Йиллар	Кўрсаткичлар		
	Баҳолаш хизматлари бозоридаги кўрсатилган хизматлар ҳажми, млрд. сўм	Баҳолаш хизматлари бўйича тузилган шартномалар сони, дон	Тузилган баҳолаш ҳисоботлари сони, дон
2018	50,2	110 567	113 082
2019	63,1	92 267	97 045
2020	72,8	95 020	99 070
2021	78,3	98 417	105 701
2022	85,9	106 432	103 457

Манба: Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

2019 йилда эса тузилагн жами 92 267 дона шартномалар бўйича 63,1 млрд. сўмлик баҳолаш хизматлари кўрсатилган ва якунда 97 045 та баҳолаш ҳисоботлари тузилган. 2020 йилда мазкур бозор ҳажми 72,0 млрд. сўмдан ошган. Мазкур бозорда кўрсатилган хизматлар – турли мулкларни баҳолаш фаолияти юзасидан 95 020 дона шартномалар тузиш орқали 99 070 та ҳисоботлар тайёрланганлигини кўрамыз. 2021 йилда баҳолаш хизматлари бозоридаги кўрсатилган хизматлар ҳажми 78,3 млрд. сўмни ташкил этган. 2022 йилда эса 85,9 млрд. сўмлик хизматлар баҳолаш фаолияти якунида кўрсатилган.

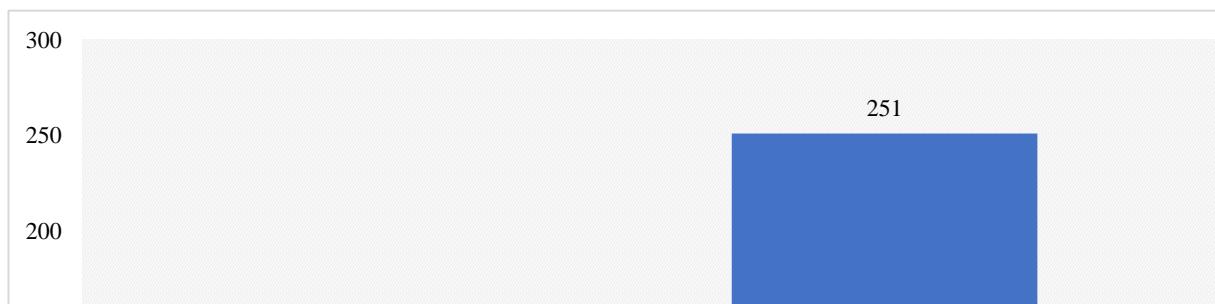
Юқорида кўрсатилган хизматлар ҳажми, тузилган шартномалар ва тайёрланган ҳисоботларни таҳлил қилишда яна бир муҳим жиҳат – баҳолаш хизматлари бозорининг профессионал иштирокчилар ҳисобланган баҳоловчилар сони бўйича маълумотларни таҳлил қилдик.

“Баҳоловчининг малака сертификатини олишга талабгор қўйидаги талабларга жавоб бериши керак:

- олий иқтисодий, юридик ёки техник маълумотга, баҳоловчи ёки баҳоловчининг ёрдамчиси лавозимида сўнгги беш йилда камида бир йил иш стажига эга бўлиш;

- ёхуд олий маълумотга, сўнгги беш йилда мол-мулкни баҳолашда баҳоловчи ёки баҳоловчининг ёрдамчиси лавозимида камида икки йил иш стажига эга бўлиши;

- баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифлари ҳисобга олинган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Давлат рақобат кўмитаси томонидан белгиланган тартибда тасдиқланадиган дастур бўйича баҳоловчилар тайёрлаш марказларида махсус ўқувдан ўтганлик тўғрисидаги сертификатнинг мавжудлиги, ўқув тугаган пайтдан бошлаб ҳужжатлар топширилгунгача ўтган вақт бир йилдан ошмаган тақдирда[13]”.



11-расм. Ўзбекистонда 2018-2022 йилларда малака сертификатини олган баҳоловчилар сони, нафар

Манба: Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилган.

Бундан ташқари, Ўзбекистонда 2018-2022 йилларда малака сертификатини олган баҳоловчилар сони борасидаги таҳлилий кўрсаткичлар юқоридаги расмдаги маълумотлардан ўрин олган. Унга кўра, 2018 йилда 94 нафар, 2019 йилда 251 нафар, 2020 йилда 161 нафар, 2021 йилда 137 нафар, 2022 йилда 124 нафар жисмоний шахслар баҳолаш фаолияти бўйича малака сертификатини олиб, баҳолаш хизматлари бозорида ўзининг профессионал фаолиятини бошлаганлигини кўриш мумкин.

Хулоса ва таклифлар. Умуман, Ўзбекистонда баҳолаш хизматлари бозори ривожланишида мазкур фаолиятни амалга ошириш билан боғлиқ тартиб-таомиллар борасидаги янгиликлар, ислохотлар муҳим ўринга эга.

Юқоридаги тадқиқот натижалари асосида айтиш мумкинки, республикада кўчмас мулк бозори ва баҳолаш хизматлари бозорининг ривожланиши ўзаро мутаносиб ҳисобланади. Кўчмас мулк бозорининг ривожланиш тенденциялари ўз-ўзидан баҳолаш хизматлари бозорида баҳолаш фаолиятига талаб ошишига ижобий таъсир кўрсатади.

Ўзбекистонда кўчмас мулк ва баҳолаш хизматлари бозорининг ривожланишидаги мавжуд муаммоларни энг мақбул ва энг самарали йўللар орқали ҳал этиш кўчмас мулкни баҳолаш хизматларининг халқаро стандартлар даражасида ташкил этилишига олиб келади.

Манба ва фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги ПФ-4947-сонли фармони.
2. Абдиқаримова Д.Р., Бекимбетова Г.М. Кўчмас мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. – Тошкент, 2017 йил. 13-бет.
3. Исамухамедова Ш.А., Ёдгоров В.У. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. – Тошкент, 2011 йил. – 318 б.

4. Городнова Н.В., Маврина И.Н. Экономические аспекты управления рынком недвижимости: учебное пособие; Мин-во науки и высш. обр. РФ. – Екатеринбург: Изд-во Урал. 2020. – 104 с.
5. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
6. Евстафьев В. Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2007., 240 стр.
7. Микерин Г., Павлов Н., Яшина Н. Международные стандарты оценки. Кн. 2. – М.: ОАО «Типография» НОВОСТИ, 2000., 313 стр.
8. Ходиев Б., Беркинов Б., Кравченко А. Бизнес қийматини баҳолаш. Ўқув қўлланма. – Т.: Иқтисод-молия, 2007. – 256 б.
9. Шохгазмиё Ш.Ш. Мулк қиймати ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. /Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги. – Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 б.
10. <https://www.cer.uz/uzc/post/publication/kakie-izmenenia-prois'hodat-na-rynke-nedvizimosti-obzor-ceir>
11. Тошкент шаҳар ҳоқимлиги маълумотлари <https://www.tashkent.uz/uz/menu/rajonu->
12. Прогнозлаштириш ва макроиқтисодий тадқиқотлар институти маълумотлари.
13. <https://lex.uz/docs/1347811>



ISHSIZLIK HAMDA YAIM O'RTASIDAGI BOG'LIQLIK TAHLILI

Saidova O'g'iloy Rustamjon qizi -
Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti
doktoranti

doi.org/10.55439/ECED/vol24_iss3/a8

Annotatsiya. Ushbu maqolada bugungi kunning dolzarb masalalaridan biri yalpi ichki mahsulotga ta'sir qiluvchi omillardan biri ishsizlik bilan o'rtasidagi munosabat o'rganilgan. Bunda muallif Jahon banki ma'lumotlaridan foydalangan. 2011-yildan 2021-yilgacha bo'lgan ma'lumotlar olingan. Shuningdek, olingan ma'lumotlar ekonometrik tahlil modellari biri bo'lgan OLS modeli orqali tahlil qilingan. Tahlillarga ko'ra ishsizlik bo'yicha yig'ilgan ma'lumotlar normal taqsimlanmaganligini ko'rish mumkin. Bundan tashqari, Yaim kishi boshiga to'g'ri keluvchi ma'lumotlar normal taqsimlanganligini o'tkazilgan testlar ko'rsatgan. Ishsizlik hamda jon boshiga to'g'ri keladigan yalpi ichki mahsulot o'rtasida teskari bog'liqlik borligi aniqlandi. Shuningdek, ular o'rtasidagi chiziqli bog'liqlikni ifodalovchi regressiya tenglamasi tuzilgan va bu natijalar orqali xulosa va takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so'zlar: Yaim jon boshiga, ishsizlik, iqtisodiy o'sish, standard chetlanish, teskari bog'lanish, normal taqsimot, yalpi ichki mahsulot, ekonometrik tahlil.

АНАЛИЗ СВЯЗИ БЕЗРАБОТНИЦЫ И ВВП

Саидова Угиллой Рустамжон кизи -
докторант Ташкентского государственного
экономического университета

Аннотация. В данной статье исследуется связь между безработицей и одним из факторов, влияющих на валовой внутренний продукт. Автор использовал данные Всемирного банка. Были получены данные с 2011 по 2021 год. Также полученные данные были проанализированы с использованием модели OLS, которая является одной из моделей эконометрического анализа. По анализу видно, что собранные данные по безработице не имеют нормального распределения. Кроме того, проведенные тесты показали, что данные ВВП на душу населения имеют нормальное распределение. Установлено, что существует обратная зависимость между безработицей и ВВП на душу населения. Кроме того, было создано уравнение регрессии, представляющее линейную зависимость между ними, и на основе этих результатов были разработаны выводы и предложения.

Ключевые слова: ВВП на душу населения, экономический рост, среднеквадратичное отклонение, обратная зависимость, нормальное распределение, валовой внутренний продукт, эконометрический анализ.

ANALYSIS OF THE RELATIONSHIP BETWEEN UNEMPLOYMENT AND GDP

Saidova Ugiloy Rustamjon qizi -
PhD student, Tashkent State University of Economics

Annotation. This article explores the relationship between unemployment and one of the factors affecting the gross domestic product. The author used data from the World Bank. Data was received from 2011 to 2021. Also, the obtained data were analyzed using the OLS model, which is one of the econometric analysis models. The analysis shows that the collected data on unemployment do not have a normal distribution. In addition, tests have shown that GDP per capita data are normally distributed. It has been established that there is an inverse relationship between unemployment and GDP per capita. In addition, a regression equation was created representing a linear relationship between them, and based on these results, conclusions and proposals were developed.

Keywords: GDP per capita, unemployment, economic growth, standard exclusion, inverse relationship, normal distribution, gross domestic product, econometric analysis.