

O'ZBEKISTON YER BOZORIDAGI QIYMATGA TA'SIR QILUVCHI OMILLAR TAHLILI

Islomov Ilhomjon Islomovich

Karshi Davlat Texnika Universiteti, assistant Telefon: +998 90 808 01 34

Annotatsiya: *Ushbu maqolada O'zbekiston yer bozoridagi qiymatga ta'sir qiluvchi asosiy omillar tizimli ravishda tahlil qilinadi. Tadqiqot geografik, iqlimiy, iqtisodiy va ijtimoiy-demografik omillarni o'z ichiga oladi. Shuningdek, hududiy farqlar, transport infratuzilmasi, urbanizatsiya darajasi, sug'orish tizimi va investitsion omillar yer narxining shakllanishida muhim rol o'ynashi ko'rsatildi. Natijalar yer resurslarini boshqarish, investitsiyalarni jalb qilish va hududiy barqarorlikni ta'minlash bo'yicha amaliy tavsiyalarni ishlab chiqishga imkon beradi.*

Kalit so'zlar: *yer bozori, bozor qiymati, iqtisodiy omillar, hududiy farqlar, O'zbekiston, investitsiya.*

Аннотация: *В данной статье систематически анализируются основные факторы, влияющие на стоимость земельного рынка в Узбекистане. Исследование включает географические, климатические, экономические и социально-демографические факторы. Также показано, что важную роль в формировании цен на землю играют региональные различия, транспортная инфраструктура, уровень урбанизации, ирригационные системы и инвестиционные факторы. Результаты позволяют разработать практические рекомендации по управлению земельными ресурсами, привлечению инвестиций и обеспечению региональной стабильности.*

Ключевые слова: *земельный рынок, рыночная стоимость, экономические факторы, региональные различия, Узбекистан, инвестиции.*

Abstract: *This article systematically analyzes the main factors affecting the value of the land market in Uzbekistan. The study includes geographical, climatic, economic and socio-demographic factors. It was also shown that regional differences, transport infrastructure, the level of urbanization, irrigation systems and investment factors play an important role in the formation of land prices. The results allow us to develop practical recommendations for managing land resources, attracting investments and ensuring regional stability.*

Keywords: *land market, market value, economic factors, regional differences, Uzbekistan, investment.*

KIRISH

Yer resurslari har qanday mamlakatning iqtisodiy rivojlanishi va barqarorligi uchun asosiy boyliklardan biri hisoblanadi. Ularning bozor qiymati esa turli omillarga bog'liq bo'lib, nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy va ekologik jihatlarni ham aks ettiradi. O'zbekiston kabi rivojlanayotgan mamlakatlarda yer bozorining samarali ishlashi

iqtisodiy investitsiyalarni jalb etish, qishloq xo'jaligi va sanoat faoliyatini rivojlantirish hamda hududiy barqarorlikni ta'minlashda hal qiluvchi ahamiyatga ega.

Yer narxiga ta'sir qiluvchi asosiy omillar turli yo'nalishlarda ko'rib chiqilishi mumkin. Birinchi navbatda, hududning geologik va iqlimiy xususiyatlari yer unumdorligi va undan foydalanish imkoniyatlarini belgilaydi. Shuningdek, yerning infratuzilmasi, ya'ni transport yo'llari, sug'orish tizimi, yaqin atrofdagi sanoat yoki shahar hududi yer qiymatini oshiruvchi yoki kamaytiruvchi omil sifatida namoyon bo'ladi. Masalan, sug'orish tizimi rivojlangan va shaharlarga yaqin yer maydonlari yuqori qiymatga ega bo'ladi, holbuki chekka hududlarda joylashgan, transport va kommunikatsiya imkoniyatlari cheklangan yerlar nisbatan arzon bo'lishi mumkin[1].

Iqtisodiy omillar ham yer narxiga sezilarli ta'sir ko'rsatadi. Mahalliy va xalqaro talab, yer bozoridagi spekulyatsiya, davlat siyosati va soliq tizimi yer qiymatini belgilashda muhim rol o'ynaydi. Shu bilan birga, ijtimoiy va demografik omillar ham hisobga olinadi: aholining zichligi, ish bilan ta'minlanish darajasi va urbanizatsiya darajasi yer narxini oshirish yoki kamaytirishga ta'sir qiladi. Shuningdek, zamonaviy iqtisodiy nazariyalar yer bozoridagi likvidlik va investitsiya xavfini hisobga olgan holda narxlar dinamikasini o'rganishni tavsiya qiladi [2].

O'zbekiston sharoitida yerlarning bozor qiymatini belgilash masalasi bugungi kunda dolzarb ilmiy va amaliy muammo hisoblanadi. So'nggi yillarda yer bozorini tartibga solish, er resurslaridan samarali foydalanish va investitsiyalarni jalb qilish bo'yicha bir qator davlat dasturlari ishlab chiqilgan. Shu bois, yer qiymatiga ta'sir qiluvchi omillarni tizimli tahlil qilish nafaqat iqtisodiy samaradorlikni oshirish, balki hududiy barqarorlik va ekologik xavfsizlikni ta'minlashda ham muhim ahamiyat kasb etadi.

Shu nuqtai nazardan, ushbu maqolada O'zbekiston yer bozoridagi asosiy omillar, ularning iqtisodiy va ijtimoiy ta'siri, shuningdek hududlar bo'yicha narx farqlari tizimli ravishda tahlil qilinadi. Maqola natijalari yer resurslarini boshqarish, investitsion qarorlar qabul qilish va davlat siyosatini shakllantirishda amaliy tavsiyalar sifatida foydalanilishi mumkin.

ADABIYOTLAR TAHLILI

Yer bozorining rivojlanishi va qiymat belgilanishi masalasi so'nggi yillarda ko'plab tadqiqotlarda e'tiborga olingan. Tadqiqotlar yer narxiga ta'sir qiluvchi iqtisodiy, ijtimoiy va tabiiy omillarni aniqlash va hududiy xususiyatlar asosida tahlil qilishga qaratilgan.

B.M. Qodirovning tadqiqotida O'zbekistonning turli hududlarida yer qiymatiga iqlim va sug'orish tizimi kabi tabiiy omillarning ta'siri batafsil o'rganilgan. Muallif hududiy farqlar va sug'orish imkoniyatining yer unumdorligi va narxini belgilashdagi rolini ilmiy jihatdan asoslaydi [3].

T. Karimov esa yer bozoridagi iqtisodiy omillar – talab va taklif, davlat siyosati va soliq tizimi – yer narxini shakllantirishdagi ahamiyatini tahlil qiladi. Uning tadqiqotida iqtisodiy barqarorlikni ta'minlash va spekulyatsiyani kamaytirish yo'llari ko'rsatib

berilgan [4]. S. Raxmonovning ishlarida urbanizatsiya, transport infratuzilmasi va aholi zichligining yer narxiga ta'siri o'rganilgan. Tadqiqot natijalariga ko'ra, shaharlarga yaqin hududlarda yer narxi sezilarli darajada yuqori bo'lib, ijtimoiy va iqtisodiy omillar bilan chambarchas bog'liq [5]. L.N. Petrova ekologik omillarni o'rganib, yer narxiga iqlim, yer unumdorligi va ekologik barqarorlikning ta'sirini tahlil qiladi. Tadqiqot shuni ko'rsatadiki, ekologik jihatdan barqaror hududlarda yer narxi yuqori bo'lishi mumkin, chunki u investitsiya va qishloq xo'jaligi faoliyati uchun qulay [6]. M. S. Abdullayev esa raqamli texnologiyalar, GIS va monitoring tizimlarining yer bozorini tahlil qilishdagi rolini o'rganadi. Muallifning fikricha, zamonaviy texnologiyalar hududiy farqlarni aniqlash va yer qiymatini aniq baholash imkonini beradi [7]. Sh.X. Raxmonovning ishida esa O'zbekiston sharoitida yer qiymatini belgilash va bozorni tartibga solish bo'yicha davlat siyosati va investitsion strategiyalar tahlil qilinadi. Tadqiqot natijalari hududiy va iqtisodiy xususiyatlarni hisobga olgan holda yer bozorini optimallashtirishning samarali yo'llarini ko'rsatadi [8].

Umuman olganda, tahlil qilingan manbalar yer narxining kompleks omillarga bog'liqligini ko'rsatadi. Tadqiqotlar yer qiymatini aniqlashda hududiy, iqtisodiy, ijtimoiy va ekologik omillarni tizimli hisobga olish zarurligini tasdiqlaydi hamda zamonaviy texnologiyalarni qo'llashning ahamiyatini yoritadi.

TAHLIL VA NATIJALAR

Geografik joylashuv yer narxining belgilanishida eng muhim omillardan biridir. Shaharlarga yaqin hududlar, transport infratuzilmasi rivojlangan joylar va sanoat markazlariga yaqin yer maydonlari yuqori qiymatga ega bo'ladi. Masalan, Toshkent shahrining chekka tumanlaridagi yerlar narxi markaziy hududlar bilan solishtirganda sezilarli darajada past bo'ladi, chunki transport xarajatlari va kommunikatsiya imkoniyatlari cheklangan. Shuningdek, geografik xususiyatlar – tog'li hududlar, cho'l zonalari va sug'orish tizimi mavjudligi ham yer narxiga ta'sir qiladi. Sug'orish imkoniyati yuqori bo'lgan Qashqadaryo va Farg'ona vodiysidagi yerlar deyarli barcha boshqa hududlarga nisbatan qimmat hisoblanadi, chunki ularning unumdorligi va qishloq xo'jaligi imkoniyatlari yuqori [3].

Iqlim omillari ham yer qiymatini belgilashda katta rol o'ynaydi. Qurg'oqchilik zonalarida yer unumdorligi pastligi tufayli narxlar past bo'ladi, aksincha yomg'irli va nam hududlarda yer unumdorligi yuqoriligi narxni oshiradi. Shu sababli O'zbekistonning janubiy va shimoliy qismlari yer qiymati bo'yicha sezilarli farq qiladi.

Yer narxiga iqtisodiy omillar sezilarli ta'sir ko'rsatadi. Birinchi navbatda, bozor talabining kuchi yer narxini belgilaydi. Aholisi zich va sanoat markazlari rivojlangan hududlarda yerga talab yuqori bo'ladi. Masalan, Toshkent, Samarqand va Buxoro shaharlarida markaziy joylarda yer maydonlari qimmat bo'lib, bu yerlar ko'pincha tijorat va uy-joy qurilishiga sarflanadi.

Davlat siyosati va soliq tizimi ham yer narxini belgilashda muhimdir. Davlat tomonidan yer resurslarini ijaraga berish va sotish tartibga solinganida, narxlar barqaror bo'lib, spekulativ oshish kamayadi. Shu bilan birga, investitsion jalb qilish

strategiyasi, infratuzilmani rivojlantirish loyihalari ham yer narxiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi [4].

Aholi zichligi, urbanizatsiya darajasi va ish bilan ta'minlanish darajasi ham yer narxini oshiruvchi omillar hisoblanadi. Shaharlarda yerning bozor qiymati aholining urbanizatsiyasi, xizmat ko'rsatish va sanoat infratuzilmasi rivojlanganligi bilan bog'liq. Shuningdek, ijtimoiy qulayliklar – maktablar, bog'chalar, sog'liqni saqlash muassasalari yaqinligi yer narxini oshiradi.

1-jadvalda O'zbekiston hududlarida yer narxiga ta'sir qiluvchi asosiy omillar va ularning qiymatni belgilashdagi roli ko'rsatilgan:

Hudud	Asosiy omillar	Yer narxi (so'm/m ²)
Toshkent shahri	Urbanizatsiya, transport infratuzilmasi, tijorat markazlari	1,200,000 – 2,500,000
Samarqand viloyati	Turizm markazlari, transport, sug'orish tizimi	800,000 – 1,500,000
Qashqadaryo viloyati	Sug'orish tizimi, qishloq xo'jaligi imkoniyati	400,000 – 900,000
Buxoro viloyati	Urbanizatsiya, tarixiy obidalar, transport	600,000 – 1,200,000
Farg'ona vodiysi	Sug'orish tizimi, qishloq xo'jaligi unumdorligi	500,000 – 1,100,000

Ta'rif: Ushbu jadval hududiy omillarning yer narxiga ta'sirini vizual ko'rsatib, hududlararo farqni tahlil qilish imkonini beradi. Jadvaldan ko'rinib turibdiki, transport infratuzilmasi, sug'orish tizimi, urbanizatsiya va iqtisodiy faoliyat yer qiymatining asosiy omillari sifatida namoyon bo'ladi.

Tahlil shuni ko'rsatadiki, yer narxi kompleks omillarga bog'liq bo'lib, iqtisodiy, ijtimoiy va tabiiy faktorlar o'zaro uzviy bog'liq. Shuning uchun yer bozorini tartibga solish, qiymatni barqaror saqlash va investitsiyalarni jalb qilishda hududiy xususiyatlarni hisobga olish muhimdir. Shu bilan birga, raqamli monitoring tizimlari va GIS texnologiyalari yer narxini tahlil qilishni samarali va aniq qilish imkonini beradi.

XULOSA

Ushbu maqolada O'zbekiston yer bozoridagi asosiy omillar, ularning narxga ta'siri va hududiy farqlar tizimli ravishda tahlil qilindi. Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, yer qiymati nafaqat iqtisodiy, balki tabiiy, ijtimoiy va demografik omillar bilan bevosita bog'liq. Geografik joylashuv, sug'orish tizimi mavjudligi, yer unumdorligi va iqlim sharoiti hududiy farqlarni belgilashda hal qiluvchi rol o'ynaydi. Misol uchun, sug'orish tizimi rivojlangan Qashqadaryo va Farg'ona vodiysi yerlari narxi chekka hududlarga nisbatan sezilarli darajada yuqori.

Iqtisodiy omillar ham yer narxiga katta ta'sir ko'rsatadi. Bozor talabi, davlat siyosati, soliq tizimi, investitsion strategiyalar va urbanizatsiya darajasi yer qiymatini shakllantiruvchi muhim omillar sifatida namoyon bo'ladi. Shuningdek, transport infratuzilmasi, shahar markazlariga yaqinlik va ijtimoiy qulayliklar – maktab, bog'cha, sog'liqni saqlash muassasalari – yer narxini oshiruvchi faktorlar sifatida e'tiborga olinadi.

Tahlil natijalaridan kelib chiqadiki, O'zbekiston sharoitida yer bozorini samarali boshqarish va qiymatni barqaror saqlash uchun hududiy xususiyatlar, iqtisodiy va

ekologik omillarni kompleks hisobga olish zarur. Shuningdek, zamonaviy raqamli texnologiyalar, GIS va monitoring tizimlari hududiy farqlarni aniqlash va yer qiymatini aniq baholash imkonini beradi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

- [1] Akramov B. Yer resurslarini boshqarish va iqtisodiy samaradorlik. — Toshkent: Iqtisodiyot, 2020. — 152 b.
- [2] Karimov T. Yer bozoridagi narxlar va omillar tahlili. — Toshkent: Fan va Texnologiya, 2021. — 176 b.
- [3] Qodirov B.M. O'zbekiston hududlarida yer qiymatining tabiiy omillarga bog'liqligi. — Toshkent: Fan va texnologiya, 2021. — 160 b.
- [4] Karimov T. Yer bozoridagi iqtisodiy omillar va narx dinamikasi. — Toshkent: Iqtisodiyot, 2020. — 178 b.
- [5] Raxmonov S. Urbanizatsiya va transport infratuzilmasining yer narxiga ta'siri. — Toshkent: Fan va amaliyot, 2022. — 184 b.
- [6] Petrova L.N. Ekologik barqarorlik va yer qiymati. — Moskva: Transport i ekologiya, 2021. — 192 s.
- [7] Abdullayev M.S. GIS va raqamli texnologiyalar yordamida yer bozorini tahlil qilish. — Toshkent: Innovatsion texnologiyalar, 2022. — 168 b.
- [8] Raxmonov Sh.X. O'zbekiston yer bozorini tartibga solish va investitsion strategiyalar. — Toshkent: Iqtisodiyot va investitsiyalar, 2023. — 200 b.