

MUHANDISLIK

& IQTISODIYOT

ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik,
fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnal

2026-YIL

IYUL/7-SON, I-QISM



Milliy nashrlar

OAK: <https://oak.uz/pages/4802>

05.00.00 - Texnika fanlari

08.00.00 - Iqtisodiyot fanlar



Google
Scholar

ISSN
INTERNATIONAL
STANDARD
SERIAL
NUMBER
INTERNATIONAL CENTRE

OpenAIRE



ISSN: 3060-463X

РЭУ.РФ
РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА
MOSCOW • RUSSIA



muhandislik & iqtisodiyot

ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik,
fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnal

Elektron nashr, 2026-yil, iyul.

Bosh muharrir:

Zokirova Nodira Kalandarovna, iqtisodiyot fanlari doktori, DSc, professor

Bosh muharrir o'rinbosari:

Shakarov Zafar G'afarovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori, PhD, dotsent

Tahrir hay'ati:

Abduraxmanov Kalendar Xodjayevich, O'z FA akademigi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Sharipov Kongratbay Avezimbetovich, texnika fanlari doktori, professor

Maxkamov Baxtiyor Shuxratovich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Abduraxmanova Gulnora Kalandarovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Shaumarov Said Sanatovich, texnika fanlari doktori, professor

Turayev Bahodir Xatamovich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Nasimov Dilmurod Abdulloyevich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Allayeva Gulchexra Jalgasovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Arabov Nurali Uralovich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Maxmudov Odiljon Xolmirzayevich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Xamrayeva Sayyora Nasimovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Bobonazarova Jamila Xolmurodovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Irmatova Aziza Baxromovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Bo'taboyev Mahammadjon To'ychiyevich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Shamshiyeva Nargizaxon Nosirxuja kizi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor,

Xolmuxamedov Muhsinjon Murodullayevich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Xodjayeva Nodiraxon Abdurashidovna, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Amanov Otabek Amankulovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent

Toxirov Jaloliddin Ochil o'g'li, texnika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Qurbonov Samandar Pulatovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Zikriyoyev Aziz Sadulloyevich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Tabayev Azamat Zaripbayevich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Sxay Lana Aleksandrovna, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent

Ismoilova Gulnora Fayzullayevna, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Djumaniyazov Umrbek Ilxamovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Kasimova Nargiza Sabitdjanovna, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Kalanova Moxigul Baxritdinovna, dotsent

Ashurzoda Luiza Muxtarovna, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Sharipov Sardor Begmaxmat o'g'li, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Tursunov Ulug'bek Sativoldiyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), dotsent

Bauyetdinov Majit Janizaqovich, Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti dotsenti, PhD

Botirov Bozorbek Musurmon o'g'li, Texnika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Sultonov Shavkatjon Abdullayevich, Kimyo fanlari doktori, (DSc)

Jo'raeva Malohat Muhammadovna, filologiya fanlari doktori (DSc), professor.

Yusupov Maxamadamin Abduxamidovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi (DSc), professor

Kalonova Moxigul Baxritdinovna, iqtisodiyot fanlari nomzodi (PhD), dotsent

Mirzayev Kulmamat Djanzakovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi (DSc), professor.

Karimova Nilufar Sadirdin qizi, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Norboyev Odil Abrayevich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent

Nasimov Dilmurod Abdulloyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor

Mirzayev Kulmamat Djanzakovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor

Karimova Nilufar Sadirdin qizi, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Pardaev Umidjon Uralovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor

Xolmirzayev Ulug'bek Abdulazizovich, Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc)

muhandislik & iqtisodiyot

ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik,
fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnal

- 05.01.00 – Axborot texnologiyalari, boshqaruv va kompyuter grafikasi
- 05.01.01 – Muhandislik geometriyasi va kompyuter grafikasi. Audio va video texnologiyalari
- 05.01.02 – Tizimli tahlil, boshqaruv va axborotni qayta ishlash
- 05.01.03 – Informatikaning nazariy asoslari
- 05.01.04 – Hisoblash mashinalari, majmualari va kompyuter tarmoqlarining matematik va dasturiy ta'minoti
- 05.01.05 – Axborotlarni himoyalash usullari va tizimlari. Axborot xavfsizligi
- 05.01.06 – Hisoblash texnikasi va boshqaruv tizimlarining elementlari va qurilmalari
- 05.01.07 – Matematik modellash
- 05.01.11 – Raqamli texnologiyalar va sun'iy intellekt
- 05.02.00 – Mashinasozlik va mashinashunoslik
- 05.02.08 – Yer usti majmualari va uchish apparatlari
- 05.03.02 – Metrologiya va metrologiya ta'minoti
- 05.04.01 – Telekommunikatsiya va kompyuter tizimlari, telekommunikatsiya tarmoqlari va qurilmalari. Axborotlarni taqsimlash
- 05.05.03 – Yorug'lik texnikasi. Maxsus yoritish texnologiyasi
- 05.05.05 – Issiqlik texnikasining nazariy asoslari
- 05.05.06 – Qayta tiklanadigan energiya turlari asosidagi energiya qurilmalari
- 05.06.01 – To'qimachilik va yengil sanoat ishlab chiqarishlari materialshunosligi
- 05.08.03 – Temir yo'l transportini ishlatish
- 05.08.06 – "G'ildirakli va gusenisali mashinalar va ularni ishlatish" (texnika fanlari)
- 05.09.01 – Qurilish konstruksiyalari, bino va inshootlar
- 05.09.04 – Suv ta'minoti. Kanalizatsiya. Suv havzalarini muhofazalovchi qurilish tizimlari
- 10.00.06 – Qiyosiy adabiyotshunoslik, chog'ishtirma tilshunoslik va tarjimashunoslik
- 10.00.04 – Yevropa, Amerika va Avstraliya xalqlari tili va adabiyoti
- 08.00.01 – Iqtisodiyot nazariyasi
- 08.00.02 – Makroiqtisodiyot
- 08.00.03 – Sanoat iqtisodiyoti
- 08.00.04 – Qishloq xo'jaligi iqtisodiyoti
- 08.00.05 – Xizmat ko'rsatish tarmoqlari iqtisodiyoti
- 08.00.06 – Ekonometrika va statistika
- 08.00.07 – Moliya, pul muomalasi va kredit
- 08.00.08 – Buxgalteriya hisobi, iqtisodiy tahlil va audit
- 08.00.09 – Jahon iqtisodiyoti
- 08.00.10 – Demografiya. Mehnat iqtisodiyoti
- 08.00.11 – Marketing
- 08.00.12 – Mintaqaviy iqtisodiyot
- 08.00.13 – Menejment
- 08.00.14 – Iqtisodiyotda axborot tizimlari va texnologiyalari
- 08.00.15 – Tadbirkorlik va kichik biznes iqtisodiyoti
- 08.00.16 – Raqamli iqtisodiyot va xalqaro raqamli integratsiya
- 08.00.17 – Turizm va mehmonxona faoliyati

Ma'lumot uchun, OAK
Rayosatining 2024-yil 28-avgustdagi 360/5-son qarori bilan "Dissertatsiyalar asosiy ilmiy natijalarini chop etishga tavsiya etilgan milliy ilmiy nashrlar ro'yxati"ga texnika va iqtisodiyot fanlari bo'yicha "Muhandislik va iqtisodiyot" jurnali ro'yxatga kiritilgan.

Muassis: "Tadbirkor va ishbilarmon" MChJ

Hamkorlarimiz:

1. Toshkent shahridagi G.V.Plexanov nomidagi Rossiya iqtisodiyot universiteti
2. Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti
3. Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini mexanizatsiyalash muhandislari instituti" milliy tadqiqot universiteti
4. Islom Karimov nomidagi Toshkent davlat texnika universiteti
5. Muhammad al-Xorazmiy nomidagi Toshkent axborot texnologiyalari universiteti
6. Toshkent davlat transport universiteti
7. Toshkent arxitektura-qurilish universiteti
8. Toshkent kimyo-texnologiya universiteti
9. Jizzax politexnika instituti



MUNDARIJA

MILLIY GVARDIYA TIZIMIDA HARBIY XIZMATCHILARNI KIYIM-KECHAK BILAN TA'MINLASH TIZIMINING NAZARIY ASOSLARI	10
Omonov Usmonqul Raxmonqul o'g'li FOND BOZORLARIGA XORIJIY KAPITALNI JALB QILISH: ZAMONAVIY YONDASHUVLAR VA RIVOJLANISH IMKONIYATLARI	17
Yusupova Jamila Karamatdinovna AXBOROT KOMMUNIKATSIYA XIZMATLARINING TASHKLIY-HUQUQIY VA ILMIY NAZARIY MASALALARI	21
Rajaboyev Shahboz Shodi o'g'li PUL MABLAG'LARI HISOBINI MOLIVAVIY HISOBOTNING XALQARO STANDARTLARIGA O'TKAZISHNING DOLZARB MASALALARI	26
Eshonqulov Akmal Qudratovich XORAZM VILOYATINING IJOBIY IMIJINI OSHIRISHDA HUDUDIY MARKETING STRATEGIYALARINI ISHLAB CHIQISH	34
Ibadullayev Dilshad Ibragimovich OROL BO'YI MINTAQASIDA QISHLOQ XO'JALIGI VA TURIZMNI YASHIL MOLIVALASHTIRISH VA INVESTITSIYA MEXANIZMLARI: BARQAROR RIVOJLANISH ISTIQBOLLARI	40
Akramova Feruza ATMOSFERA HAVOSI MONITORINGIDA IOT SENSORLARI O'LCHASH NATIJALARINING METROLOGIK ISHONCHLILIGINI BAHOLASH VA OSHIRISH METODOLOGIYASINI TAKOMILLASHTIRISH	52
Sobirov Anvarjon, Melibayev Maxmudjan BANK VA KREDIT MUASSASALARINING RIVOJLANISH TENDENSIYALARINI TREND MODELLARI YORDAMIDA TAHLIL QILISH VA PROGNOZLASH USULLARI	59
Nazarov Elbek PHYSALIS ALKEKENG I O'SIMLIGIDAN FLAVONOIDLARNI AJRATIB OLISHNING BIOTEXNOLOGIK USULLARI VA JARAYON PARAMETRLARINI OPTIMALLASHTIRISH	66
Xidirova Saboxat Baxrillayevna ЧИСЛЕННАЯ ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ ЗОН КОНЦЕНТРАЦИИ НАПРЯЖЕНИЙ В МАССИВЕ ГОРНЫХ ПОРОД ПРИ ВЛИЯНИИ ПРОЦЕССОВ ДОБЫЧИ В УСЛОВИЯХ РУДНИКА «КЫЗЫЛ-АЛМА»	70
Салямова Клара, Меликулов Абдусаттар, Уралбаев Абдукахар, Бакиров Гайрат, Зухритдинов Давронбек XUSUSIY TA'LIM SOHASIDA MALAKALI KADRLAR NOMUTANOSIBLIGI, IT MUTAXASSISLARINING YETISHMASLIGI VA ISHSIZLIKNING TA'LIM SIFATI HAMDA BARQARORLIGIGA TA'SIRI: ILG'OR XORIY TAJRIBASI VA UNING O'ZBEKISTON AMALIYOTIGA TATBIQ ETILISHI	77
Raxmatxo'jayev Axrolxo'ja Akmal o'g'li SAND-PARTICLE-INDUCED LEADING-EDGE EROSION AND ITS IMPACT ON WIND TURBINE BLADES: A REVIEW	82
Normamatov A. A. IPAKCHILIK KLASSTERLARI UCHUN INVESTITSION BOSHQARUV MODELINI ASOSLASH	87
Elboyeva Shaxzoda Olimovna KICHIK VA O'RTA BIZNES SAMARADORLIGINI EKONOMETRIK USULLARDA TAHLIL QILISH METODOLOGIYASI	94
Nazarov Nazar G'ulom o'g'li OLIV TA'LIM MUASSASALARI BOSHQARUV FAOLIYATINI RAQAMLASHTIRISHNING AHAMIYATI	101
Usmanov Sarvar Nigmatovich	



РАЗРАБОТКА АДАПТИВНОГО МНОГОЗОНАЛЬНОГО АЛГОРИТМА УПРАВЛЕНИЯ FUZZY-PID ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ РАВНОМЕРНОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ВЛАЖНОСТИ В ПРОЦЕССЕ УВЛАЖНЕНИЯ ЗЕРНА.....	107
Камариддинов Шохрух Акмал угли	
SANOAT KLASSTERLARIDA "SANOAT 4.0" TECHNOLOGIYALARINI JORIY ETISH VA HAMKORLIK MODELLARI	113
Mamadaliyev Anazxon Ziyodillayevich	
SAND-PARTICLE-INDUCED LEADING-EDGE EROSION AND ITS IMPACT ON WIND TURBINE BLADES: A REVIEW	119
Normamatov A. A.	
YOSHLARDA EKOLOGIK MADANIYATNI SHAKLLANTIRISHNING NAZARIY VA AMALIY ASOSLARI.....	124
Xudoyberdiyev Norbek Komiljon o'g'li	
HUDUDIIY TURIZMDA XALQARO ESG MEZONLARINI MILLIY SHAROITGA MOSLASHTIRISH YO'NALISHLARI	128
Maxmudova Nodira Uktamovna	
EVALUATION OF TECHNOLOGICAL LOSSES OF HYDROCARBONS OF LIGHT FRACTIONS IN THE PROCESSES OF COLLECTION AND PRIMARY TREATMENT AT THE MUBARAK FIELDS OF OGPD.....	134
Norqulov Shohbozbek Samandar ugli	
АНАЛИЗ СИСТЕМЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ В БАНКОВСКОМ СЕКТОРЕ УЗБЕКИСТАНА.....	140
Жумадуллаева Дурдона Шухрат кизи	
XUSUSIY TA'LIM SOHASIDA MALAKALI KADRLAR NOMUTANOSIBLIGI TA'LIMNING SIFAT VA USTUVORLIGIGA TA'SIRI VA UNI TA'MINLASH YO'LLARI	145
Raxmatxo'jayev Axrolxo'ja Akmal o'g'li	
O'ZBEKISTONDA TOVAR YETKAZIB BERISH ZANJIRI ISHTIROKCHILARI FAOLIYATI VA BOJXONA NAZORATI TIZIMINING ZAMONAVIY HOLATI TAHLILI.....	150
Kilichov Nazar Bafoyevich	
HUDUDLARDA TURIZM XIZMATLARINI RIVOJLANTIRISHNING AHOLI DAROMADLARI VA BANDLIGIGA TA'SIRINING TAHLILI	157
Abdurayimov O'ktam Abdug'ani o'g'li	
GAZNI QAYTA ISHLASH KORXONALARIDA BARQAROR RIVOJLANISH HOLATINING IQTISODIY TAHLILI VA BAHOLASH	164
Kudratkhodjaeva Ziyoda Kamol qizi	
COMPETITION IN THE INFORMATION MARKET: MONOPOLY TRENDS AND THE DIGITAL PLATFORM ECONOMY.....	169
Mo'ydinjonova Durdonaxon, Ismanov Ibrohim	
BOZOR INFRATUZILMASINING IQTISODIY MAZMUNI VA KICHIK BIZNES RIVOJIDAGI AHAMIYATI	174
Ganiyev Botir Baxtiyorovich	
MAGNIY VA KALSIY ELEMENTLARINI O'RGATISHDA O'QUVCHILARDA 4K KO'NIKMALARINI SHAKLLANTIRISH	178
Esnazarov Abdiganij Jamalatdinovich	
DATA-DRIVEN STRATEGIK MENEJMENT: MA'LUMOTLARGA ASOSLANGAN BOSHQARUVNING ZAMONAVIY KORXONALAR RIVOJLANISHIDAGI AHAMIYATI	184
Baymuradov Shoxrux, Dilmurodov Komiljon	
YASHIL BUXGALTERIYA (GREEN ACCOUNTING) VA ESG HISOBOTLARI: RAQAMLI IQTISODIYOT SHAROITIDA BARQAROR RIVOJLANISHNING STRATEGIK VOSITALARI	190
Nematullayev Hamidullo, Bo'stonova Nilufar	
АНАЛИЗ ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ ФИНАНСОВЫХ УСЛУГ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ ЭЛЕКТРОННОЙ КОММЕРЦИИ	196
Нуралиева Мукаддас Мамуровна	



AGROSANOAT MAJMUASIDA INVESTISIYALARDAN FOYDALANISH SAMARADORLIGINI OSHIRISH, OZIQ-OVQAT XAVFSIZLIGINI TA'MINLASH VA MUSTAHKAMLASH MASALALARI	201
Xakimov Rashid	
TADBIRKORLIKDA RAQAMLI TRANSFORMATSIYANING IQTISODIY SAMARALARI	206
Salohiddinov Zuhridin Nuriddinjon o'g'li	
XIZMAT KO'RSATISH KORXONALARIDA AXBOROT TEXNOLOGIYALARIDAN FOYDALANISH HOLATINI TAHLIL QILISH	212
Achilova Firuza, Zohidov Jamshid	
NAMANGAN VILOYATINING BOSHQA HUDUDLAR BILAN TOVAR VA XIZMATLAR AYLANMASI HAMDA IQTISODIY ALOQALARINING HOZIRGI HOLATI VA RIVOJLANISH TENDENSIYALARI	217
Sattarov R.A.	
ОПТИМАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ТЕКСТИЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ	222
Hurmurodov Kamoliddin Pirmamatovich	
OPTIK ABONENT KIRISH TARMOG'INING XIZMATLARI SAMARADORLIGI	230
Uskenbayeva Dilfuza Shuxrat qizi	
O'ZBEKISTON RESPUBLIKASIDA AHOLI DEMOGRAFIK JARAYONLARINI IFODALOVCHI KO'RSATKICHLARNI EKONOMETRIK MODELLARINI TUZISH VA PROGNOZLASH	235
Siroj Zarina Rustambekovna	
QISHLOQ XO'JALIGINI RIVOJLANTIRISHDA AGROKLASTERLARNING O'RNI VA AHAMIYATI	242
Berdiyev Abdumalik Hakimovich	
HUNARMANDCHILIK KLASSTERLARI BO'YICHA XORIJIY TAJRIBA: TURKIYA, MAROKASH VA FRANSIYA MODELLARINING QIYOSIY TAHLILI	249
Yaxshiliqov Sardor Rustam o'g'li	
BANK TIZIMIDA LIKVIDLILIK VA KAPITAL YETARLILIGI RISKLARINI BOSHQARISH MASALALARI ...	255
Qurbonov Ilhom Jumaqulovich	
O'ZBEKISTON QISHLOQ HUDUDLARIDA AYOLLAR TADBIRKORLIGINI RIVOJLANTIRISHNING INSTITUTSIONAL OMILLARI	258
Saidakbarova Ziyoda Doniyor qizi	
BIOLOGIK AKTIVLARNI HAQQONIY QIYMATDA BAHOLASHNING KO'P OMILLI MODEL ...	266
Akhmetova Salima Seytovna	
OZIQ-OVQAT SANOATI KORXONALARIDA ISHLAB CHIQARISH SALOHİYATINI BOSHQARISHNING NAZARIY - USLUBIY JIHLTLARI	272
Gulmatov Sunnatillo Nurillayevich	
YASHIL INVESTITSİYALAR MINTAQ A IQTISODIYOTINI BARQAROR DIVERSIFIKATSİYALASH VOSITASI SIFATIDA	281
To'xtayev Maqsud Mansurovich	
TIJORAT BANKLARI O'RTASIDAGI RAQOBAT DARAJASINING STATISTIK VA EKONOMETRIK BAHOSI: RAQOBAT VA MOLİYAVIY BARQARORLIK O'RTASIDAGI BOG'LIQLIK	287
Qulmetov Mansurbek Ro'zmatovich	
O'ZBEKISTONDA QO'SHILGAN QIYMAT SOLIG'I MA'MURIYATCHILIGINI RIVOJLANISH QONUNIYATLARI VA UNDAGI TIZIMLI MUAMMOLAR TAHLILI	294
Turdaliyev Eldor Sho'xratjon o'g'li	
TIJORAT BANKLARIDA DAROMAD MANBALARI INDEKSI VA UNING RENTABELLIGIGA TA'SIRI	300
Ahmedov Komron Muhammad-Alievich	
KORPORATIV BOSHQARUV MEXANIZMLARINING ISHLASH TAMOIYILLARI VA ULARNI QURILISH KORXONALARI AMALIYOTIGA JORIY ETISH MASALALARI	308
G'iyosov Ilxom Karimovich	
YASHIL BUXGALTERIYA (GREEN ACCOUNTING) VA ESG HISOBOTLARI: RAQAMLI IQTISODIYOT SHAROITIDA BARQAROR RIVOJLANISHNING STRATEGIK VOSITALARI	316
Nematullayev Hamidullo, Bo'stonova Nilufar	



UY-JOY BOZORIDA BIRLAMCHI VA IKKILAMCHI SEGMENTLAR O'RTASIDAGI NARX TAFOVUTLARI VA ULARNI SHAKLLANTIRUVCHI OMILLARNING IQTISODIY TAHLILI	322
Sadikova Dildora Abdulla qizi	

UY-JOY BOZORIDA BIRLAMCHI VA IKKILAMCHI SEGMENTLAR O'RTASIDAGI NARX TAFOVUTLARI VA ULARNI SHAKLLANTIRUVCHI OMILLARNING IQTISODIY TAHLILI

Sadikova Dildora Abdulla qizi

Toshkent arxitektura qurilish universiteti magistranti

Annotatsiya. Mazkur maqolada O'zbekiston uy-joy bozorining birlamchi va ikkilamchi segmentlari o'rtasida shakllangan narx tafovutlari hamda ularni belgilovchi asosiy omillar iqtisodiy jihatdan tahlil qilingan. Tadqiqotning maqsadi – narx tafovutining institutsional, moliyaviy va hududiy sabablarini aniqlash hamda ularni bartaraf etishga qaratilgan nazariy-uslubiy yondashuvni ishlab chiqishdan iborat. Rasmiy statistik ma'lumotlar, qiyosiy va statistik tahlil usullari asosida birlamchi bozorning ipoteka kreditlash va qurilish faolligi hisobiga ustuvor o'sib borishi, ikkilamchi bozorning esa nisbatan inersion xususiyatga ega ekani aniqlandi. Olingan natijalar uy-joy bozorida narx barqarorligini ta'minlash bo'yicha amaliy takliflar ishlab chiqish uchun ilmiy asos bo'lib xizmat qiladi.

Kalit so'zlar: uy-joy bozori, birlamchi bozor, ikkilamchi bozor, narx tafovuti, ipoteka kreditlash, eskrou-hisobvaraqlar, qurilish faolligi, hududiy tengsizlik, ko'chmas mulk, bozor muvozanati.

Аннотация. В статье проведён экономический анализ различий в ценах между первичным и вторичным сегментами рынка жилья Узбекистана, а также факторов, определяющих их формирование. Цель исследования заключается в выявлении институциональных, финансовых и территориальных причин ценового разрыва и разработке теоретико-методологического подхода, направленного на их устранение. На основе официальных статистических данных, а также методов сравнительного и статистического анализа установлено, что первичный рынок демонстрирует опережающий рост за счёт развития ипотечного кредитования и высокой строительной активности, тогда как вторичный рынок характеризуется относительной инерционностью. Полученные результаты служат научной основой для разработки практических рекомендаций по обеспечению ценовой стабильности на рынке жилья.

Ключевые слова: рынок жилья, первичный рынок, вторичный рынок, ценовой разрыв, ипотечное кредитование, эскроу-счета, строительная активность, территориальное неравенство, недвижимость, рыночное равновесие.

Abstract. This article provides an economic analysis of the price differences between the primary and secondary segments of the housing market in Uzbekistan and examines the key factors determining these disparities. The purpose of the study is to identify the institutional, financial, and regional causes of the price gap and to develop a theoretical and methodological approach aimed at addressing them. Based on official statistical data and comparative and statistical analysis methods, the study reveals that the primary housing market has experienced stronger growth driven by mortgage lending and construction activity, whereas the secondary market demonstrates relatively inertial characteristics. The findings provide a scientific basis for developing practical recommendations aimed at ensuring price stability in the housing market.

Keywords: housing market, primary market, secondary market, price disparity, mortgage lending, escrow accounts, construction activity, regional inequality, real estate, market equilibrium.

KIRISH

O'zbekiston iqtisodiyotining barqaror rivojlanishida uy-joy bozori nafaqat aholining turar joyga bo'lgan ehtiyojini qondiruvchi ijtimoiy soha, balki qurilish sanoati, bank-moliya tizimi, ipoteka kreditlash mexanizmi va xizmat ko'rsatish sohalari bilan chambarchas bog'liq bo'lgan strategik tarmoq hisoblanadi. So'nggi yillarda mamlakatimizda amalga oshirilayotgan institutsional islohotlar, xususan, eskrou-hisobvaraqlar tizimining joriy etilishi, ipoteka dasturlarining kengaytirilishi hamda qurilish sarmoyadorligi uchun yaratilayotgan qulay shart-sharoitlar uy-joy bozorining ikki asosiy segmenti – birlamchi (yangi qurilgan) va ikkilamchi (qayta sotiladigan) bozorlari o'rtasidagi narx nisbatlariga sezilarli ta'sir ko'rsatmoqda.



Mavzuning dolzarbligi shundan iboratki, birlamchi va ikkilamchi bozorlarda narx shakllanishi turlicha iqtisodiy mexanizmlar asosida sodir bo'ladi. Birlamchi bozorda narx darajasi qurilish tannarxi, yer uchastkalari qiymati, ipoteka dasturlari va quruvchi tashkilotlarning moliyaviy strategiyasiga bog'liq bo'lsa, ikkilamchi bozorda narx shakllanishi ko'proq talab-taklif muvozanati, mulkning joylashuvi, amortizatsiya darajasi va egalik huquqini tezkor o'tkazish imkoniyati kabi omillar bilan belgilanadi. Ikki segment o'rtasida ob'ektiv ravishda yuzaga keladigan narx tafovuti faqat bozor statistikasining oddiy ko'rsatkichi emas, balki uy-joy bozorida institutsional mutanosiblikning buzilishi, moliyaviy resurslarning notekis taqsimlanishi va aholining turar joy bilan ta'minlanganlik darajasidagi hududiy tengsizliklarni aks ettiruvchi muhim indikatoridir.

Jahon amaliyotida, jumladan, Rossiya Federatsiyasi misolida, 2019–2026-yillar oralig'ida birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasidagi narx tafovuti 9 foizdan 52 foizgacha kengaygani qayd etilgan [6], bu esa mazkur muammoning faqat O'zbekistonga xos bo'lmay, mintaqaviy ahamiyatga ega iqtisodiy hodisa ekanini ko'rsatadi. Shu nuqtai nazardan, narx tafovutini shakllantiruvchi omillarni chuqur ilmiy tahlil qilish, ularning o'zaro ta'sir mexanizmini aniqlash va bozorni tartibga solish bo'yicha asosli tavsiyalar ishlab chiqish iqtisodiy jihatdan ham, ijtimoiy jihatdan ham muhim ahamiyatga ega.

Sohada mavjud asosiy muammolar quyidagilardan iborat: birinchidan, ipoteka kreditlarining asosiy qismi birlamchi bozorga yo'naltirilgani sababli ikkilamchi bozor moliyaviy jihatdan nisbatan zaiflashgan; ikkinchidan, eskrou-hisobvaraqlar tizimiga o'tish davrida quruvchi tashkilotlarning narx siyosati beqarorlashgan; uchinchidan, hududlar kesimida narx tafovutining shakllanish sabablari tizimli ravishda o'rganilmagan; to'rtinchidan, narx tafovutini baholash uchun yagona uslubiy yondashuv va ko'rsatkichlar tizimi shakllanmagan.

Maqolaning maqsadi – O'zbekiston uy-joy bozorining birlamchi va ikkilamchi segmentlari o'rtasidagi narx tafovutlarini iqtisodiy jihatdan tahlil qilish, ularni shakllantiruvchi asosiy omillarni aniqlash hamda narx tafovutini baholash va boshqarishga qaratilgan nazariy-uslubiy yondashuvni taklif etishdan iborat. Ushbu maqsadga erishish uchun quyidagi vazifalar belgilandi: narx tafovuti tushunchasining iqtisodiy mazmunini ochib berish; birlamchi va ikkilamchi bozorlarning tarkibiy elementlarini qiyosiy tahlil qilish; narx tafovutiga ta'sir etuvchi omillarni tizimlashtirish; tafovutni baholash mezonlari va ko'rsatkichlar tizimini ishlab chiqish; amaliy tavsiyalarni shakllantirish.

Tadqiqotning ob'ekti sifatida O'zbekiston Respublikasi uy-joy bozorining birlamchi va ikkilamchi segmentlari, predmeti sifatida esa ushbu segmentlar o'rtasida yuzaga keladigan narx tafovutlari va ularni shakllantiruvchi iqtisodiy, institutsional hamda hududiy omillar o'rtasidagi munosabatlar olingan. Maqolaning ilmiy yangiligi shundan iboratki, unda birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasidagi narx tafovuti birinchi marta yaxlit nazariy-konseptual model shaklida tizimlashtirilgan hamda tafovutni miqdoriy baholash uchun indeks ko'rinishidagi uslubiy yondashuv taklif etilgan.

MAVZUGA OID ADABIYOTLAR SHARHI

Uy-joy bozorida narx shakllanishi masalasi iqtisodiy nazariyaning klassik yo'nalishlaridan biriga kiradi. U. Alonzoning shahar yeri va renta nazariyasiga ko'ra, ko'chmas mulk qiymati birinchi navbatda ob'ektning markaziy biznes zonasigacha bo'lgan masofasi va transport xarajatlari bilan belgilanadi [1]. R. Myutning shahar turar joy bozori bo'yicha tadqiqotlarida esa uy-joy taklifi egiluvchanligi va mavjud fondning eskirish darajasi narx shakllanishining asosiy determinantlari sifatida ko'rsatilgan [3]. D. DiPaskuale va U. Uitonning «Shahar iqtisodiyoti va ko'chmas mulk bozorlari» to'rt kvadrantli modelida esa ko'chmas mulk bozori (mavjud fond bozori) bilan qurilish bozori (yangi taklif bozori) o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik tizimli tarzda izohlangan bo'lib, bu model aynan birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasidagi narx va hajm dinamikasining o'zaro ta'sirini tushuntirishda fundamental ahamiyatga ega [2].

So'nggi yillarda chop etilgan xorijiy tadqiqotlarda mavzu yanada chuqurroq yoritilmoqda. Xususan, L. Louensteyn va P. Uillenning AQSh Federal zaxira tizimi doirasida amalga oshirilgan tadqiqotida uy-joy narxlari va ijara to'lovlarining XXI asr davomidagi birgalikdagi dinamikasi tahlil qilinib, narx o'zgarishining asosiy qismi iste'molchilar afzalliklari va kelajakka oid kutilmalar bilan izohlanishi mumkinligi asoslangan [4]. V. Zaxirovich-Xerbert va K. Giblarning tadqiqotida yangi qurilish hajmining ko'payishi atrofdagi mavjud (ikkilamchi) uy-joylar narxiga pasaytiruvchi ta'sir ko'rsatishi empirik ravishda isbotlangan, bu esa birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasidagi raqobat munosabatlarining mavjudligini ko'rsatadi [5]. Xalqaro Valyuta Jamg'armasi mutaxassislari tomonidan 2023-yilda amalga oshirilgan tadqiqotda pul-kredit siyosatining yumshatilishi uy-joy narxlarining oshishiga olib kelishi, biroq buning ta'siri birlamchi xaridorlar uchun takroriy xaridorlarga nisbatan kuchliroq namoyon bo'lishi aniqlangan [18].

MDH davlatlari misolida ushbu muammo alohida dolzarblik kasb etadi. Rossiya bankining tahliliy yozuvida ko'rsatilishicha, 2019-yil IV choragidan 2026-yil I choragigacha bo'lgan davrda mamlakat bo'yicha birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasidagi narx tafovuti 9 foizdan 52 foizgacha kengaygan bo'lib, buning asosiy sabablari

sifatida imtiyozli ipoteka dasturlarining faqat birlamchi bozorga yo'naltirilgani hamda eskirgan uy-joy fondining sifat jihatidan ortda qolishi ko'rsatilgan [6]. M. A. Medvedevaning mintaqaviy bozorlar misolida o'tkazilgan uch yillik monitoring tadqiqotida ikkilamchi bozor narx dinamikasi, odatda, umumiy bozor holatining yetakchi indikator bo'lib xizmat qilishi, birlamchi bozor esa unga «ergashuvchi» tarzda reaksiya bildirishi aniqlangan [7]. Qozog'iston Respublikasi misolida Colliers Kazakhstan tadqiqot guruhining ma'lumotlariga ko'ra, 2020–2024-yillar davomida Almati shahrida birlamchi bozor narxlar o'sish sur'ati bo'yicha doimiy ravishda ikkilamchi bozordan ustun bo'lib kelgan, ammo ikkilamchi bozor moliyaviy sharoitlar o'zgarishiga nisbatan ancha sezgir ekanligi qayd etilgan [8].

Mahalliy olimlarning tadqiqotlarida ham mavzuning turli jihatlar yoritilgan. M. Berdalievaning fikricha, «uy xo'jaliklarining uy-joy bilan ta'minlanganlik darajasi, ipoteka kreditlarining hajmi hamda ijara to'lovlari uy-joy bozori dinamikasini belgilovchi o'zaro bog'liq omillar tizimini tashkil etadi» [9]. Muallifning ta'kidlashicha, hududlar kesimida uy-joylarning oilalar soniga nisbati turlicha bo'lib, bu holat narx tafovutining hududiy jihatdan notekis shakllanishiga olib keladi. Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining rasmiy sharhlarida ipoteka kreditlarining birlamchi bozordagi ulushi 2023-yilda 59 foizni, 2024-yilda esa 66 foizni tashkil etgani ko'rsatilgan [16], bu esa kredit resurslarining segmentlar bo'yicha notekis taqsimlanishi narx tafovutining asosiy institutsional sabablaridan biri ekanini tasdiqlaydi.

Yuqorida ko'rib chiqilgan nazariy va amaliy tadqiqotlarni umumlashtirib, shuni ta'kidlash mumkinki, mavjud ilmiy adabiyotlarda birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasidagi narx tafovutining alohida omillari (ipoteka, qurilish faolligi, hududiy tafovutlar) keng o'rganilgan bo'lsa-da, ushbu omillarni yaxlit nazariy-konseptual model shaklida tizimlashtiruvchi hamda narx tafovutini miqdoriy baholashga imkon beruvchi uslubiy yondashuv, xususan, O'zbekiston sharoiti misolida, yetarlicha ishlab chiqilmagan. Mazkur ilmiy bo'shliq ushbu maqolada qo'llaniladigan mualliflik yondashuvining nazariy asosini tashkil etadi.

TADQIQOT METODOLOGIYASI

Tadqiqot jarayonida mavzuga oid institutsional va dinamik tahlil, mantiqiy taqqoslash, umumlashtirish, ilmiy mushohada, tizimli yondashuv, statistik hamda qiyosiy tahlil usullaridan foydalanilgan. Shuningdek, birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasidagi narx tafovutining yillar kesimidagi dinamikasini baholashda indeks usuli va korrelyatsion tahlil elementlaridan foydalanildi. Tadqiqot nazariy-tahliliy xususiyatga ega bo'lib, asosiy e'tibor narx tafovutini shakllantiruvchi omillarning nazariy asoslarini ochib berishga va ularni baholash uchun uslubiy yondashuvni taklif etishga qaratilgan. Ma'lumotlar manbai sifatida O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 2022–2026-yillardagi choraklik sharhlari, Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazining monitoring hisobotlari hamda xalqaro tahliliy manbalar qo'llanildi.

TAHLIL VA NATIJALAR

Uy-joy bozorida birlamchi va ikkilamchi segmentlar o'rtasidagi narx tafovuti – bu ikki segmentda bir xil turdagi (masalan, o'xshash joylashuv va maydondagi) uy-joy ob'ektlarining bozor narxlar o'rtasidagi farqni ifodalovchi iqtisodiy ko'rsatkich bo'lib, u mutlaq (pul ifodasida) yoki nisbiy (foiz ifodasida) shaklda ifodalanishi mumkin. Iqtisodiy mazmun jihatidan narx tafovuti – bozor muvozanatining vaqtinchalik yoki uzoq muddatli buzilishini aks ettiruvchi signal hisoblanadi: tafovutning kengayishi, odatda, birlamchi bozorda amalga oshirilayotgan institutsional rag'batlantirish choralari (imtiyozli ipoteka, soliq yengilliklari, davlat dasturlari) bilan bog'liq bo'lsa, tafovutning qisqarishi ikkilamchi bozorning raqobatbardoshligi tiklanayotganini yoki birlamchi bozorda talabning susayganidan dalolat beradi. Shu bois narx tafovuti nafaqat statistik ko'rsatkich, balki bozor sub'ektlari (xaridorlar, quruvchilar, banklar, davlat idoralari) o'rtasidagi munosabatlarning o'zaro muvofiqlashuv darajasini aks ettiruvchi institutsional indikator sifatida qaralishi lozim. Amaliyotda narx tafovuti qurilish tashkilotlari uchun narx siyosatini shakllantirishda, banklar uchun ipoteka kreditlari bo'yicha tavakkalchilikni baholashda, davlat idoralari uchun esa uy-joy siyosatini muvofiqlashtirishda muhim axborot manbai bo'lib xizmat qiladi.

Birlamchi va ikkilamchi bozorlarning tarkibiy tuzilishi bir qator jihatlar bo'yicha bir-biridan farqlanadi. Ushbu farqlarni tizimli tarzda ko'rsatish maqsadida quyida tahliliy jadval keltirilgan (1-jadval).



1-jadval.

Birlamchi va ikkilamchi uy-joy bozorlarining tarkibiy elementlari bo'yicha qiyosiy tavsifi

Tarkibiy belgi	Birlamchi bozor	Ikkilamchi bozor
Narx shakllanish mexanizmi	Qurilish tan narxi, loyiha xarajatlari va quruvchi marjasi asosida	Talab-taklif muvozanati va analog ob'ektlar narxi asosida
Asosiy sub'ektlar	Quruvchi tashkilotlar, investitsiya kompaniyalari, birinchi xaridorlar	Mulkdorlar, rieltorlar, takroriy xaridorlar
Moliyalashtirish manbai	Imtiyozli ipoteka, eskrou-hisobvaraqlar, dolxijik mablag'lari	Standart ipoteka, shaxsiy mablag'lar, naqd hisob-kitob
Mulk holati va sifati	Yangi qurilish, zamonaviy infratuzilma, ta'mirtalab emas	Turli darajadagi eskirish, ta'mir xarajatlari ehtimoli
Huquqiy-institutsional asos	Ulush ishtirokidagi qurilish to'g'risidagi qonunchilik, eskrou nazorati	Mulk huquqini qayta rasmiylashtirish, notarial tasdiq
Bitim tezligi va risk darajasi	Qurilish yakunigacha kutish muddati, loyiha tugallanmaslik riski	Tezkor egalik o'tkazish, yuridik tozalik tekshiruvi zarurati

Manba: muallif tomonidan [1; 2; 9; 16] asosida tuzilgan

Yuqoridagi jadvaldan ko'rinib turibdiki, birlamchi bozorda narx shakllanishi ko'proq taklif tomonidagi (qurilish xarajatlari, moliyalashtirish shartlari) omillarga, ikkilamchi bozorda esa talab tomonidagi (xaridorlar soni, joylashuv afzalligi, egalik huquqini tezkor o'tkazish imkoniyati) omillarga bog'liq. Aynan shu tafovut ikki segment o'rtasida narx dinamikasining turlicha yo'nalishda shakllanishiga asosiy sabab bo'lib xizmat qiladi.

Narx tafovutini shakllantiruvchi omillarni chuqurroq tushunish uchun 2021–2025-yillar davomidagi statistik ma'lumotlar tahlil qilindi (2-jadval). Jadvalda birlamchi va ikkilamchi bozorlarda narx o'sish sur'atlari, narx tafovuti indeksi hamda ipoteka kreditlarining birlamchi bozordagi ulushi keltirilgan.

2-jadval.

Birlamchi va ikkilamchi bozorlarda narx o'sishi va ipoteka kreditlari ulushi dinamikasi

Yil	Birlamchi bozor narx o'sishi, % (USD)	Ikkilamchi bozor narx o'sishi, % (USD)	Narx tafovuti indeksi, %	Ipotekaning birlamchi bozordagi ulushi, %
2021	9,4	7,1	8,2	54,0
2022	12,9	9,5	9,7	56,5
2023	26,9	22,0	9,7	59,0
2024	6,7	-2,3	0,3	66,0
2025	5,7	7,9	-2,4	68,4

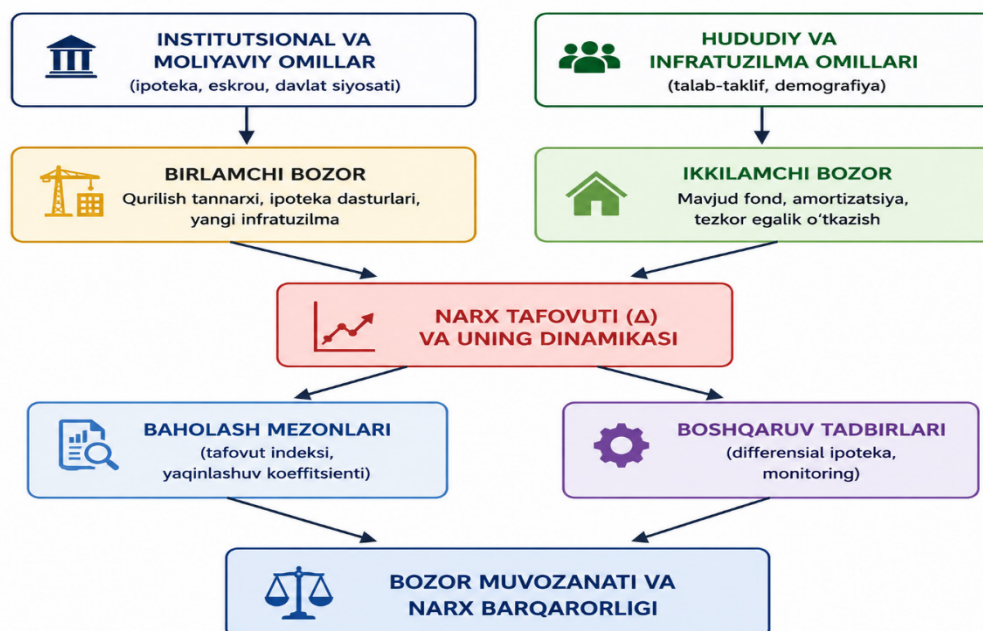
(2021–2025 yy.) Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki va ITIM hisobotlari asosida muallif tuzgan [13; 15; 16; 17]

2-jadval ma'lumotlari shuni ko'rsatadiki, 2021–2023-yillarda birlamchi bozor narxi ikkilamchi bozordan tezroq o'sgan, biroq narx tafovuti indeksi nisbatan barqaror (8–10 foiz atrofida) saqlangan. 2024–2025-yillarda esa vaziyat tubdan o'zgardi: milliy valyutada birlamchi bozor narxi sekinlashgan yoki pasaygan holda, ipoteka kreditlarining birlamchi bozordagi ulushi 66–68 foizgacha ortdi. Bu holat kredit resurslarining bir tomonlama taqsimlanishi narx tafovutining manfiy qiymatga o'tishiga (ya'ni ikkilamchi bozor narxining birlamchi bozordan

tezroq o'sishiga) sabab bo'lganini ko'rsatadi. Demak, ipoteka kreditlarining segmentlar bo'yicha taqsimlanishi narx tafovutining yo'nalishini belgilovchi asosiy institutsional omil hisoblanadi.

Narx tafovutini shakllantiruvchi omillarni umumlashtirgan holda, ularni quyidagi guruhlariga ajratish mumkin: birinchidan, institutsional-moliyaviy omillar – ipoteka kreditlashning segmentlar bo'yicha taqsimlanishi, eskrou-hisobvaraqlar tizimining quruvchilar narx siyosatiga ta'siri, davlat tomonidan birlamchi bozorga ko'rsatilayotgan soliq va kredit imtiyozlari; ikkinchidan, ishlab chiqarish-xarajat omillari – qurilish materiallari tannarxining barqaror o'sib borishi, ishchi kuchi xarajatlari, yer uchastkalari qiymati; uchinchi, hududiy-demografik omillar – aholi zichligi, migratsiya jarayonlari, infratuzilma rivojlanish darajasi; to'rtinchidan, mulk sifati va eskirish omillari – ikkilamchi bozordagi ob'ektlarning fizik va ma'naviy eskirishi, ta'mir xarajatlari ehtimoli; beshinchidan, xulq-atvor omillari – xaridorlarning kelajak narxlarga oid kutilmalari, egalik huquqini tezkor o'tkazishga bo'lgan ustuvor ehtiyoj. Ushbu omillarning har biri alohida emas, balki o'zaro bog'liq holda ta'sir ko'rsatadi, bu esa narx tafovutini boshqarishda kompleks yondashuvni talab etadi.

Yuqorida bayon etilgan nazariy tahlil va statistik ma'lumotlar asosida muallif tomonidan narx tafovutini shakllantiruvchi omillarning o'zaro ta'sir mexanizmini aks ettiruvchi nazariy-konseptual model ishlab chiqildi (1-rasm). Model to'rt darajadan iborat: birinchi darajada institutsional-moliyaviy va hududiy-infratuzilma omillari joylashgan; ikkinchi darajada ushbu omillar ta'sirida shakllanadigan birlamchi va ikkilamchi bozorlar aks etgan; uchinchi darajada ikki bozor o'rtasidagi narx tafovuti va uning dinamikasi ko'rsatilgan; to'rtinchi darajada esa tafovutni baholash mezonlari va uni boshqarish bo'yicha tadbirlar joylashtirilgan bo'lib, ular yakuniy natija – bozor muvozanati va narx barqarorligiga olib keladi.



1-rasm. Uy-joy bozorida birlamchi va ikkilamchi segmentlar o'rtasidagi narx tafovutini shakllantiruvchi omillar modeli (muallif ishlanmasi)

Taklif etilayotgan modelning amaliy ahamiyati shundaki, u narx tafovutini tasodifiy hodisa sifatida emas, balki aniq omillar ta'sirida shakllanadigan boshqariluvchi jarayon sifatida ko'rib chiqish imkonini beradi. Xususan, institutsional-moliyaviy omillarga (masalan, ipoteka shartlarini differensiallashtirish orqali) ta'sir ko'rsatish yo'li bilan narx tafovutining haddan tashqari kengayib ketishining oldini olish mumkin.

Narx tafovutini miqdoriy baholash uchun muallif tomonidan quyidagi indeks taklif etiladi:

$$\Delta t = ((P_{p,t} - P_{i,t}) / P_{i,t}) \times 100\%$$

bunda: Δt – t davrdagi narx tafovuti indeksi (foizda); $P_{p,t}$ – t davrda birlamchi bozorda 1 kvadrat metr uy-joyning o'rtacha narxi; $P_{i,t}$ – t davrda ikkilamchi bozorda 1 kvadrat metr uy-joyning o'rtacha narxi. Ushbu ko'rsatkichning musbat qiymati birlamchi bozor narxining ustunligini, manfiy qiymati esa aksincha holatni ifodalaydi. Indeksning vaqt bo'yicha o'zgarish dinamikasini baholash uchun esa yaqinlashuv koeffitsienti (K_{konv}) qo'llanilishi mumkin:

$$K_{konv} = |\Delta t - \Delta t - 1| / |\Delta t - 1|$$

bunda katta qiymat tafovutning tezkor o'zgarishini, kichik qiymat esa bozorning nisbiy barqarorligini anglatadi.

Tadqiqot natijalarini baholash uchun quyidagi mezonlar tizimi taklif etiladi: narx tafovuti indeksining barqarorlik darajasi; ipoteka kreditlarining segmentlar bo'yicha mutanosib taqsimlanganligi; hududlar kesimida



narx tafovutining yaqinlashuv sur'ati; bozor shaffofligi va ma'lumotlarning ochiqligi darajasi; normativ-huquqiy bazaning ikkala segment uchun mutanosibli. Ushbu mezonlar majmui davlat idoralari va tadqiqotchilar uchun uy-joy bozoridagi narx tafovutini muntazam monitoring qilish imkonini beradi.

O'tkazilgan tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, O'zbekiston uy-joy bozorida birlamchi va ikkilamchi segmentlar o'rtasidagi narx tafovuti vaqt davomida barqaror emas, balki institutsional va moliyaviy omillar ta'sirida yo'nalishini o'zgartirib turuvchi dinamik ko'rsatkich hisoblanadi. 2021–2023-yillarda kuzatilgan birlamchi bozorning ustuvor o'sishi, asosan, ipoteka kreditlarining ushbu segmentga yo'naltirilganligi va qurilish faolligining yuqoriligi bilan izohlanadi, bu esa nazariy qismda ko'rib chiqilgan DiPaskuale va Uiton modeli [2] bilan mos keladi: yangi taklif hajmining ortishi bozor narxlariga ta'sir ko'rsatuvchi asosiy omil sifatida namoyon bo'ladi. 2024–2025-yillarda kuzatilgan tendensiyaning teskari tomonga o'zgarishi esa Zaxirovich-Xerbert va Giblarning [5] xulosalarini tasdiqlaydi: yangi qurilish hajmining ortishi natijasida taklif ko'paygan birlamchi bozorda narx o'sishi sekinlashgan, shu bilan birga cheklangan taklifga ega ikkilamchi bozorda esa narx o'sishi davom etgan.

Tadqiqot doirasida aniqlangan yana bir muhim natija – ipoteka kreditlarining segmentlar bo'yicha notekis taqsimlanishi narx tafovutining yo'nalishini belgilovchi asosiy institutsional omil ekanidir. Bu xulosa M. Berdaliyevaning [9] va Markaziy bankning rasmiy ma'lumotlari [16] bilan to'liq mos keladi hamda narx tafovutini boshqarishda ipoteka siyosatining markaziy o'rin tutishini ko'rsatadi. Shuningdek, Rossiya bankining tahliliy xulosalarida ko'rsatilgan «imtiyozli ipotekaning faqat birlamchi bozorga yo'naltirilishi narx tafovutini kengaytiradi» degan tezis [6] O'zbekiston bozori misolida ham o'z tasdig'ini topdi.

Hududiy kesimda olib borilgan tahlil shuni ko'rsatdiki, Toshkent shahrida so'nggi yillarda kuzatilgan keskin narx o'sishidan so'ng ikkilamchi bozorda tabiiy korreksiya jarayoni ro'y bermoqda, viloyatlarda esa, aksincha, oldin nisbatan past bo'lgan narx darajasi va infratuzilma rivojlanishi hisobiga jadal o'sish kuzatilmoqda. Bu holat narx tafovutining hududlar bo'yicha asta-sekin yaqinlashib borayotganidan dalolat beradi va mazkur tendensiya M. A. Medvedevaning ikkilamchi bozor narxi umumiy bozor holatining yetakchi indikatori ekanligi haqidagi xulosasini [7] tasdiqlaydi.

Taklif etilgan nazariy-konseptual model va narx tafovuti indeksi amaliyotda quyidagi yo'nalishlarda qo'llanilishi mumkin: birinchidan, tijorat banklari uchun ipoteka kreditlarini segmentlar bo'yicha tavakkalchilik darajasiga qarab differensiallashtirishda; ikkinchidan, davlat idoralari uchun birlamchi va ikkilamchi bozorlarni mutanosib rivojlantirishga qaratilgan siyosatni shakllantirishda; uchinchidan, quruvchi tashkilotlar uchun narx siyosatini bozor sharoitiga moslashtirishda. Shu bilan birga, tadqiqot natijalarining cheklangan jihatlarini ham ta'kidlash lozim: tahlil, asosan, makro darajadagi statistik ma'lumotlarga asoslangan bo'lib, mikro darajadagi (alohida uy-joy majmualari yoki xonadonlar kesimidagi) chuqur tahlil kelgusi tadqiqotlar uchun ochiq masala bo'lib qolmoqda. Shuningdek, narx tafovuti indeksining uzoq muddatli bashoratlash modellarida qo'llanilishi alohida ekonometrik tadqiqotni talab etadi.

XULOSA VA TAKLIFLAR

O'tkazilgan tadqiqot yakunida quyidagi xulosalarga kelindi:

Uy-joy bozorida birlamchi va ikkilamchi segmentlar o'rtasidagi narx tafovuti mamlakat iqtisodiyotining barqaror rivojlanishi, aholining turar joy bilan ta'minlanganlik darajasi hamda moliya-bank tizimining samaradorligini aks ettiruvchi muhim nazariy va amaliy ahamiyatga ega ko'rsatkich hisoblanadi.

Birlamchi va ikkilamchi bozorlarning o'ziga xos xususiyatlaridan kelib chiqib, ularga nisbatan yagona emas, balki differensiallashgan institutsional, moliyaviy va boshqaruv yondashuvlarini qo'llash zarurati asoslandi.

Tadqiqot doirasida aniqlangan asosiy muammo – ipoteka kreditlarining segmentlar bo'yicha notekis taqsimlanishi (2025-yilda birlamchi bozorda 68,4 foizgacha ortishi) narx tafovutining asosiy institutsional sababchisi ekanidir.

Muallif tomonidan taklif etilgan nazariy-konseptual model va narx tafovuti indeksi (Δt) ilmiy asoslangan bo'lib, ularni amaliyotda, xususan, banklar va davlat idoralarining qaror qabul qilish jarayonlarida qo'llash mumkin.

Uy-joy bozori samaradorligini oshirish uchun tashkiliy, moliyaviy, huquqiy-institutsional va hududiy mexanizmlarni o'zaro uyg'unlashtiruvchi kompleks siyosat yuritish zarurati asoslandi, jumladan, ipoteka dasturlarini ikkilamchi bozor xaridorlari uchun ham kengaytirish maqsadga muvofiqdir.

Narx tafovuti va bozor holatini muntazam monitoring qilish, hisobdorlik va ma'lumotlar shaffofligini ta'minlash maqsadida yagona elektron baholash va statistika tizimini joriy etish taklif etildi.

Raqamli texnologiyalar (masalan, kadastr ma'lumotlari bazasini kengaytirish, onlayn baholash platformalari) narx tafovutini shaffof baholash va bozor ishtirokchilari uchun ishonchli axborot muhitini yaratishda muhim vosita bo'lishi mumkin.

Tadqiqot natijalarini baholash uchun taklif etilgan mezonlar tizimi (tafovut indeksining barqarorligi, kreditlar taqsimoti mutanosibligi, hududiy yaqinlashuv sur'ati) kelgusida uy-joy bozorini tartibga solish bo'yicha davlat dasturlarini ishlab chiqishda uslubiy asos sifatida foydalanilishi mumkin.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. Alonso W. *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. – Cambridge, MA: Harvard University Press, 1964. – 204 p.
2. DiPasquale D., Wheaton W.C. *Urban Economics and Real Estate Markets*. – New Jersey: Prentice-Hall, 1996. – 384 p.
3. Muth R.F. *Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*. – Chicago: University of Chicago Press, 1969. – 355 p.
4. Loewenstein L., Willen P.S. House Prices and Rents in the 21st Century // *NBER Working Paper*. – 2023. – No. 31013. – 58 p.
5. Zahirovich-Herbert V., Gibler K.M. The Effect of New Residential Construction on Housing Prices // *Journal of Housing Economics*. – 2014. – Vol. 26. – P. 1–18.
6. Банк России. *Оценка разрыва цен между первичным и вторичным рынками жилья Российской Федерации: аналитическая записка*. – Москва: Банк России, 2026. – 12 с.
7. Медведева М.А. Ценовые тенденции на вторичном рынке жилой недвижимости: мониторинг и анализ структуры предложения // *Региональная экономика: теория и практика*. – 2013. – № 34. – С. 45–52.
8. Colliers Kazakhstan. *Обзор рынка жилой недвижимости г. Алматы, 2020–2024 гг.* – Алматы: Colliers Kazakhstan, 2025. – 18 с.
9. Karimov I., Orifqulova G. Ipoteka kreditini tashkil etishning ilg'or xorijiy tajribalari // *Sambhram Xabarnomasi*. – 2024. – Vol. 1. – No. 1. – P. 432–435.
10. Mirdjalilova D.S., Karimov I.O. Some Aspects of Collateral Lending in the Republic of Uzbekistan // *Galaxy International Interdisciplinary Research Journal*. – 2021. – Vol. 9. – No. 11. – P. 732–735.
11. Berdalieva M. Uy xo'jaliklari va oilalarning uy-joy bilan ta'minlanganlik darajasi va ipoteka krediti tahlili // *Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar*. – 2024. – № 2. – B. 210–221.
12. Karimov I.O. Attracting Investment Projects to the Construction Industry and Improving Their Efficiency // *SAARJ Journal on Banking & Insurance Research*. – 2021. – Vol. 10. – Issue 1. – P. 22–29.
13. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi «2022–2026-yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida» PF-60-son Farmoni. <https://lex.uz/ru/docs/-5841063>
14. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 19-noyabrdagi «O'zbekiston Respublikasida uy-joy va ipoteka bozorini barqaror rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida» PF-219-son Farmoni. <https://lex.uz/uz/docs/-7851209>
15. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2026-yil 24-fevraldagi «Aholini uy-joy bilan ta'minlash ishlarini jadallashtirish va ko'p kvartirali uylar qurilishini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida» PF-29-son Farmoni. <https://lex.uz/uz/docs/-8072219>
16. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2026-yil 24-fevraldagi «Ko'p kvartirali turar joy majmualarini qurishda kompleks qurilish mexanizmlarini joriy etish va shaffoflikni ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida» PQ-73-son Qarori. <https://lex.uz/docs/-8071993> s
17. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki. *Uy-joy bozori bo'yicha II chorak sharhi, 2023-yil*. – Toshkent: Markaziy bank, 2023. – 14 b.
18. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki. *Uy-joy bozori bo'yicha IV chorak sharhi, 2024-yil*. – Toshkent: Markaziy bank, 2025. – 16 b.
19. Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazi (ITIM). *O'zbekiston ko'chmas mulk bozori monitoringi: 2025–2026-yillar hisobotlari*. – Toshkent: ITIM, 2026. – 22 b.
20. International Monetary Fund. The Pricing-Out Phenomenon in the U.S. Housing Market // *IMF Working Papers*. – 2023. – Vol. 2023. – Issue 001. – 34 p.
21. The World Bank. *Housing Finance Development in Uzbekistan: Technical Note*. – Washington, D.C.: World Bank, 2007. – 46 p.



Ingliz tili muharriri: Feruz Hakimov

Musahhih: Zokir Alibekov

Sahifalovchi va dizayner: Abdurahmon Qurbonov

2026. № 7

© Materiallar ko'chirib bosilganda "Muhandislik va iqtisodiyot" jurnali manba sifatida ko'rsatilishi shart. Jurnalda bosilgan material va reklamalardagi dalillarning aniqligiga mualliflar ma'sul. Tahririyat fikri har vaqt ham mualliflar fikriga mos kelamasligi mumkin. Tahririyatga yuborilgan materiallar qaytarilmaydi.

"Muhandislik va iqtisodiyot" jurnali 26.06.2023-yildan
O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Adminstratsiyasi huzuridagi
Axborot va ommaviy kommunikatsiyalar agentligi tomonidan
№S-5669245 reyestr raqami tartibi bo'yicha ro'yxatdan o'tkazilgan.
Litsenziya raqami: №095310.

**Manzilimiz: Toshkent shahri Yunusobod
tumani 15-mavze 19-uy**





+998 93 718 40 07



<https://muhandislik-iqtisodiyot.uz/index.php/journal>



t.me/yait_2100