Emro Science and Education
International open-access scientific journal
Journal homepage: https://journal.emro.uz

OPEN ACCESS

CONFERENCE PAPER OPEN ACCESS

Vol. 2 No. 2 (2026) · "Milliy statistika tizimida yangi bosqich: barqaror rivojlanish maqsadlari, xalqar... DOI: 10.5281/zenodo.24320167

"MILLIY STATISTIKA TIZIMIDA YANGI BOSQICH: BARQAROR RIVOJLANISH MAQSADLARI, XALQARO STANDARTLAR VA ZAMONAVIY TENDENSIYALAR"

UY-JOY NARXLARINI O'RGANISHDA YAKKA TARTIBDAGI UY-JOY NARXLARINI O'RGANISHNING METODOLOGIK ZARURATI

TOG'AYEVA DILDORA AKRAMOVNA
O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasining Kadrlar malakasini oshirish va statistik tadqiqotlar instituti mustaqil izlanuvchisi
Elektron pochta:dildar.akramovna@gmail.com
Telefon: 90-959-51-71

Annotatsiya. Maqolada uy-joy narxlarini o'rganishda yakka tartibdagi uy-joy segmentini kvartiralar bilan bir qatorda kuzatishning nazariy, metodologik va amaliy asoslari yoritiladi. Asosiy tezis shundan iboratki, yer uchastkasiga ega bo'lgan uylarni umumiy uy-joy tahlilidan chetda qoldirish bozor dinamikasini bir tomonlama talqin qilishga olib keladi. Natijada hovli-joylarni alohida segment sifatida emas, balki uy-joy bozorining zarur tarkibiy qismi sifatida qamrab olish bo'yicha metodik takliflar beriladi.

Kalit so'zlar. uy-joy narxlari, hovli-joy, yer uchastkasi, hedonik regressiya, turar joy ko'chmas mulki narxlari indeksi (RPPI — Residential Property Price Index), stratifikatsiya, yer maydoni.

Аннотация. В статье раскрываются теоретические, методологические и практические основания включения индивидуальных жилых домов с земельными участками в систему исследования цен на жилье наряду с квартирами. Обосновывается, что исключение данного сегмента приводит к односторонней интерпретации рыночной динамики, особенно в условиях регионов, где индивидуальное жилье занимает значительную долю жилого фонда и рыночного оборота. Предлагаются методические подходы к включению дворовых домов и участков в систему анализа цен на жилье на основе дифференцированной стратификации, гедонических моделей и учета земельной составляющей стоимости.

Ключевые слова. *цены на жилье, жилой дом, земельный участок, гедоническая регрессия, индекс цен на жилую недвижимость (RPPI — Residential Property Price Index), стратификация, площадь земельного участка.*

Abstract. The article substantiates the theoretical, methodological, and practical need to include courtyard houses and land plots in housing price research alongside apartments. The central argument is that excluding this segment leads to a one-sided interpretation of market dynamics, especially in regions where individual housing constitutes a substantial share of the housing stock and market turnover. The paper proposes methodological approaches for incorporating houses with land

Published: 05.06.2026

Cite this article: Tog'ayeva Dildora Akramovna (2026). Uy-joy narxlarini o'rganishda yakka tartibdagi uy-joy narxlarini o'rganishning metodologik zarurati. Emro Science and Education, 2(2). https://doi.org/10.5281/zenodo.24320167

© 2026 The Author(s). Published by Emro Science and Education. This is an open access article.

plots into housing price studies through differentiated stratification, hedonic modelling, and the explicit treatment of the land component in property values.
Keywords. *housing prices, courtyard house, land plot, hedonic regression, (RPPI — Residential Property Price Index), stratification, land area.*

Kirish

Uy-joy bozori yuqori darajada geterogen bozor bo‘lib, bunda narx faqat bino maydoni yoki xonalar soni bilan emas, balki joylashuv, qurilish sifati, bozor segmenti, infratuzilma, uchastka hajmi va yer bilan bog‘liq boshqa xususiyatlar bilan ham belgilanadi. Shu sababli uy-joy narxlarini faqat ko‘p qavatli kvartiralar kesimida kuzatish bozorning faqat bir qismini aks ettiradi. Ayniqsa O‘zbekiston sharoitida hovli-joylar nafaqat yashash shakli, balki yer resursi bilan birikkan aktiv sifatida ham muhim iqtisodiy mazmunga ega. Agar uy-joy narxlari tadqiqi yakka tartibdagi uy-joy segmentini chetlab o‘tsa, hududiy tafovutlar, yer kapitalizatsiyasi va xonadon narxining strukturaviy tarkibi to‘liq ochilmay qoladi.

1. Muammoning qo‘yilishi: nega hovli va uchastkani umumiy uy-joy tahliliga qo‘shish kerak?

O‘zbekistonning amaldagi rasmiy housing market price index metadatasi yangi uy-joylar bo‘yicha kuzatuvni asosan yangi ko‘p qavatli binolardagi 1–4 xonali kvartiralarga tayanadi; ikkilamchi bozor kuzatuvida ham tanlovning asosiy qismi kvartiralar bilan bog‘langan.[1] Bu yondashuv amaliy jihatdan qulay bo‘lsa-da, milliy uy-joy bozorining to‘liq ko‘lamini aks ettirmaydi. Chunki viloyatlar, tuman markazlari va chekka hududlarda hovli-joylar uy-joy fondining va real bozor aylanishining muhim qismini tashkil etadi.

Hovli segmentini qo‘shish zaruratining birinchi sababi — narxning ikki komponentli tabiatidir. Hovli-joy narxi, odatda, yashash inshooti qiymati bilan yer uchastkasi qiymatining yig‘indisidan tarkib topadi.[2] Demak, bir xil uy maydoniga ega ikki obyekt turli yer uchastkasida joylashgani uchun sezilarli farqli narxda sotilishi mumkin.

Ikkinchi sabab — uylar bozorida “o‘lcham” tushunchasi ko‘p o‘lchovli ekanidir. Kvartira uchun asosiy o‘lcham ko‘pincha umumiy maydon bo‘lsa, hovli-joy uchun uy maydoni, yer maydoni, yordamchi inshootlar va uchastkaning funksional sifati birgalikda narxga ta’sir qiladi.[3] Shuning uchun kvartira modeli bilan hovli modelini aynan bir xil izohlovchi bazada baholash metodologik xatoga olib kelishi mumkin.

Uchinchi sabab — hududiy reprezentativlik masalasidir. Hovli-joylar bozorini qamrab olmaslik, ayniqsa Toshkent shahridan boshqa respublikaning qolgan viloyatlarida ma’lumotlar bazasikamaytiradi. Natijada respublika bo‘yicha tuziladigan o‘rtacha narxlar yoki indekslar ko‘proq kvartira bozori signalini beradi, lekin yer bilan bog‘langan yakka tartibdagi uy-joy segmentining dinamikasini yetarli ifodalamaydi.

2. Xalqaro metodologiyada yakka tartibdagi uy-joy narxlarining o‘rni

Xalqaro RPPI amaliyotida uy-joy narxlarini “like-for-like” tamoyili asosida taqqoslash uchun obyektlarning sifat farqlarini nazorat qilish muhim deb qaraladi. XVJning amaliy qo‘llanmasida turar joy xususiyatlari tarkibiga uy turi, maydon, xonalar soni, hudud, mulk turi va boshqa belgilar kiritilishi tavsiya etiladi; bunda uylar uchun size ko‘rsatkichi ko‘p o‘lchovli bo‘lib, uy maydoni bilan bir qatorda yer maydoni ham muhimligi alohida qayd etiladi.[4]

OECDning hedonik uy-joy narxlari bo‘yicha maxsus ishida ham hedonik metodlar uy narxini bedrooms, bathrooms, land area va location kabi atributlar funksiyasi sifatida modellashtirishi ko‘rsatilgan.[5] Bu degani, hovli segmentida yer uchastkasi oddiy qo‘shimcha atribut emas, balki narxni aniqlovchi markaziy omillardan biridir.

RPPI bo‘yicha xalqaro qo‘llanmada uy qiymatini modellashtirishda bino maydoni va yer maydoni birgalikda ko‘rib chiqilishi, ya’ni property price structure cost plus land site cost tamoyiliga yaqin yondashuv mavjudligi ko‘rsatiladi. Hujjatda katta uchastkalarda yerning har kvadrat metri narxi pasayib borishi mumkinligi ham qayd etiladi.[6] Bu holat uchastka o‘lchami uchun chiziqli bo‘lmagan funksiyalar yoki spline yondashuvlarini qo‘llash zaruratini anglatadi.

Yer omilining ahamiyati faqat narx indekslari bilan cheklanmaydi. Eurostat va OECDning yer qiymati bo‘yicha qo‘llanmasida turar joy ostidagi yer uy xo‘jaliklari boyligini va milliy balansni baholashda alohida statistik obyekt sifatida qaraladi.[7] Shu ma’noda hovli segmentini qo‘shish uy-joy narxlarining o‘zini o‘rganish bilan birga, yer kapitalizatsiyasi va boylik tarkibini tahlil qilish imkonini ham kengaytiradi.

3. Hovli-joylarni qo‘shishning metodologik natijalari

Hovli-joylarni uy-joy narxlarini o‘rganish doirasiga kiritish, birinchi navbatda, ma’lumotlar bazasini qayta ko‘rishni talab etadi. Kvartira segmenti uchun yetarli bo‘lgan atributlar to‘plami hovli bozorida yetarli bo‘lmaydi. Bu yerda kamida quyidagi o‘zgaruvchilar muntazam yig‘ilishi kerak: uy maydoni, yer maydoni, xonalar soni, qurilish materiali, joylashuv, yo‘lga chiqish holati, kommunikatsiyalar mavjudligi, ta’mir darajasi, yordamchi inshootlar va bitim yoki e’lon sanasi. Sizning avvalgi dissertatsiya materiallaringizda ham uylar segmenti uchun aynan uy maydoni va yer maydoni alohida explanatory variables sifatida zarur ekani ko‘rsatilgan.[8]

Ikkinchidan, stratifikatsiya dizayni o‘zgaradi. Kvartiralarni xonalar soni, qavat, qavatlilik va uy turi bo‘yicha qatlamlash mumkin bo‘lsa, hovli-joylarda hudud, uchastka hajmi, markazga masofa, qurilish zichligi va bozor segmenti ko‘proq

ahamiyat kasb etadi. Demak, kvartira va hovli uchun bir xil strata tuzilmasini qo‘llash o‘rniga, differensial stratifikatsiya maqul bo‘ladi.

Uchinchidan, model spetsifikatsiyasi segmentlarga moslashishi lozim. Hovli-joylar uchun hedonik model usulida hisoblash aniqroq natija beradi.

To‘rtinchidan, agregatsiya va vaznlash masalasi ham alohida ko‘rib chiqilishi kerak. Kvartira bozori va hovli bozori turli likvidlik, turli narx diapazoni va turli hududiy qamrovga ega bo‘lgani uchun, ularni yagona respublika ko‘rsatkichiga olib chiqishda bitimlar soni hamda qiymat ulushiga asoslangan vaznlardan foydalanish maqsadga muvofiq.

Jadval 1. Kvartiralar bilan cheklangan yondashuv va hovli-uchastkalarni qamrab oluvchi yondashuvning qiyosiy tavsifi

Mezon	Faqat kvartira yondashuvi	Yakka tartibdagi ujy-joylarni qo‘shgan holda yondashuvi
Bozor qamrovi	Asosan ko‘p qavatli uy-joy segmenti	Kvartira va individual uy-joy segmenti
Asosiy o‘lcham	Umumiy maydon, xonalar soni	Uy maydoni, yer maydoni
Hududiy reprezentativlik	Yirik shaharlarga og‘ish ehtimoli yuqori	Viloyat va tumanlar bozorini to‘laroq qamrab oladi
Model spetsifikatsiyasi	Kvartira uchun mos	Obyekt turiga mos differensial model
Tahlil natijasi	Bozor narxlarini qisman o‘rganish	Uy-joy bozori dinamikasini to‘laroq o‘rganish

4. O‘zbekiston sharoiti uchun amaliy takliflar

Birinchi taklif — rasmiy va eksperimental uy-joy narxlari tadqiqida hovli segmentini alohida modul sifatida joriy etishdir. Dastlab bu modul respublika indeksi ichida alohida subindeks sifatida hisoblanishi, keyinchalik esa kvartira segmenti bilan birgalikda umumiy turar joy narxlari tizimiga integratsiya qilinishi mumkin.

Ikkinchi taklif — ma’lumot yig‘ishda e’lon bazalari, mahalliy kuzatuvlar, agentlik ma’lumotlari va ma’muriy manbalarni uyg‘unlashtirishdir. Hovli bozorida atributlar ko‘pincha notekis va to‘liq bo‘lmagan shaklda kelgani uchun,

standartlashtirilgan klassifikator va minimal majburiy atributlar ro‘yxati ishlab chiqilishi zarur.

Uchinchi taklif — kvartira va hovli segmentlari uchun alohida hedonik regressiyalar qurishdir. Bu usul bir modelni barcha bozor uchun majburan tatbiq etishdan ko‘ra barqarorroq natija beradi.

To‘rtinchi taklif — tahlil natijalarini faqat o‘rtacha narx bilan cheklamasdan, yer omili hissasi, hududiy tafovut va strukturaviy komponentlar bo‘yicha ham e’lon qilishdir. Bu yondashuv uy-joy siyosati, kadastr siyosati, ipoteka ta’minoti va hududiy rejalashtirish uchun aniqroq ma’lumot beradi.

Xulosa

Uy-joy narxlarini o‘rganishda hovli-joy va yer uchastkalarini qo‘shish metodologik jihatdan zarur, amaliy jihatdan esa dolzarb vazifadir. Hovli segmentini hisobga olmaslik uy-joy bozorining yer bilan bog‘langan qismini chetda qoldiradi va ayniqsa hududiy tahlilda noto‘liq xulosalarga olib keladi. Xalqaro metodologiya uylar uchun lot/site size va land area omilining muhimligini tan oladi; O‘zbekiston sharoitida esa bu omil yanada muhim, chunki individual uy-joy va uchastka bozori ko‘plab hududlarda asosiy turar joy formatlaridan biridir. Shuning uchun kelgusi ilmiy tadqiqotlar va rasmiy statistika amaliyotida kvartiralar bilan bir qatorda hovli-joylarni ham alohida atributlar bazasi, differensial stratifikatsiya va hedonik model asosida tizimli ravishda qamrab olish maqsadga muvofiqdir.

Snoskalar

1. Statistics Agency under the President of the Republic of Uzbekistan. Housing Market Price Index Metadata. Tashkent, 2023, pp. 5–6.
2. Handbook on Residential Property Price Indices (RPPIs). Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2013, p. 83.
3. International Monetary Fund. Residential Property Price Index (RPPI) Practical Compilation Guide. Washington, DC: IMF, 2019, pp. 8–10.
4. International Monetary Fund. Residential Property Price Index (RPPI) Practical Compilation Guide. Washington, DC: IMF, 2019, pp. 8–11.
5. Hill R. Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01. Paris: OECD Publishing, 2011, pp. 3, 17.
6. Handbook on Residential Property Price Indices (RPPIs). Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2013, pp. 83, 87–88.
7. Eurostat, OECD. Eurostat-OECD Compilation Guide on Land Estimations. Luxembourg/Paris, 2015, pp. 3–4, 122–123.
8. Muallifning dissertatsiya materiali bo‘yicha ishlab chiqilgan metodik tavsiflar: uylar segmenti uchun uy maydoni va yer maydoni alohida explanatory variables sifatida ko‘rsatilgan.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Eurostat, ILO, IMF, OECD, UNECE, World Bank. Handbook on Residential Property Price Indices (RPPIs). Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2013.
2. Hill R. Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01. Paris: OECD Publishing, 2011.
3. International Monetary Fund. Residential Property Price Index (RPPI) Practical Compilation Guide. Washington, DC: IMF, 2019.
4. Eurostat, OECD. Eurostat-OECD Compilation Guide on Land Estimations. Luxembourg/Paris, 2015.
5. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Statistika agentligi. Uy-joy bozori narxlari indeksi bo‘yicha metama’lumotlar. Toshkent, 2023

IQTISODIY
STATISTIKA KAFEDRASI
Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti