HUDUDIY OMILLAR ASOSIDA KO‘CHMAS MULKNI BOSHQARISH SAMARADORLIGI VA STRATEGIK BOSHQARUV MEXANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH

Nuratdinova Nodira Alisher qizi
Toshkent arxitektura qurilish universiteti
huzuridagi pedagog kadrlarni qayta tayyorlash
va ularning malakasini oshirish tarmoq markazi
Xalqaro hamkorlik bo'yicha mutaxassis
E-mail: nodiranuratdinova6@gmail.com
https://doi.org/10.5281/zenodo.23245435

Annotatsiya. Mazkur maqolada hududiy omillarning ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligiga ta’siri hamda strategik boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish masalalari tadqiq etilgan. Ko‘chmas mulk obyektlarining iqtisodiy qiymati, investitsion jozibadorligi va foydalanish samaradorligi hududning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish darajasi, transport va muhandislik infratuzilmasi, aholi zichligi, ekologik holati, biznes faolligi hamda yer resurslaridan foydalanish xususiyatlari bilan chambarchas bog’liq. Tadqiqotda hududiy differensiallashuv sharoitida ko‘chmas mulkni boshqarishning mavjud yondashuvlari tahlil qilinib, strategik boshqaruvning ma’lumotlarga asoslangan, raqamli monitoring, risklarni baholash va hududiy segmentatsiya tamoyillariga asoslangan modeli taklif etilgan. Shuningdek, ko‘chmas mulk portfelini boshqarishda hududiy ko‘rsatkichlardan foydalanish, investitsion qarorlarni optimallashtirish va obyektlarning bozor qiymatini oshirish mexanizmlari asoslab berilgan.
Kalit so‘zlar: ko‘chmas mulk, hududiy omillar, strategik boshqaruv, boshqaruv samaradorligi, ko‘chmas mulk bozori, investitsiya, infratuzilma, raqamli monitoring.

Аннотация. В данной статье исследуется влияние территориальных факторов на эффективность управления недвижимостью и рассматриваются вопросы совершенствования механизмов стратегического управления. Экономическая ценность, инвестиционная привлекательность и эффективность использования объектов недвижимости тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, транспортной и инженерной инфраструктурой, плотностью населения, состоянием окружающей среды, деловой активностью и характеристиками землепользования. В исследовании анализируются существующие подходы к управлению недвижимостью в контексте территориальной дифференциации и предлагается модель стратегического управления, основанная на принципах анализа данных, цифрового мониторинга, оценки рисков и территориальной сегментации. Также обосновывается использование территориальных показателей в управлении портфелем недвижимости, оптимизации инвестиционных решений и механизмах повышения рыночной стоимости объектов.
Ключевые слова: недвижимость, территориальные факторы, стратегическое управление, эффективность управления, рынок недвижимости, инвестиции, инфраструктура, цифровой мониторинг.

Abstract. This article examines the impact of regional factors on the efficiency of real estate management and explores issues related to improving strategic management mechanisms. The economic value, investment attractiveness, and operational efficiency of real estate assets are closely linked to the region's socio-economic development level, transport and engineering infrastructure, population density, environmental conditions, business activity, and land-use characteristics. The study analyzes existing real estate management approaches within the context of regional differentiation and proposes a strategic management model based on data-driven principles, digital monitoring, risk assessment, and regional segmentation. Furthermore, the article substantiates mechanisms for utilizing regional indicators in real estate portfolio management, optimizing investment decisions, and enhancing the market value of assets.

Key words: real estate, regional factors, strategic management, management efficiency, real estate market, investment, infrastructure, digital monitoring.

Kirish. Bugungi kunda ko‘chmas mulk sektori hududlarning iqtisodiy rivojlanishini ta’minlovchi muhim tarkibiy qismlardan biri hisoblanadi. Uy-joy, tijorat binolari, ishlab chiqarish obyektlari, logistika markazlari, ofislar, ijtimoiy infratuzilma obyektlari va boshqa ko‘chmas mulk aktivlaridan samarali foydalanish nafaqat mulkdorlarning iqtisodiy manfaatlarini, balki hududning investitsion jozibadorligi va ijtimoiy barqarorligini ham belgilaydi. Ko‘chmas mulkning o‘ziga xos xususiyati uning hudud bilan bevosita bog’liqligidir. Har qanday ko‘chmas mulk obyektining qiymati va undan foydalanish samaradorligi uning fizik xususiyatlari bilan bir qatorda joylashgan hududning iqtisodiy, demografik, infratuzilmaviy va ekologik holatiga ham bog’liq. Shu sababli ko‘chmas mulkni boshqarishda faqat obyektning ichki parametrlariga asoslangan yondashuv yetarli emas. Hududiy omillarni tizimli ravishda hisobga olish strategik boshqaruvning muhim shartlaridan biridir.

Hududiy omillar deganda hududning iqtisodiy faolligi, aholi soni va zichligi, transport qulayligi, muhandislik-kommunikatsiya infratuzilmasi, ekologik vaziyati, yer resurslarining mavjudligi, qurilish faolligi, iste’mol bozori hajmi va boshqa hududiy xususiyatlar tushuniladi. Mazkur omillarning o‘zgarishi ko‘chmas mulkka bo‘lgan talab va taklif, ijara stavkalari, kapitalizatsiya darajasi va investitsiya rentabelligiga bevosita ta’sir ko‘rsatadi. Shu nuqtayi nazardan, ko‘chmas mulkni boshqarishda hududiy tahlil, bozor monitoringi, risklarni prognozlash va raqamli texnologiyalardan foydalanishga asoslangan strategik yondashuvni shakllantirish dolzarb ilmiy-amaliy vazifa hisoblanadi.

Tadqiqotning asosiy maqsadi hududiy omillarning ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligiga ta’sirini aniqlash hamda hududiy xususiyatlarni hisobga oluvchi strategik boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish bo‘yicha ilmiy-amaliy takliflar ishlab chiqishdan iborat. Mazkur maqsadga erishish uchun quyidagi vazifalar belgilandi: ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligining nazariy asoslarini o‘rganish, hududiy omillarning ko‘chmas mulk qiymati va rentabelligiga ta’sirini aniqlash, ko‘chmas mulk bozorini hududiy segmentatsiya qilish mezonlarini belgilash, strategik boshqaruvning mavjud mexanizmlarini tahlil qilish, raqamli texnologiyalar asosida ko‘chmas mulk monitoringini takomillashtirish, hududiy risklarni hisobga oluvchi boshqaruv modelini ishlab chiqish.

Adabiyotlar tahlili. Ko‘chmas mulkni boshqarish masalalari iqtisodiyot, hududiy rivojlanish, shaharsozlik va investitsion boshqaruv yo‘nalishlarining kesishgan nuqtasida shakllangan. Ko‘chmas mulk qiymatini aniqlash bo‘yicha klassik yondashuvlarda obyektning joylashuvi, undan foydalanish imkoniyatlari va bozor sharoitlari asosiy omillar sifatida qaraladi. DiPasquale va Wheaton ko‘chmas mulk bozorini hududiy rivojlanish, foydalanish va narx shakllanishi bilan bog’liq yagona tizim sifatida izohlaydi [1]. Ularning yondashuvida ko‘chmas mulk bozori hududdagi talab, taklif va iqtisodiy faollik bilan uzviy bog’liq. Glaeser shaharlarning iqtisodiy rivojlanishida zichlik, infratuzilma va inson kapitalining ahamiyatini ta’kidlaydi [2]. Mazkur yondashuv ko‘chmas mulk qiymatini faqat obyektning o‘ziga xos xususiyatlari orqali emas, balki hududiy iqtisodiy muhit orqali ham baholash zarurligini ko‘rsatadi.

O‘zbekiston sharoitida esa ko‘chmas mulkni boshqarish jarayonida hududlarning iqtisodiy rivojlanish darajasi, urbanizatsiya jarayonlari, transport infratuzilmasi va aholining xarid qobiliyati kabi omillarni hisobga olish muhimdir. Ayniqsa, yirik shaharlar va ularga tutash hududlarda ko‘chmas mulkka bo‘lgan talabning o‘zgarishi boshqaruv strategiyalarini muntazam ravishda qayta ko‘rib chiqishni talab qiladi. Mavjud tadqiqotlarning tahlili shuni ko‘rsatadiki, ko‘chmas mulkni boshqarishda hududiy omillarni kompleks baholash va ularni yagona raqamli boshqaruv tizimiga integratsiya qilish masalalari yanada chuqur tadqiq etilishi lozim.

Tadqiqot metodologiyasi. Tadqiqotda tizimli yondashuv, iqtisodiy-statistik tahlil, taqqoslash, hududiy segmentatsiya, ekspert baholash, SWOT-tahlil va strategik modellashtirish usullaridan foydalanildi.

Ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligini baholashda quyidagi asosiy omillar guruhlarga ajratildi:

Omillar guruhi	Asosiy ko‘rsatkichlar
Iqtisodiy omillar	hududiy YaIM, daromadlar, biznes faolligi, investitsiyalar
Demografik omillar	aholi soni, zichligi, migratsiya, uy xo‘jaliklari soni
Infratuzilmaviy omillar	transport, yo‘l, elektr, suv, internet va kommunal tarmoqlar
Bozor omillari	talab, taklif, ijara stavkasi, sotuv narxlari
Ekologik omillar	havo sifati, yashil hududlar, ekologik xavflar
Shaharsozlik omillari	qurilish zichligi, funksional zonalar, yer foydalanishi
Raqamli omillar	GIS, kadastr ma’lumotlari, raqamli monitoring, analitik platformalar

Ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligini kompleks baholash uchun shartli integral ko‘rsatkichdan foydalanish mumkin:

$$S = \Sigma (Wi \times Xi)$$

bu yerda:

S – ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligining integral ko‘rsatkichi;

Wi – tegishli omilning og’irlik koeffitsiyenti;

Xi – omil bo‘yicha standartlashtirilgan ko‘rsatkich.

Mazkur yondashuv turli hududlardagi ko‘chmas mulk obyektlarini yagona mezonlar asosida taqqoslash imkonini beradi.

Tadqiqot natijalari va muhokamasi. Tahlil natijasida ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligiga hududiy omillarning ta’siri bir nechta asosiy yo‘nalishlarda namoyon bo‘lishi aniqlandi. Birinchidan, transport infratuzilmasi ko‘chmas mulk obyektining iqtisodiy

jozibadorligini belgilovchi muhim omillardan biridir. Magistral yo‘llar, jamoat transporti, metro va temiryo‘l stansiyalariga yaqin joylashgan obyektlar odatda yuqori talabga ega bo‘ladi. Tijorat ko‘chmas mulki uchun transport oqimining intensivligi alohida ahamiyat kasb etadi. Ikkinchidan, aholi zichligi va demografik dinamika ko‘chmas mulkka bo‘lgan talabni shakllantiradi. Aholi sonining o‘sishi yangi uy-joy, savdo, xizmat ko‘rsatish va ijtimoiy infratuzilma obyektlariga ehtiyojni oshiradi. Aksincha, demografik qisqarish kuzatilayotgan hududlarda ko‘chmas mulkning bozor likvidligi pasayishi mumkin. Uchinchidan, hududning iqtisodiy faolligi ko‘chmas mulkdan foydalanish samaradorligiga bevosita ta’sir qiladi. Sanoat, xizmat ko‘rsatish, savdo va innovatsion faoliyat rivojlangan hududlarda tijorat va ofis ko‘chmas mulkiga talab yuqori bo‘lishi mumkin. To‘rtinchidan, muhandislik infratuzilmasi obyektning foydalanish xarajatlari va investitsion jozibadorligini belgilaydi. Elektr energiyasi, suv ta’minoti, kanalizatsiya, issiqlik ta’minoti va yuqori tezlikdagi internet tarmoqlarining mavjudligi ko‘chmas mulkdan foydalanishning barqarorligini oshiradi. Beshinchidan, ekologik va tabiiy omillar ham strategik boshqaruvda hisobga olinishi lozim. Suv toshqini, yer ko‘chishi, ekologik ifloslanish yoki boshqa tabiiy xavflarga moyil hududlarda ko‘chmas mulk qiymati va investitsion risklar o‘zgarishi mumkin.

Hududiy segmentatsiya asosida boshqaruv. Ko‘chmas mulkni boshqarishda barcha hududlarga bir xil strategiyani qo‘llash samarali natija bermaydi. Shu sababli hududlarni iqtisodiy va investitsion xususiyatlariga ko‘ra segmentatsiya qilish maqsadga muvofiq.

1-guruh – yuqori investitsion jozibador hududlar. Bunday hududlarda iqtisodiy faollik, aholi zichligi va infratuzilma rivojlangan bo‘ladi. Strategik boshqaruvda yangi loyihalarni amalga oshirish, mavjud obyektlarni modernizatsiya qilish va yuqori daromadli segmentlarni rivojlantirishga ustuvorlik beriladi.

2-guruh – rivojlanish salohiyati yuqori hududlar. Ushbu hududlarda infratuzilma va iqtisodiy faollikni rivojlantirish orqali ko‘chmas mulkning investitsion qiymatini oshirish imkoniyati mavjud. Bunda davlat-xususiy sheriklik va infratuzilmaviy investitsiyalar muhim rol o‘ynaydi.

3-guruh – barqaror, ammo past o‘sish sur’atiga ega hududlar. Bunday hududlarda mavjud ko‘chmas mulk portfelidan samarali foydalanish, ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirish va ijara daromadlarini optimallashtirish asosiy strategik yo‘nalish bo‘lishi mumkin.

4-guruh – yuqori riskli hududlar. Tabiiy, ekologik, demografik yoki iqtisodiy risklar yuqori bo‘lgan hududlarda yangi investitsiyalarni amalga oshirishdan oldin risklarni kompleks baholash talab etiladi.

Strategik boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish. Tadqiqot asosida ko‘chmas mulkni boshqarishning quyidagi strategik mexanizmlarini takomillashtirish taklif etiladi:

Birinchi mexanizm – hududiy analitik monitoring. Hududlar bo‘yicha narxlar, ijara stavkalari, talab, taklif, infratuzilma va demografik ko‘rsatkichlarni muntazam monitoring qilish boshqaruv qarorlarining aniqligini oshiradi.

Ikkinchi mexanizm – GIS texnologiyalaridan foydalanish. Geografik axborot tizimlari yordamida ko‘chmas mulk obyektlarini xaritalash, transportga yaqinlik, infratuzilma mavjudligi va hududiy risklarni vizual tahlil qilish mumkin.

Uchinchi mexanizm – raqamli ko‘chmas mulk portfelini boshqarish. Har bir obyekt bo‘yicha qiymat, foydalanish holati, daromadlilik, xarajatlar, texnik holat va risk ko‘rsatkichlarini yagona elektron platformada jamlash boshqaruv samaradorligini oshiradi.

To‘rtinchi mexanizm – riskka asoslangan boshqaruv. Investitsion qarorlarni qabul qilishda bozor, moliyaviy, ekologik, infratuzilmaviy va huquqiy risklarni birgalikda baholash lozim.

Beshinchi mexanizm – prognozli boshqaruv. Tarixiy ma’lumotlar asosida talab, narx va ijara stavkalarining kelajakdagi dinamikasini prognozlash ko‘chmas mulk portfelini optimal shakllantirish imkonini beradi.

Taklif etilayotgan strategik boshqaruv modeli. Hududiy omillarga asoslangan strategik boshqaruvni quyidagi ketma-ketlikda tashkil etish maqsadga muvofiq:

Hududiy ma’lumotlarni yig’ish → hududiy segmentatsiya → ko‘chmas mulk obyektlarini baholash → risklarni aniqlash → strategik variantlarni ishlab chiqish → investitsion qaror qabul qilish → raqamli monitoring → natijalarni baholash → strategiyani yangilash.

Mazkur modelning asosiy afzalligi shundaki, boshqaruv qarorlari statik ma’lumotlarga emas, balki hududiy va bozor ko‘rsatkichlarining dinamikasiga asoslanadi. Shuningdek, ko‘chmas mulkni boshqarishda “obyekt markazli boshqaruv”dan “hudud–obyekt–bozor” integratsiyasiga asoslangan boshqaruvga o‘tish maqsadga muvofiq. Bunda obyektning texnik va moliyaviy ko‘rsatkichlari hududning iqtisodiy va ijtimoiy rivojlanish parametrlari bilan birgalikda baholanadi.

Xulosa. Tadqiqot natijalari ko‘chmas mulkni boshqarish samaradorligi ko‘p jihatdan hududiy omillarning to‘g’ri aniqlanishi va strategik boshqaruv qarorlariga integratsiya qilinishiga bog’liqligini ko‘rsatadi. Hududning iqtisodiy faolligi, demografik tarkibi, transport va muhandislik infratuzilmasi, ekologik holati, urbanizatsiya darajasi hamda ko‘chmas mulk bozorining holati obyektlarning qiymati, daromadliligi va investitsion jozibadorligiga bevosita ta’sir ko‘rsatadi. Ko‘chmas mulkni boshqarishning samarali tizimini shakllantirish uchun hududlarni segmentatsiya qilish, raqamli monitoringni yo‘lga qo‘yish, GIS texnologiyalaridan foydalanish, ko‘chmas mulk portfelini kompleks baholash va riskka asoslangan strategik boshqaruv mexanizmlarini joriy etish zarur. Shuningdek, strategik boshqaruv jarayonida ma’lumotlarga asoslangan qaror qabul qilish mexanizmlarini rivojlantirish ko‘chmas mulk obyektlaridan foydalanish samaradorligini oshirish, ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirish va investitsion risklarni pasaytirish imkonini beradi. Kelgusida hududiy ko‘rsatkichlar asosida ko‘chmas mulkning bozor qiymatini prognozlashga xizmat qiluvchi raqamli analitik platformalarni ishlab chiqish ushbu yo‘nalishdagi muhim vazifalardan biri bo‘lib qoladi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Glaeser E.L. The Triumph of the City. – New York: Penguin Press, 2011.
2. Brueggeman W.B., Fisher J.D. Real Estate Finance and Investments. – McGraw-Hill, 2011.
3. Ling D.C., Archer W.R. Real Estate Principles: A Value Approach. – McGraw-Hill, 2018.
4. O'Sullivan A. Urban Economics. – McGraw-Hill, 2012.

5. Harvey J., Jowsey E. Urban Land Economics. – Palgrave Macmillan, 2004.
6. Miles M.E., Berens G., Weiss M.A. Real Estate Development: Principles and Process. – Urban Land Institute, 2007.
7. World Bank. Urban Development and Economic Growth: Global Perspectives. – Washington, D.C., 2020.
8. UN-Habitat. World Cities Report: Envisaging the Future of Cities. – Nairobi, 2022.
9. O‘zbekiston Respublikasi. Shaharsozlik kodeksi. – Toshkent.
10. O‘zbekiston Respublikasi. Yer kodeksi. – Toshkent.
11. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti. Hududlarni kompleks ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish va investitsiya muhitini yaxshilashga oid normativ-huquqiy hujjatlar.