

**ASSOSIY VOSITALARNI (KO'CHMAS MULKLARNI)
BAHOLASHNING IQTISODIYOTDAGI O'RNI**

Ochilov Shavkat Toshmamatovich ¹

¹ Iqtisodiyot va buxgalteriya hisobi kafedrası assistenti.

e-mail: shavkatochilovtdausf@gmail.com

**MAQOLA
MALUMOTI**

ANNOTATSIYA:

MAQOLA TARIXI:

Received: 26.03.2025

Revised: 27.03.2025

Accepted: 28.03.2025

KALIT SO'ZLAR:

Aktivlarni baholash, ko'chmas mulkni baholash, bozor qiymati, iqtisodiy o'sish, investitsiya qarorlari, mulk narxini belgilash, moliyaviy barqarorlik, ipoteka krediti, xarajat yondashuvi, daromad yondashuvi.

Aktivlarni baholash, xususan, ko'chmas mulkda, investitsiyalar, soliqqa tortish va moliyaviy hisobotlar uchun mulk qiymatini aniqlash orqali iqtisodiy barqarorlik va o'sishda hal qiluvchi rol o'ynaydi. To'g'ri baholash ipoteka kreditlash, risklarni baholash va kapitalni taqsimlashda asosli qarorlar qabul qilishni qo'llab-quvvatlaydi, adolatli bozor operatsiyalarini ta'minlaydi. U mulk tendentsiyalari va iqtisodiy sharoitlar haqida ma'lumotlarni taqdim etish orqali shahar rivojlanishi, infratuzilmani rejalashtirish va hukumat siyosatiga ta'sir qiladi. Bundan tashqari, ko'chmas mulkni baholash investorlarning ishonchini oshiradi, moliyaviy shaffoflikni ta'minlaydi va bank va sug'urta sektoridagi risklarni kamaytiradi. Iqtisodiy tahlilning asosiy tarkibiy qismi sifatida u barqaror rivojlanishni ta'minlaydi va umumiy bozor samaradorligiga hissa qo'shadi.

KIRISH. Ko'chmas mulk va aktivlarni baholash iqtisodiyotimiz yalpi ichki mahsulotining 10-20 foizini tashkil qiladi. Bu uni bizning moliyaviy dunyomizni shakllantiradigan eng kuchli tarmoqlardan biriga aylantiradi. Bozor uy-joy, savdo va sanoat ob'ektlarini qamrab oladi. Bu ish o'rinlari yaratishdan tortib, mulk solig'i orqali davlat daromadlarigacha ta'sir qiladi.

Ko'chmas mulk bizning moliyaviy tizimimizning asosiy poydevori hisoblanadi. U ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlar uchun garov bo'lib xizmat qiladi va fond bozori faoliyatiga ta'sir qiladi. Bu qurilish va uy-joylarni obodonlashtirish sohalarida yanada yaqqol namoyon bo'ladi. O'zgaruvchan bozor sharoitida aktivlar qiymati muhim rol o'ynaydi. Mulk qiymati investitsiya qarorlari va iqtisodiy barqarorlikka sezilarli ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Ushbu to'liq tahlil ko'chmas mulkni baholash iqtisodiy o'sishni qanday rag'batlantirishi va investitsion modellarni shakllantirishini ko'rsatadi. Bu uzoq muddatli moliyaviy barqarorlikka ham hissa qo'shadi. Biz mulk qiymatlarini, jumladan, talab va taklif

=====

dinamikasini belgilovchi tamoyillarga o'tamiz. Aktivlarni to'g'ri baholashni tushunish barqaror iqtisodiy rivojlanish uchun muhim bo'lib qolmoqda.

Mulk qiymatlari iqtisodiyot qanchalik yaxshi ishlayotganini o'lchashning ishonchli usulidir. Ular bizga mahalliy va butun mamlakat bo'ylab moliyaviy salomatlikni yaxshi ko'rish imkonini beradi. Ko'tarilgan ko'chmas mulk qiymati odatda o'sib borayotgan iqtisodiy muvaffaqiyat va ishonchni ko'rsatadi. Qadriyatlarning pasayishi ko'pincha bizni yaqinlashib kelayotgan iqtisodiy muammolar haqida ogohlantiradi.

Uy-joy bozori iqtisodiyot uchun erta ogohlantirish tizimi sifatida ishlaydi. Uy-joy sotuvi va qiymatlari moliyaviy tomondan nima bo'lishini aytib berishi mumkin. So'nggi to'rt o'n yilliklarga nazar tashlaydigan bo'lsak, har safar muammosiz uy sotishning yillik o'sishi 25% yoki undan ko'proqqa pasayganida, tez orada tanazzul kuzatildi. Ushbu naqsh ko'chmas mulk iqtisodiyot qayerga borishini qanday bashorat qilishini ko'rsatadi.

Uy-joy sotish kelajakdagi daromad modellarini ham bashorat qilishi mumkin. Raqamlar shuni ko'rsatadiki, har chorakda muammosiz uy sotuvi ko'tarilsa, shaxsiy daromad ikki yildan keyin o'sadi. Bu ko'chmas mulkni sotishni soliq tushumlarini prognoz qilish uchun ajoyib vositaga aylantiradi, chunki shaxsiy daromad ko'pincha ko'plab sohalar uchun soliq pullarining eng katta manbai hisoblanadi.

Ko'chmas mulk iqtisodiy ishlab chiqarishda katta rol o'ynaydi. Mamlakat miqyosidagi raqamlar shuni ko'rsatadiki, ko'chmas mulk 2023 yilda Qo'shma Shtatlar YaIMga taxminan 18% (4,90 trillion dollarga teng) qo'shdi. Bu ikki asosiy yo'l bilan sodir bo'ladi: turar-joy investitsiyalari (YaIMning 3-5%) va uy-joy xizmatlariga sarflangan pul (YaIMning 12-13%).

Osiyo, Yevropa va AQShda olib borilgan tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, o'rtacha uy narxlari aholi jon boshiga to'g'ri keladigan YaIMga chambarchas bog'liq bo'lib, korrelyatsiya 60% dan 95% gacha. Bu kuchli aloqa odamlar uy sotib olishdan oldin YaIMdan keladigan daromadni oshirishlari kerakligi sababli mavjud. Tijorat mulklari uchun iqtisodiy o'sish biznes joylariga bo'lgan ehtiyojni keltirib chiqaradi.

Ko'chmas mulk raqamlari kelajakdagi tendentsiyalarni (etakchi ko'rsatkichlar) bashorat qilishi yoki o'tgan naqshlarni tasdiqlashi mumkin (ortda qolgan ko'rsatkichlar). Bu farq investorlarga, siyosatchilarga va uy-joy mulkdorlariga vaqt haqida yaxshiroq qaror qabul qilishga yordam beradi.

Ko'chmas mulk bozorida yetakchi ko'rsatkichlar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- Yangi qurilish ruxsatnomalari va uy-joy qurilishining boshlanishi quruvchilarning kelajakdagi talabga qanday ishonch bilan qarashlarini ko'rsatadi
- Yangi ro'yxatlar narxi haqiqiy sotish narxlaridan bir necha oy oldinga siljiydi
- Ipoteka stavkasining o'zgarishi qancha uylar narxini pasaytiradi
- Bandlikning o'sishi uy-joyga bo'lgan talab va narxlarning oshishini taxmin qiladi

O'rtacha sotish narxlari va ishsizlik darajasi allaqachon sodir bo'layotgan iqtisodiy o'zgarishlarni tasdiqlovchi orqada qolgan ko'rsatkichlar sifatida ishlaydi. Ishsizlik darajasi iqtisodiyotning ilgari nima qilayotganini ko'rsatadi, iste'mol narxlari indeksi (CPI) esa inflyatsiya darajasini yana bir asosiy kechikish ko'rsatkichi sifatida o'lchaydi.

Hozirda ipoteka stavkalari Federal rezerv stavkasi bir necha o'zgarganidan keyin ham yuqori bo'lib qolmoqda, bu esa uy-joyni arzonroq qiladi. Shunga qaramay, cheklangan ta'minot bozorni qulashdan saqladi. Mavjud uylarning rekord darajada pastligi mulk qiymati uchun minimal darajani yaratdi. Aksariyat ekspertlar 2025 yilga qadar bozor o'zgarishi bilan biz sekin o'sish sur'atlarini (3% yoki undan kam) ko'ramiz deb o'ylashadi.

Aktivlar narxi inflyatsiyasi so'nggi yigirma yil ichida 160 trillion dollarga yaqin "qog'oz boylik" yaratdi, mulk qiymati haqiqiy iqtisodiy mahsulotdan tezroq o'sdi. Ushbu ajoyib o'sish global balansda inqilob qildi. Ushbu davrda ishlab chiqarish aktivlariga investitsiyalar emas, balki ko'chmas mulkni baholashdagi o'sish tufayli sof qiymat uch barobar oshdi.

Ko'chmas mulk 2021 yilga kelib global aktivlarning 27 foizini tashkil etib, butun dunyo balansining eng katta qismiga aylanadi. Mulkning boylik konsentratsiyasi boylik taqsimotiga katta ta'sir qiladi. Tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, uy xo'jaliklarining eng yuqori 1 foizi qimmatli qog'ozlar kabi qimmatli qog'ozlarda ko'proq boylikka ega, quyi 50 foizi esa o'z boyliklarini uy-joy aktivlarida saqlaydi.

O'rta daromadli amerikaliklar uy-joy mulkdorligidan katta foyda ko'rdilar. Bu uy xo'jaliklari so'nggi o'n yil ichida 122 100 dollar boylik orttirishdi, chunki ularning uylari qiymati 68 foizga oshgan. Uy-joy mulkdorlari ham shu vaqt ichida qarzlarini 21 foizga qisqartirishdi. Bu boylik qurish tizimi mulk egalari va mulkdor bo'lmaganlar o'rtasida katta tafovut yaratdi. Uy egalari va ijarachilar o'rtasidagi o'rtacha boylik farqi 2022 yilda deyarli 390 000 dollarga yetdi.

Turar-joy ko'chmas mulki va er hozirda global sof boylikning 46 foizini tashkil qiladi. Korporativ va hukumat binolari yana 23% qo'shadi. Infratuzilma, sanoat tuzilmalari, mashinalar va boshqa ishlab chiqarish aktivlari real aktivlarning atigi beshdan bir qismini tashkil qiladi. Yuqori er narxlari global ko'chmas mulk bilan bog'liq sof daromadning taxminan 55 foizini yaratdi. Qurilish xarajatlarining oshishi 24% ga oshdi, haqiqiy yangi qurilish yoki yaxshilanishlar esa atigi 21% ni tashkil etdi.

Ba'zi metropoliyalar mulk orqali yanada katta boyliklarni ko'rди. Birgina misol keltirsak, San-Xosening kam ta'minlangan egalari o'n yil davomida 630 ming dollarga yaqin boylik to'plashgan. O'rtacha daromad egalari 643 ming dollarga ega bo'lishdi.

Multiplikator effekti sovuq uy-joy bozorlarida eng yaxshi ishlaydi. Simulyatsiyalar ikki yillik multiplikatorni 2,48 ga ko'rsatadi, ya'ni birinchi marta uy sotib oluvchi tomonidan har bir qo'shimcha tranzaksiya 24 oy ichida yana 1,5 ta tranzaksiyani yaratadi. Bu, shuningdek, moliyaviy siyosatga ta'sir qiladi, bu erda hukumat bergan har bir dollar sovuq bozorlarda YaIMga 4,25 dollar qo'shishi mumkin.

=====

Osiyo, Yevropa va AQShda olib borilgan tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, o'rtacha uy narxlari aholi jon boshiga YaIMga nisbatan 60% dan 95% gacha. Ushbu kuchli aloqa sizga ko'chmas mulk investitsiyalari orqali iqtisodiy o'sishda bevosita ishtirok etish imkonini beradi. Ko'tarilgan mulk qiymati uy-joy mulkdorlarining kapitalini oshiradi, qayta moliyalash imkoniyatlari yoki uy-joy kreditlari orqali moliyaviy moslashuvchanlikni taklif qiladi.

Mulkni baholashning boylik yaratishdagi roli shaxsiy farovonlikdan tashqariga chiqadi. U keng iqtisodiy natijalar va moliyaviy barqarorlikni shakllantiradi va uni milliy iqtisodiy rivojlanishning qon tomiriga aylantiradi.

Baholash usullari mulk bozorining asoslari hisoblanadi. Ular investorlarning ishonchiga, kredit berish qarorlariga va iqtisodiy barqarorlikka bevosita ta'sir qiladi. Baholovchilarning mulk qiymatini aniqlash usuli bozor ishonchliligini kuchaytirishi yoki moliyaviy tizimlarni xavf ostiga qo'yadigan beqarorlashtiruvchi kuchlarni yaratishi mumkin.

Mantiqsiz xatti-harakatlarni tekshirishi kerak bo'lgan oddiy baholash usullari qabariq sharoitida buziladi. Filadelfiya Federal zaxira banki ipoteka arizalarida keng tarqalgan firibgarlikni aniqladi. Investorlar yaxshi kredit shartlarini olish uchun ko'chmas mulkda yashashlarini yolg'on da'vo qilishgan. Ushbu firibgar kreditlar ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlar bilan yakunlandi - bank zaxira tizimining hayotiy qon.

Bozor beqaror bo'lib qoladi, chunki "o'tkazib yuborish qo'rquvi" ehtiyotkorlikni oladi. Bir tahlil shuni ko'rsatdiki: "Ko'pik yanada yomonlashdi, chunki hech kim musiqa to'xtashini xohlamadi". To'g'ri narxlashni ta'minlash uchun mo'ljallangan mexanizmlar butun kengashda muvaffaqiyatsizlikka uchraydi.

2008 yilgi moliyaviy inqiroz muvaffaqiyatsiz baholar qanday qilib falokatga olib kelishi mumkinligini ko'rsatadi. Past foiz stavkalari ipoteka kreditlarini arzonlashtirish orqali tavakkal qilishni rag'batlantirdi. Hukumat siyosati tegishli kafolatlarsiz kam ta'minlangan aholi uchun uy-joy mulkdorligini kuchaytirdi.

Mulkni to'g'ri baholash moliyalashtirish qarorlari va sug'urta mukofotlari uchun asos yaratadi. Hozirgi qiyin mulkni sug'urta bozori baholashni yanada muhimroq qiladi. Bu qarz oluvchilarni yuqori to'lovlardan himoya qilishda yordam beradi va ular etarli darajada qoplashni ta'minlaydi.

Kreditorlar daromad potentsialini tekshirish uchun mulkni mutlaq baholash usullari orqali ko'rib chiqadilar. Ular, shuningdek, mulklarni o'xshash bozor aktivlari bilan solishtiradilar. Kapitalizatsiya darajasi yillik sof operatsion daromadni hisob-kitoblarga aylantirish orqali daromad keltiruvchi mulklarni baholashga yordam beradi.

Tadqiqotlar mulkni qanday baholash bo'yicha ba'zi tashvishli tomonlarni ko'rsatadi. Ko'p usullardan foydalanadigan banklar ko'pincha eng optimistik qiymatni tanlaydilar, ayniqsa ko'chmas mulk narxlari tushganda. Bu ularni xavf-xatarni kam baholay olishiga olib kelishi mumkin. Bu noto'g'ri me'yoriy kredit chegaralari yaqinida o'sadi. Ma'lumotlar shuni

=====

ko'rsatadiki, kreditlar davlat chegaralaridan oshib ketganda banklar avtomatlashtirilgan baholash modellaridan kamroq foydalanadilar.

Moliyaviy siyosat va uy-joy o'rtasidagi bog'liqlik qiziqarli naqshni ko'rsatadi. Sekin davrlarda juda ko'p cheklovlar pul-kredit siyosatini juda saxiy bo'lishga majbur qilishi mumkin, bu esa uy-joy uchun juda ko'p resurslarni sarflashi mumkin. Boshqa tomondan, yuqori bandlik davridagi saxiy fiskal siyosat pul-kredit siyosatini umumiy talabni sekinlashtirish uchun juda qattiq ishlashga majbur qilishi mumkin, bu esa uy-joy sektoriga boshqalarga qaraganda ko'proq ta'sir qiladi.

Ko'chmas mulk sanoati turli sohalarda millionlab ish o'rinlarini yaratadi. Ish bilan ta'minlash imkoniyatlari malakali baholash mutaxassislaridan tortib, qurilish ishchilari va xizmat ko'rsatuvchi provayderlargacha. Ushbu kuchli ish o'rinlarini yaratish mexanizmi mulkiy operatsiyalardan tashqari iqtisodiy o'sishni kuchaytiradi.

Professional baholash xizmatlari moliyaviy hisobot, soliq qonunchiligi va strategik rejalashtirish uchun mulk qiymatini aniqlaydigan malakali mutaxassislarni jalb qiladi. Aksariyat shtatlar mulk baholovchilari va baholovchilardan bakalavr darajasiga ega bo'lishlarini talab qiladi. Ishga qabul qilish yo'llari litsenziyalangan turar joy baholovchisi, sertifikatlangan turar joy baholovchisi va sertifikatlangan umumiy baholovchi belgilarini o'z ichiga oladi.

Baholash bo'yicha tahlilchilar biznes korxonalarini baholashdan intellektual mulkni baholashgacha bo'lgan turli loyihalar ustida ishlaydi. Ularning tajribasi diskontlangan pul oqimlari modellarini, qiyosiy tahlillarni va bozor operatsiyalarini baholashni o'z ichiga oladi. Ushbu soha raqobatbardosh kompensatsiyani taklif qiladi - baholovchilarning 41% ta'lim talablarini bajargandan so'ng har yili 50 000 dan 99 000 dollargacha daromad oladi.

Mulk qiymati qurilish sektoridagi bandlikka sezilarli ta'sir ko'rsatadi. Munosabatlar oddiy - ko'proq uy-joy boshlanadi, ko'proq ish o'rinlari yaratiladi. So'nggi ma'lumotlarga ko'ra, qurilish sektori olti oy ichida 177,000 ish o'rinlarini qo'shgan. Tahlillar bu o'sishni taxminan 39 000 ta yangi uy-joy qurilishi bilan bog'laydi.

Tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, mahalliy ishchi kuchi ta'minoti immigratsiya bilan bog'liq qurilish bandligining qisqarishini to'liq almashtira olmaydi. Bu uy ishchilari va immigrantlar bir-birini almashtirishdan ko'ra bir-birini to'ldirishini ko'rsatadi. Ko'tarilgan mulk qiymati qurilish faolligini rag'batlantiradi, pasayish esa odatda sektor qisqarishiga olib keladi.

Tijorat ko'chmas mulkni rivojlantirish 2023-yilda 6 milliondan ortiq amerikalik ish o'rinlarini yaratish va qo'llab-quvvatlash orqali katta hissa qo'shdi. Savdo, turar joy, institutsional va infratuzilmani birgalikda rivojlantirish AQSh iqtisodiyotiga taxminan 6,90 trillion dollar qo'shib, 36 millionga yaqin ish o'rinlarini qo'llab-quvvatladi.

Sektorda mulk menejerlari, texnik xizmat ko'rsatuvchi xodimlar, xavfsizlik xodimlari va tugallangan tuzilmalarda chakana ishchilar ishlaydi. Har bir uy-joy savdosi tegishli sohalarda taxminan ikkita ish o'rni yaratadi.

Ko'chmas mulkni baholash investitsiya qarorlari va iqtisodiy natijalarni shakllantiradigan aniq tsikllardan keyin okean to'lqinlari kabi harakat qiladi. Ushbu tsikllar moliyaviy ekotizimdagi manfaatdor tomonlarga bozor xatti-harakatlari haqida qimmatli saboqlar beradi.

Tijorat ko'chmas mulk bozorlari to'rtta aniq bosqichdan o'tadi: tiklanish, kengayish, yuqori ta'minot va turg'unlik. Iqtisodiy tsikllar odatda taxmin qilinadigan vaqt oralig'iga ega, ammo mulk qiymati davrlari ancha uzoq davom etishi mumkin - ba'zi bosqichlar shoshilib, boshqalari yillar davomida davom etadi. Har bir tsikl tiklanish va kengayish davrida barqaror o'sishni ko'rsatadi, keyin esa pasayishlarda qiymatlar keskin pasayadi.

Fred Xarrisonning "18 yillik mulk aylanishi" nazariyasi taxminan har ikki o'n yillikda takrorlanadigan bozor naqshlariga ishora qiladi. Tsikl uchta asosiy bosqichga bo'linadi: Tiklanish ehtiyotkorlik bilan optimizm bilan narxlarning barqaror o'sishini ko'rsatadi, Boom og'ir bozor faolligi bilan katta yuksalishni keltirib chiqaradi va Crash juda ko'p qarz tufayli ko'pincha qiymatlarning pasayishiga olib keladi.

Foiz stavkalari baholash davrlarini shakllantiradigan kuchli vosita sifatida ishlaydi. Yuqori stavkalar odamlarni kamroq sarflashga majbur qiladi va kreditlar qimmatlashgani sababli mulk qiymati pasayadi. Bu bozor faolligini sekinlashtiradi. Hukumatlar soliq imtiyozlari, kreditlar va subsidiyalar orqali sekin bozorlarni kuchaytirishga harakat qilmoqda.

Makroprudensial siyosat hozirda ushbu tsikllarni barqaror saqlashda hal qiluvchi rol o'ynaydi. Global moliyaviy inqirozdan keyingi yangi qoidalar baholash muammolarini hal qilish orqali tizim miqyosidagi risklarni nazorat qilishga yordam berdi. Bu o'zgarishlar ba'zan garov zararini keltirib chiqaradi - ular taklifni ko'paytirmasdan talabni oshiradi, bu esa sotib olish imkoniyatini yomonlashtiradi.

Faqat o'tmishdagi ma'lumotlarni ko'rib chiqadigan eski baholash usullari, ayniqsa, bozorlar to'qnash kelganda, ko'pincha belgini o'tkazib yuboradi. Mutaxassislar endi 2025 yilgacha 3% yoki undan kamroq sekin o'sishni kutmoqdalar va ba'zi bozorlarda narxlar tushishi mumkin.

Rekord darajada past bo'lgan uy-joy ta'minoti bozordagi inqirozlarning oldini olishga yordam beradi va arzon narxlardagi muammolarga qaramay, narxlarning haddan tashqari tushib ketishiga yo'l qo'ymaydi. Bozorda ko'proq uylar paydo bo'lishidan oldin ipoteka stavkalari taxminan 5% gacha tushishi kerak. Federal zaxira tizimi inflyatsiya 2026 yil boshiga qadar 2 foizni tashkil etmaydi, deb hisoblaydi, bu esa foiz stavkalari 2025 yilgacha sekin pasayishda davom etadi.

Mulkni baholash usullari mamlakatlar o'rtasidagi sezilarli farqlarni ko'rsatadi. Bu farqlar butun dunyo bo'ylab sarmoyaviy landshaftlar va iqtisodiy yo'llarni shakllantiradi. Ushbu o'zgarishlarni o'rganish bizga mulk bozorlari turli xil iqtisodiy sharoitlarda qanday ishlashini tushunishga yordam beradi.

Madaniy ustuvorliklar turli mamlakatlardagi mulkni qanday qadrlashimizni belgilaydi. Oilalarning yashash tarzi, xoh ko'p avlod uylarida, xoh bir oilada bo'ladimi, odamlar qanday mulkka muhtojligiga ta'sir qiladi. Mulkni baholovchilar madaniy belgilar haqida bilishlari kerak. Raqamlar, yo'nalishlar va xona tartiblari qayerda ekanligingizga qarab yaxshi yoki yomon turli narsalarni anglatishi mumkin.

Tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, ijtimoiy tuzilmalar, nikoh odatlari va kengroq ijtimoiy-iqtisodiy naqshlar ko'chmas mulk bozorlari qanday ishlashiga ta'sir qiladi. Joylar demografik, did va qatnov tartibi o'zgargani uchun mashhur bo'lgan joydan qochilmagan joyga o'zgarishi mumkin. Ko'chmas mulkka investitsiyalar ko'proq madaniy amaliyotlar zamonaviy turmush tarziga mos keladigan hududlarga o'tadi.

2024-yilning ikkinchi yarmida mintaqalararo kapital oqimlari 31 foizga oshib, 37 milliard dollarni tashkil etdi, bu esa bozorning qayta tiklanayotganini ko'rsatadi. Sanoat va logistika sektorlari eng ko'p transchegaraviy investitsiyalarni jalb qildi (47%) va hamma joyda yangi rekordlarni qayd etdi. Ofis investitsiyalari ham kuchli qaytdi va o'tgan yilga nisbatan 50 foizga o'sib, 7 milliard dollarga etdi.

Har bir mintaqa aniq imtiyozlarni ko'rsatadi. Osiyo-Tinch okeani mintaqasida transchegaraviy investitsiyalar o'tgan yilga nisbatan 221 foizga o'sdi. Shimoliy Amerika investorlari asosan Yaponiya va Avstraliyaga e'tibor qaratdilar. Tokio, Sidney va Singapur 2024-yilning ikkinchi yarmida 3,7 milliard dollar yig'ib, sarmoya kiritish bo'yicha yetakchilik qilmoqda.

Bozor ma'lumotlari investorlarning baholash farqlaridan foyda olish uchun xalqaro imkoniyatlarga ko'proq e'tibor qaratishini ko'rsatadi. Ushbu tsiklda xususiy kapital kattaroq rol o'ynaydi. Aksariyat ekspertlarning fikricha, global iqtisodiy noaniqlik davom etsa ham, transchegaraviy faollik 2025 yil davomida o'sishda davom etadi.

Xulosa. Ko'chmas mulkni baholash ko'p jihatdan moliyaviy barqarorlikni shakllantiradigan zamonaviy iqtisodiyotlarning hayotiy qonidir. Ko'chmas mulk bozori yalpi ichki mahsulotga katta hissa qo'shadi, ish o'rinlarini yaratadi va mahalliy hukumatlar uchun muhim soliq tushumlarini olib keladi. Uning ta'siri nafaqat aktivlarni baholaydi - u bank tizimlarini, investitsiya tanlovlarini va kengroq iqtisodiy natijalarni shakllantiradi.

Bozor raqamlari mulk qiymatlari boylikni qanday yaratishini ko'rsatadi, ko'chmas mulk global sof qiymatning 46% ni tashkil qiladi. Yagona uy sotuvi iqtisodiy faoliyatda 125 000 AQSh dollari va barcha turdagi sektorlarda ikkita ish o'rni yaratadi. Ushbu ta'sirlar o'sish va rivojlanishni tezlashtirish uchun butun iqtisodlarda ko'payadi.

Ko'chmas mulk bozori hozirda bir qancha muammolar va imkoniyatlarga duch kelmoqda. Yuqori foiz stavkalari va uy-joy narxi bozor kuchini sinab ko'radi. Biroq, kuchli asoslar va cheklangan uy-joy ta'minoti katta pasayishlardan himoya qiladi. Yangi texnologiyalar va o'zgaruvchan demografik ko'rsatkichlar mulkni qanday qadrlashimizni o'zgartirmoqda. Shu bilan birga, chegaralar bo'ylab pul oqimlari paydo bo'lgan imkoniyatlarni ta'qib qiladi.

=====

Ko'chmas mulkni qanday baholashni bilish investorlar, siyosatchilar va bozor ishtirokchilari uchun muhimdir. Yaxshi baholash usullari bozorlarni barqaror saqlashga, kapitalni tegishli joyga qo'yishga va barqaror iqtisodiy o'sishga yordam beradi. Mulk qadriyatlari va iqtisodiy salomatlik o'rtasidagi bu orqaga va orqaga bizning moliyaviy kelajagimizni shakllantirishda davom etadi. Shuning uchun ko'chmas mulkni baholash o'rganish va tahlil qilish uchun muhim soha bo'lib qolmoqda.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. Mirjalilova D. S. Ko'chmas mulkni boshqarish xizmatlari bozorining hozirgi tendentsiyalari va rivojlanishi." Qurilish majmuasi va shahar xo'jaligi iqtisodiyoti" Xalqaro ilmiy-amaliy konferentsiya materiallari. Minsk: B.N.T.U. – 2019 yil.
2. Asadova, M. S., Qahramonov, K. S. (2020). O'zbekistonning raqamli iqtisodiyotida blokcheyn texnologiyalari. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 03(83), 155-159. Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.03.83.33>
3. Turdiev, A. S., Qahramonov, K. S., Yusupjanova, N. U. (2020). Raqamli iqtisodiyot: xorijiy mamlakatlar tajribasi va O'zbekistonda rivojlanish xususiyatlari.
4. Asadova, M. S., & Kakhramonov, K. S. (2020). Blockchain technologies in the digital economy of Uzbekistan. ISJ Theoretical & Applied Science, 03 (83), 155-159. Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.03.83.33>
5. Mirdzhalilova D. S. Current trends and the development of the real estate management services market." Economics of the construction complex and urban economy" materials of the international scientific-practical conference. Minsk: BNTU. – 2019.