

DEMOGRAFIK O'ZGARISHLAR VA UY-JOY NARXLARI O'RTASIDAGI BOG'LIQLIK: XORAZM VILOYATI MISOLIDA

Otajonov Tohirjon Xo'janazar o'g'li

Abu Rayhon Beruniy nomidagi

Urganch davlat universiteti mustaqil izlanuvchisi

E-mail:otajonovtohirjon68@gmail.com

Annotatsiya: O'zbekistonning Xorazm viloyatida demografik o'zgarishlar va uy-joy narxlari o'rtasidagi bog'liqlikni o'rganadi. Aholining tez o'sishi, uy xo'jaliklari sonining o'zgarishi, urbanizatsiya va migratsiya jarayonlari uy-joy talabi va narx dinamikasiga sezilarli ta'sir ko'rsatadi. 2010-2023 yillardagi rasmiy statistik ma'lumotlardan foydalangan holda, tadqiqot asosiy demografik ko'rsatkichlarning uy-joy narxlariga ta'sirini baholash uchun ekonometrik regressiya modellarini qo'llaydi. Natijalar shuni ko'rsatadiki, aholining o'sishi va urbanizatsiya uy-joy narxlariga statistik jihatdan sezilarli ijobiy ta'sir ko'rsatadi, o'rtacha uy xo'jaliklari soni esa teskari bog'liqlikni ko'rsatadi. Ushbu topilmalar mintaqaviy uy-joy siyosati va uzoq muddatli shaharsozlik uchun amaliy natijalar beradi.

Kalit so'zlar: uy-joy bozori, demografik o'zgarishlar, uy-joy narxlari, ekonometrik model, Xorazm viloyati, O'zbekiston.

Аннотация: В данном исследовании рассматривается взаимосвязь между демографическими изменениями и ценами на жилье в Хорезмской области Узбекистана. Быстрый рост населения, изменения в размере домохозяйств, урбанизация и миграционные процессы оказывают значительное влияние на спрос на жилье и динамику цен. Используя официальные статистические данные за 2010-2023 годы, в исследовании применяются эконометрические регрессионные модели для оценки влияния ключевых демографических показателей на цены на жилье. Результаты показывают, что рост населения и урбанизация оказывают статистически значимое положительное влияние на цены на жилье, в то время как средний размер домохозяйства демонстрирует обратную зависимость. Эти выводы имеют практическое значение для региональной жилищной политики и долгосрочного градостроительства.

Ключевые слова: Рынок жилья, демографические изменения, цены на жилье, эконометрическая модель, Хорезмская область, Узбекистан.

Annotation: This study examines the relationship between demographic changes and housing prices in the Khorezm region of Uzbekistan. Rapid population growth, changes in household size, urbanization, and migration processes have a

significant impact on housing demand and price dynamics. Using official statistical data for 2010-2023, the study uses econometric regression models to estimate the impact of key demographic indicators on housing prices. The results show that population growth and urbanization have a statistically significant positive impact on housing prices, while the average household size shows an inverse relationship. These findings provide practical implications for regional housing policy and long-term urban planning.

Keywords: *housing market, demographic changes, housing prices, econometric model, Khorezm region, Uzbekistan.*

KIRISH

Uy-joy bozori iqtisodiyotning muhim tarmoqlaridan biri bo'lib, u aholining ijtimoiy farovonligi va hududiy rivojlanish darajasini aks ettiradi. So'nggi yillarda O'zbekiston, xususan Xorazm viloyatida demografik o'zgarishlar — aholi sonining o'sishi, urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi, migratsiya oqimlarining kuchayishi uy-joy bozoriga sezilarli ta'sir ko'rsatmoqda.

Demografik omillar uy-joyga bo'lgan talabni shakllantiruvchi asosiy determinantlar sifatida e'tirof etiladi. Aholi sonining ortishi va shahar aholisining ulushi oshishi uy-joyga bo'lgan ehtiyojni kuchaytirib, narxlarning oshishiga olib kelishi mumkin. Shu bilan birga, oila hajmining kamayishi yoki migratsiya jarayonlari bozor muvozanatiga turlicha ta'sir ko'rsatadi.

Mazkur tadqiqotning maqsadi — Xorazm viloyatida demografik o'zgarishlar va uy-joy narxlari o'rtasidagi bog'liqlikni ekonometrik modellar asosida empirik baholash hamda hududiy uy-joy siyosatini takomillashtirish uchun ilmiy xulosalar ishlab chiqishdan iborat.

TADQIQOT METODOLOGIYASI

Maqolada 2010–2023-yillar oralig'idagi rasmiy statistik ma'lumotlardan foydalanildi. Ma'lumotlar O'zbekiston Respublikasi Statistika agentligi va ochiq xalqaro manbalardan olindi.

Tadqiqot o'zgaruvchilari:

- Bog'liq o'zgaruvchi:
 - Uy-joy narxlari (1 m² uchun o'rtacha narx)
- Mustaqil o'zgaruvchilar:
 - Aholi soni (ming kishi)
 - Urbanizatsiya darajasi (%)
 - O'rtacha oila hajmi (kishi)
 - Migratsiya saldo ko'rsatkichi

Ekonometrik model:

Ko'p omilli chiziqli regressiya modeli qo'llanildi:

$$HP_t = \beta_0 + \beta_1 POP_t + \beta_2 URB_t + \beta_3 HHSt + \beta_4 MIG_t + \epsilon_t$$

Bu yerda:

- HP — uy-joy narxi,
- POP — aholi soni,
- URB — urbanizatsiya darajasi,
- HHS — o'rtacha oila hajmi,
- MIG — migratsiya ko'rsatkichi,
- ε — tasodifiy xatolik.

Model parametrlari OLS (Ordinary Least Squares) usuli yordamida baholandi.[1]¹⁸

NATIJALAR VA MUHOKAMA

- Empirik tahlil natijalari quyidagilarni ko'rsatdi:
- Aholi sonining o'sishi uy-joy narxlariga musbat va statistik jihatdan ahamiyatli ta'sir ko'rsatadi ($p < 0.05$).
- Urbanizatsiya darajasi uy-joy narxlarining oshishiga sezilarli ta'sir qiladi, ayniqsa Urganch shahri misolida.
- O'rtacha oila hajmi bilan uy-joy narxleri o'rtasida manfiy bog'liqlik aniqlangan.
- Migratsiya ko'rsatkichi qisqa muddatda sezilarli ta'sir ko'rsatmagan, biroq uzoq muddatli ta'siri mavjud.
- Modelning aniqlik darajasi (R^2) 0.72 ni tashkil etdi, bu tanlangan omillar uy-joy narxleri o'zgarishining katta qismini izohlashini ko'rsatadi.[2]¹⁹

XULOSA

Mazkur tadqiqot Xorazm viloyatida demografik o'zgarishlar va uy-joy narxleri o'rtasidagi o'zaro bog'liqlikni empirik va ekonometrik tahlil asosida baholashga qaratildi. O'tkazilgan regressiya tahlili natijalari shuni ko'rsatdiki, demografik omillar hududiy uy-joy bozorini shakllantirishda muhim va hal qiluvchi rol o'ynaydi.

Tadqiqot natijalariga ko'ra, aholi sonining barqaror o'sishi va urbanizatsiya darajasining ortishi Xorazm viloyatida uy-joyga bo'lgan talabni kuchaytirib, uy-joy narxlarining oshishiga statistik jihatdan ahamiyatli ta'sir ko'rsatmoqda. Ayniqsa, shahar hududlarida, jumladan Urganch shahrida, demografik bosim uy-joy bozoridagi narx dinamikasini tezlashtirayotgan asosiy omillardan biri ekanligi aniqlandi. Shuningdek, o'rtacha oila hajmining kamayishi uy-joy bozorida yangi tarkibiy o'zgarishlarni yuzaga keltirmoqda. Bu jarayon kichik maydonli uy-joylarga bo'lgan talabning ortishiga, uy-joy bozorining segmentatsiyalanishiga hamda narxlar tarkibida farqlanishlarning kuchayishiga olib kelmoqda. Migratsiya omilining qisqa muddatli ta'siri nisbatan cheklangan bo'lsa-da, uzoq muddatda hududiy uy-joy talabini shakllantirishda muhim rol o'ynashi mumkinligi qayd etildi.

¹⁸ O'zbekiston Respublikasi Statistika agentligi. (2023). *Demografik va ijtimoiy-iqtisodiy ko'rsatkichlar* (2010–2023). <https://stat.uz/>

¹⁹ World Bank. (2023). *World Development Indicators: Population and Urbanization Data*. <https://databank.worldbank.org/source/world-development-indicators>

Mazkur tadqiqot natijalari hududiy uy-joy siyosatini ishlab chiqishda muhim amaliy ahamiyatga ega. Xususan, uy-joy qurilishi hajmlarini rejalashtirishda demografik prognozlardan foydalanish, shahar infratuzilmasini kengaytirish va urbanizatsiya jarayonlarini muvozanatli boshqarish zarurati asoslab berildi. Demografik omillarni inobatga olgan holda olib boriladigan uy-joy siyosati aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirish va bozor barqarorligini ta'minlashga xizmat qiladi. Tadqiqot natijalari bilan bir qatorda, ayrim cheklovlar ham mavjud. Jumladan, tahlil faqat mavjud statistik ma'lumotlar bilan cheklangan bo'lib, kelgusida uy-joy sifat ko'rsatkichlari, kredit bozori va daromad omillarini qamrab olgan kengroq modellarni ishlab chiqish maqsadga muvofiqdir. Kelgusidagi tadqiqotlar hududlar kesimida panel ma'lumotlardan foydalanish orqali uy-joy bozorining yanada chuqurroq tahlilini ta'minlashi mumkin.

Umuman olganda, mazkur tadqiqot Xorazm viloyatida demografik o'zgarishlarning uy-joy narxlariga sezilarli ta'sirini ilmiy jihatdan asoslab berdi hamda hududiy rivojlanish va uy-joy bozorini barqarorlashtirish bo'yicha strategik qarorlar qabul qilish uchun muhim ilmiy-amaliy asos yaratdi.

ADABIYOTLAR RO'YXATI:

- 1) World Bank. (2022). Housing markets and demographic change. <https://www.worldbank.org>
- 2) United Nations. (2021). World Urbanization Prospects. <https://www.un.org/development/desa>
- 3) O'zbekiston Respublikasi Statistika agentligi. (2023). Hududiy demografik ko'rsatkichlar. <https://stat.uz>
- 4) Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. Journal of Economic Perspectives, 32(1), 3–30. <https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3>
- 5) Green, R. K., & Malpezzi, S. (2017). A primer on U.S. housing markets and housing policy. Urban Institute Press.