KO‘CHMAS MULK NARXLARI DINAMIKASINI TAHLIL QILISHDA PANEL MA’LUMOTLARGA ASOSLANGAN EKONOMETRIK MODELLARNING O‘RNI VA AHAMIYATI

Rizoyev Umidjon Rahim o‘g‘li
TMC instituti, o‘qituvchi
E-mail: rizoyevumid5@gmail.com
(+998 94) 126 06 69
Quchqarova Sarvinoz Atamuratovna
TMC instituti, dotsent
E-mail: kuchkarova11@yandex.ru
(+998 93) 111 11 99
Adilov Axror Ablaqul o‘g‘li
TMC institute, katta o‘qituvchi
E-mail: axroradilov0101@gmail.com
(+998 93) 354 49 99

Annotatsiya. Ushbu tezisda ko‘chmas mulk narxlari dinamikasini tushunishda panel ma’lumotlarga asoslangan ekonometrik modellarning muhim o‘rni tadqiq etiladi. Ko‘chmas mulk narxlariga iqtisodiy, ijtimoiy va ekologik omillar kabi ko‘plab omillar murakkab tarzda ta’sir ko‘rsatishini hisobga olgan holda, tezisda ushbu ta’sirlarni chuqurroq tahlil qilish hamda aniqroq xulosalar va prognozlar berishda panel ma’lumotlar modellarining ustunligi yoritib beriladi.

Kalit so‘zlar: Panel ma’lumotlar ekonometrik modellari, ko‘chmas mulk narxlari dinamikasi, kuzatilmaydigan omillar, geterogenlik, hududiy tahlil, prognozlash, siyosatni baholash.

Kirish. Ko‘chmas mulk narxlari dinamikasini tushunish investorlar, siyosat ishlab chiquvchilar hamda ko‘chmas mulk bozori ishtirokchilari uchun muhim

ahamiyatga ega. Narxlarning o‘zgarishiga iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik va siyosiy omillar kabi ko‘plab omillar ta’sir ko‘rsatadi. Ushbu ta’sirlarni tahlil qilish va kelajakdagi tendensiyalarni prognozlash murakkab bo‘lsa-da, nihoyatda zarur hisoblanadi. Shu nuqtai nazardan, panel ma’lumotlarga asoslangan ekonometrik modellar ko‘chmas mulk bozori murakkabligini tahlil qilishda tadqiqotchilar va amaliyotchilar uchun kuchli vosita sifatida namoyon bo‘lmoqda.

Asosiy qism. Panel ma’lumotlar, shuningdek, longitudinal ma’lumotlar deb ham ataladi, kesimiy va vaqt qatorlari ma’lumotlarini birlashtirib, bir xil obyektlarni (masalan, shaxslar, uy xo‘jaliklari, korxonalar, mamlakatlar yoki boshqa birliklarni) ma’lum vaqt davomida kuzatib boradi. Bunday boy ma’lumotlar tuzilmasi ekonometrik modellarga nafaqat vaqtga va obyektga xos o‘zgaruvchanlikni aniqlash, balki ko‘chmas mulk tadqiqotlarida keng uchraydigan kuzatilmaydigan geterogenlikni ham nazorat qilish imkonini beradi. Chunki yashirin omillar ko‘chmas mulk qiymatiga sezilarli ta’sir ko‘rsatishi mumkin.

Panel ma’lumotlarga asoslangan ekonometrik modellar ushbu ma’lumotlar tuzilmasidan foydalanib, ko‘chmas mulk narxlari dinamikasini ko‘p o‘lchovli tahlil qiladi. Ular faqat kesimiy yoki vaqt qatorlari modellarining cheklovlarini yengib o‘tib, hududiy (obyektlar o‘rtasidagi) va vaqt bo‘yicha o‘zgarishlarni birgalikda hisobga oladi. Natijada, turli omillarning o‘zaro ta’siri orqali ko‘chmas mulk narxlariga qanday ta’sir ko‘rsatishini yanada chuqurroq va aniqroq tushuntirib beradi.

Ko‘chmas mulk narxlari dinamikasida qo‘llanilishi.

1. Kuzatilmaydigan geterogenlikni nazorat qilish. Panel ma’lumotlar modellarining asosiy afzalliklaridan biri — vaqt davomida o‘zgarmaydigan, biroq obyektlar o‘rtasida farqlanadigan kuzatilmaydigan omillarni nazorat qila olishidir. Ko‘chmas mulk sohasida bunday omillarga uy-joyning o‘ziga xos xususiyatlari yoki mahalla ta’sirlari, masalan, maktablar sifati yoki kommunal xizmatlar darajasi kiradi.

Ushbu omillarni aniq o‘lchash qiyin bo‘lsa-da, ular mulk qiymatiga sezilarli ta’sir ko‘rsatadi.

2. Vaqt omillarini aniqlash va baholash. Mazkur modellar ko‘chmas mulk narxlaridagi o‘zgarishlarni vaqtga bog‘liq omillar (masalan, makroiqtisodiy shoklar yoki mavsumiy tebranishlar) va mulkning o‘ziga xos xususiyatlari sababli yuzaga kelgan o‘zgarishlardan ajratib ko‘rsatadi. Bu esa vaqtinchalik siyosatlar yoki iqtisodiy sharoitlarning ko‘chmas mulk bozoriga qanday ta’sir qilishini chuqurroq tushunish imkonini beradi.

3. Hududiy tahlil. Hududiy ekonometrik usullarni panel ma’lumotlar modellariga qo‘shish orqali tadqiqotchilar bir hududdagi narx dinamikasi qo‘shni hududlarga qanday ta’sir ko‘rsatishini yoki aksincha, ulardan qanday ta’sirlanishini baholashlari mumkin. Bu ayniqsa spillover effektlari va geografik yaqinlik muhim rol o‘ynaydigan ko‘chmas mulk bozorlari uchun dolzarbdir.

4. Siyosat samaradorligini baholash. Panel ma’lumotlar modellari davlat siyosati choralarining ko‘chmas mulk narxlariga ta’sirini baholashda muhim vosita hisoblanadi. Bir xil obyektlarni vaqt davomida kuzatish orqali ular hududiy rejalashtirish qonunlari, soliq imtiyozlari yoki uy-joy subsidiyalarining mulk qiymatlariga sababiy ta’sirini aniqlash imkonini beradi. Bu esa yanada asosli qarorlar qabul qilishga yordam beradi.

5. Prognozlash. Mazkur modellar nafaqat tahliliy xulosalar beradi, balki tarixiy narx o‘zgarishlari hamda iqtisodiy va demografik omillarning kelajakdagi kutilmalarini hisobga olgan holda ko‘chmas mulk narxlari tendensiyalarini prognozlashda ham samarali hisoblanadi. Bu investorlar va bozor ishtirokchilariga strategik qarorlar qabul qilishda yordam beradi.

Muammolar va e’tiborga olinishi kerak bo‘lgan jihatlar. Panel ma’lumotlarga asoslangan ekonometrik modellar katta afzalliklarga ega bo‘lsa-da, ular ayrim murakkabliklardan holi emas. Ma’lumotlarning mavjudligi, sifati va

modellashtirish usullarining murakkabligi asosiy to‘siqlar bo‘lishi mumkin. Shuningdek, model spetsifikatsiyasini tanlash, yetishmayotgan ma’lumotlar bilan ishlash hamda endogenlik muammolarini bartaraf etish ishonchli va barqaror natijalarga erishish uchun alohida e’tibor talab qiladi.

Xulosa. Ko‘chmas mulk narxlari dinamikasini tahlil qilishda panel ma’lumotlarga asoslangan ekonometrik modellarning o‘rni nihoyatda muhimdir. Ushbu modellar ko‘chmas mulk bozoriga ta’sir etuvchi ko‘p qirrali omillarni chuqur va kompleks tarzda o‘rganish uchun samarali metodologik asos yaratadi.

Ma’lumotlar bazasining kengayishi va modellashtirish usullarining takomillashuvi natijasida panel ma’lumotlar modellarining imkoniyatlari yanada ortib bormoqda. Bu esa ko‘chmas mulk narxlari dinamikasini yanada aniqroq tushunish va prognozlash imkonini beradi. Natijada, ushbu modellar siyosat ishlab chiquvchilar, investorlar hamda shaharsozlik va iqtisodiy tadqiqotlar bilan shug‘ullanuvchi ilmiy hamjamiyat uchun muhim ahamiyat kasb etadi.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. Baltagi B.H. Econometric Analysis of Panel Data. 5th ed. John Wiley & Sons. 2013.
2. Elhorst P. J. Spatial Econometrics: From Cross-Sectional Data to Spatial Panels. Springer, 2014.
3. Gibbons S., Overman H. G. Mostly Pointless Spatial Econometrics?. Journal of Regional Science, 52(2), 2012, 172-191.
4. Goodhart C., Hofmann B. House prices, money, credit, and the macro-economy. Oxford Review of Economic Policy, 24(1), 2008, 180-205.
5. Holly S., Pesaran M. H., Yamagata T. The Spatial and Temporal Diffusion of House Prices in the UK. Journal of Urban Economics, 69(1), 2010, 2-23.
6. Anselin L. Spatial Econometrics: Methods and Models. Kluwer Academic

Publishers, 1988.

7. Kapoor M., Kelejian H. H., Prucha, I. R. Panel Data Models With Spatially Correlated Error Components. Journal of Econometrics, 140(1), 2007, 97-130.