



**TASHKENT STATE
UNIVERSITY OF ECONOMICS**

MEHNAT IQTISODIYOTI VA INSON KAPITALI

ilmiy elektron jurnali

**LABOUR ECONOMICS AND
HUMAN CAPITAL**

scientific electronic journal

2023 yil 4-son

Volume 5, Issue 4, 2023



**МЕХНАТ ИҚТISODIYOTI
VA INSON KAPITALI**
ISSN: 3030-3117



LABORECONOMICS.UZ

МЕХНАТ ИҚТISODIYOTI VA INSON KAPITALI

№ 4-2023

**ЭКОНОМИКА ТРУДА И ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ
КАПИТАЛ**

LABOR ECONOMICS AND HUMAN CAPITAL

“Mehnat iqtisodiyoti va inson kapitali” ilmiy elektron jurnali O‘zbekiston Respublikasi Oliy ta’lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasi (OAK) rayosatining 2023-yil 3-iyundagi 328/3-sonli qarori bilan ro‘yxatga olingan.

Muassis: “Mehnat iqtisodiyoti va inson kapitali” ilmiy maktabi.

Tahririyat manzili:

100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko‘chasi,
49 uy

Elektron manzil: ilmiymaktab@gmail.com

Jurnal web-sayti: www.laboreconomics.uz

Bog‘lanish uchun telefonlar:

+998998818698

Tahririyat Kengashi raisi:

(Chairman of the Editorial Board)

Abduraxmanov Qalandar Xodjayevich, O'zFA akademigi

Tahririyat Kengashi a'zolari:

(Members of the Editorial Board)

Toshqulov Abduqodir Hamidovich, i.f.d., prof.
Yusupov Axmadbek Tadjiyevich, i.f.d., prof.
Sharipov Kongratboy Avezimbetovich, t.f.d., prof
Raifkov Kudratilla Mirsagatovich, i.f.d., prof
Xalmuradov Rustam Ibragimovich, i.f.d., prof
Umurzakov Baxodir Xamidovich, i.f.d., prof.
Nazarov Sharofiddin Xakimovich, i.f.d., prof.
Jumayev Nodir Xasiyatovich, i.f.d, prof.
Abduraxmanova Gulnora Kalandarovna, i.f.d., prof.
Eshov Mansur Po'latovich, i.f.d., prof.
Zokirova Nodira Kalandarovna, i.f.d., prof.
Xudoyberdiyev Zayniddin Yavkachevich, i.f.d., prof.
Muxiddinov Erkin Madorbekovich, i.f.f.d., (PhD)
Xolmuxammedov Muhsinjon Murodullayevich, i.f.n., dots.
Amirov Lochinbek Fayzullayevich, i.f.f.d., (PhD), dots.
G'oyipnazarov Sanjar Baxodirovich, i.f.f.d., (PhD), dots.
Shakarov Zafar Gafarovich, i.f.f.d., (PhD)

Jamoatchilik Kengashi a'zolari:

(Community Council members)

Bred Bodenxauzen (AQSh)
Jon Ankor (Buyuk Britaniya)
Odegov Yuriy Gennadevich (Rossiya Federasiyasi)
Keynz Miller (AQSh)
Sung Dong Ki (Koreya Respublikasi)
Masato Xivatari (Yaponiya)
Gerxard Feldmayer (Germaniya)
Eko Shri Margianti (Indoneziya)
Ahmed Mohamed Aziz Ismoil (Misr)
Rohana Ngah (Malayziya)
Sharifah Zanniyerah (Malayziya)
Teguh Dartanto (Indoneziya)
Nur Azlinna (Saudiya Arabistoni)
Muhammed Xoliq (Pokiston)
Alisher Dedaxonov (Toshkent)

Mas'ul muxarrir (Editor-in-Chief): G'oyipnazarov Sanjar Baxodirovich

Veb-administrator (Web admin): Musayev Xurshid Sharifjonovich

MUNDARIJA (CONTENTS)**MEHNAT BOZORI VA MEHNAT MUNOSABATLARI**

S.P.Qurbonov	<i>Mahallada ishsiz aholini ish bilan bandligiga ko'maklashish: imkoniyat va mas'uliyat</i>	6-17
K.J.Sodiqxo'jayev	<i>Ishlab chiqarish korxonalarida mehnat muhofazasi tizimini takomillashtirish orqali iqtisodiy samaradorlikni ta'minlash</i>	18-26
H.A.Hakimov	<i>Fiskal va monetar siyosatning muvofiqligi va ularning mehnat bozori bilan aloqadorligi</i>	27-34

INSON KAPITALI

N.N.Shotursunova	<i>Inson kapitali rivoji – shaxs-jamiyat-davlat taraqqiyotining kafolati</i>	35-43
T.N.Azimov	<i>Methodological aspect of human capital assesment...</i>	44-55
G.U.Shomiyev	<i>Некоторые аспекты организационно - экономического механизма формирования человеческого капитала: международный опыт</i>	56-68
G.U.Shomiyev	<i>Совершенствование механизма формирования человеческого капитала в сфере оказания медицинских услуг: системный подход</i>	69-80

INSON TARAQQIYOTI

S.P.Qurbonov	<i>Qishloq hududlarida unumli bandlik tamoyillari asosida aholi daromadlarini oshirish imkoniyatlari</i>	81-92
---------------------	--	-------

MIGRATSIYA

D.K.Israilova	<i>Tashqi mehnat migratsiyasini tartibga solishning institutsional mexanizmlarini takomillashtirish</i>	93-111
----------------------	---	--------

INSON RESURLARINI BOSHQARISH

Z.Dj.Adilova	<i>HR brendingni rivojlantirish omillari va baholash usullari: xorijiy tajriba</i>	112-121
B.I.Adizov	<i>Oliy ta'lim muassasalarida "KPI" dan foydalanishning o'ziga xos xususiyatlari</i>	122-130
Z.M.Isaqova	<i>Davlat xizmatichilari faoliyati samaradorligini baholashda loyiha boshqaruvi standartlari</i>	131-141
D.A.Qurbonova	<i>Relationship between financial motivational mechanisms and employee performance at food industry enterprises</i>	142-149

B.E.Tagayev, X.N.Abdullayeva	<i>Raqamli iqtisodiyotga o'tish davrida liderlarni boshqarish orqali mehnat unumdorligini oshirish ...</i>	150-162
N.B.Tula	<i>Эффективное управление человеческими ресурсами на основе демографических данных ...</i>	163-169
TADBIRKORLIKNI RIVOJLANTIRISH		
Rohana Ngah, S.B.Goyipnazarov	<i>Tacit knowledge sharing and entrepreneurial orientation on organizational performance of micro businesses in Malaysia</i>	170-177
G.M.Abdulxayeva	<i>Tog' va tog'oldi hududlarini mintaqalash hududiy rivojlanishni tartibga solish vositasi sifatida</i>	178-189
N.A.Anvarov	<i>Развитие сельских территорий через агротуризм в Самарканде</i>	190-198
G.Sh.Karabayeva	<i>Стимулы для развития устойчивой экономики..</i>	199-207
D.Y.Matrizayeva	<i>Роль экономического управления в повышении эффективности управления объектами недвижимости</i>	208-215
G.U.Shomiyev	<i>Формирование человеческого капитала в контексте развития рынка медицинских услуг в Узбекистане</i>	216-226



MEHNAT IQTISODIYOTI VA INSON KAPITALI

ISSN: 3030-3117

<https://laboreconomics.uz/>



РОЛЬ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ В ПОВЫШЕНИИ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Матризаева Диларом Юсупбаевна

PhD по экономическим наукам, доцент

Ташкентский государственный экономический университет

DOI: https://doi.org/10.55439/LEHC/vol2_iss1/a52

Аннотация. В статье рассматривается один из видов управленческой деятельности на рынке недвижимости, а именно экономическое управление недвижимостью. Экономическое управление анализируется как процесс формирования доходов и расходов, возникающих при строительстве и эксплуатации вверенного объекта и оказывает большое влияние на эффективность деятельности объекта в целом. Однако в настоящее время для развития данного направления управления недвижимостью существует множество проблем как теоретического, так и практического плана.

Ключевые слова: рынок недвижимости, предпринимательство, экономическое управление, управление недвижимостью, функции управления недвижимостью.

KO'CHMAS MULK BOSHQARUV SAMARADORLIGINI OSHIRISHDA IQTISODIY BOSHQARUVNING ROLI

Matrizaeva Dilarom Yusupbayevna

Iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti

Annotatsiya. Maqolada ko'chmas mulk bozoridagi boshqaruv faoliyati turlaridan biri, ya'ni ko'chmas mulkni iqtisodiy boshqarish ko'rib chiqiladi. Iqtisodiyotni boshqarish ishonib topshirilgan obyektни qurish va ishlatish jarayonida yuzaga keladigan daromadlar va xarajatlarni shakllantirish jarayoni sifatida tahlil qilinadi va umuman obyektning samaradorligiga katta ta'sir ko'rsatadi. Biroq, hozirgi vaqtda mulkni boshqarishning ushbu sohasini rivojlantirish uchun ham nazariy, ham amaliy muammolar ko'p.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk bozori, tadbirkorlik, iqtisodiy boshqaruv, ko'chmas mulkni boshqarish, ko'chmas mulkni boshqarish funksiyalari

THE ROLE OF ECONOMIC MANAGEMENT IN IMPROVING THE EFFICIENCY OF REAL ESTATE MANAGEMENT

Matrizaeva Dilarom Yusupbayevna

PhD, associate professor

Tashkent State University of Economics

Abstract. The article considers one of the types of management activities in the real estate market, namely economic management of real estate. Economic management is analyzed as the process of generating income and expenses arising from the construction

and operation of the entrusted facility and has a great impact on the efficiency of the facility as a whole. However, currently, there are many problems for the development of this area of real estate management, both theoretical and practical.

Keywords: real estate market, entrepreneurship, economic management, real estate management, real estate management functions.

Введение

Недвижимость является значимым сектором экономики, имеющим большое влияние на общую экономическую активность. Операции с недвижимостью, такие как покупка, продажа, аренда или управление объектами, имеют большую стоимость и требуют осуществления соответствующих управленческих решений. В связи с этим, эффективное управление объектами недвижимости является важной задачей для собственников, инвесторов, управляющих компаний и государственных органов.

Стоит отметить, что недвижимость представляет собой ресурс, который можно оптимизировать и использовать более эффективно. Экономическое управление в данной сфере предоставляет инструменты анализа и принятия соответствующих решений для повышения доходности, улучшения качества объектов недвижимости и управления рисками. Таким образом, статья позволит исследовать роль экономического управления в повышении эффективности использования и управления объектами недвижимости.

Анализ тематической литературы

В сфере управления недвижимостью и видам предоставляемых в нем услуг, данное направление является относительно новой областью в Республике Узбекистан. Среди научных работ зарубежных ученых, связанных с управлением недвижимостью, можно выделить: Э. Дж.Мак-Лин, Н.Ордуэй, Дж.Фридман, Г.Харрисон, Дж. Эккерт, Дональд Дж. Трамп, А.Цукерман, Дж. Д. Блевинс, Г.Б.Эддред и другие.

Некоторые вопросы по управлению в сфере недвижимости в Узбекистане нашли решение в трудах наших ученых М.А.Икрамова, М.Мирахмедова, В.У.Ёдгорова, Д.Я.Бутунова, Т.А.Хасанова, Ш.А.Исамухамедовой, Б.Ю.Ходиева, Б.Б.Беркинова и Р.И.Нуриббетова

Вышеупомянутые зарубежные и узбекские ученые провели множество исследований в области рынка недвижимости, а именно с позиции управления и оценки. В то же время внедрение различных подходов управления недвижимостью на национальном рынке недвижимости и совершенствование профессионального управления не рассматривались как объект независимых исследований. Это определяет актуальность данного диссертационного исследования.

Методология научного исследования

Теоретической базой научного исследования послужили теоретико-методические подходы к определению экономического управления в

сфере недвижимости и методологии применения различных подходов при операциях на рынке недвижимости, обоснованные в научных трудах отечественных и зарубежных ученых.

Исследование прикладных аспектов стратегии экономического управления недвижимостью проведено с использованием эмпирических и теоретических методов познания таких, как наблюдение, сравнение, анализ, классификация, аналитической и статистической группировки.

Анализ и результаты

Жилищное строительство большое влияние оказывает на рост численности населения страны и процессы урбанизации. Известно, что население Узбекистана неуклонно растет на протяжении последних 60 лет. Прирост населения до 90-х годов прошлого века составлял в среднем 3,4% в год и затем снизился до 1,7% в год (рисунок 1) в основном в результате эмиграции и снижения рождаемости. Тем не менее, учитывая эту тенденцию, можно ожидать, что к 2030 году население страны увеличится еще на 6 млн. жителей. Такой рост населения вызывает потребность в большем количестве жилья, земли под строительство и сопутствующих инфраструктурных услугах.

Рост численности населения спровоцировал рост жилищного строительства в Республике Узбекистан. Анализ состояния жилищного строительства в Республике Узбекистан свидетельствуют о том, что, за последние несколько лет происходит бурный рост строительной отрасли в связи с чем активизировалось строительство объектов социальной сферы. По данным на 2022 год наибольшее количество строительных организаций находится в Ташкенте (19,7%) по сравнению со всей страной, также столице принадлежит самая большая доля объема строительных работ (27,8%), которая выполняется крупными застройщиками. Но стоит отметить, что и у некрупных организаций наблюдаются тенденции роста строительных работ в 2022 году (56,7%) это на 2,3% больше, чем в предыдущем периоде.

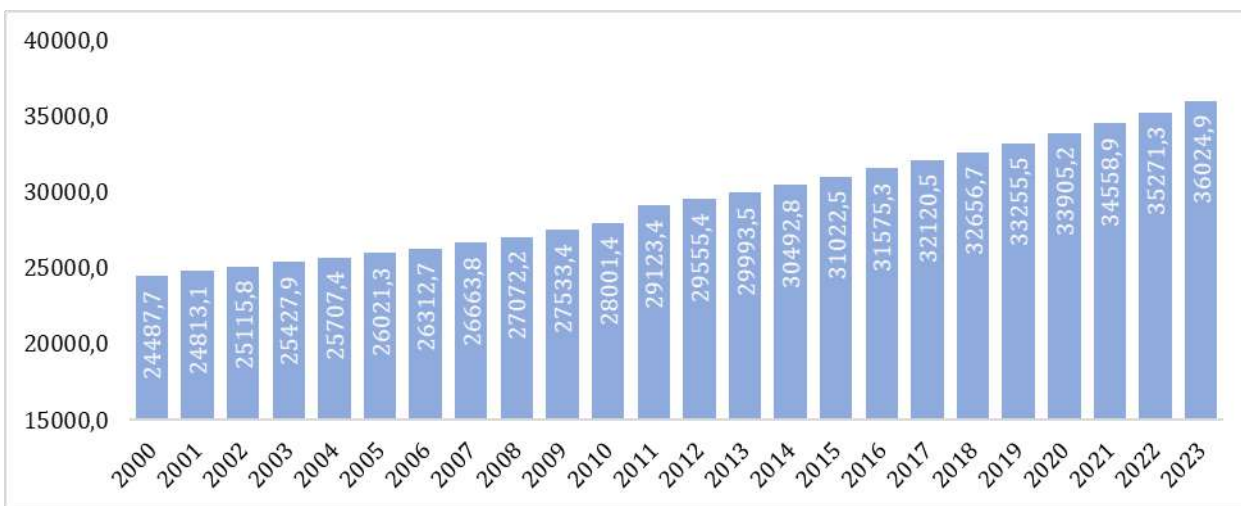


Рис. 1. Динамика численности постоянного населения Узбекистана

Строительный рынок Узбекистана довольно сильно сегментирован и неоднороден, так как данная отрасль прежде всего базируется на особенностях экономики, географического положения и социального развития страны. Активизация жилищного строительства дало основной толчок, который помог восстановиться после периода пандемии, также стали выходить на прежние уровни коммерческое и промышленное строительство. Рынок недвижимости является весьма перспективным так как в последнее время он стал привлекательным для многих инвесторов. Цифры по производству строительных материалов, а также объем вводимых в эксплуатацию площадей говорит, что в стране происходит строительный бум.

Статистические данные позволяют нам рассмотреть, как менялась динамика строительных работ по Республике Узбекистан, на рисунке 2 видно, что за последние 10 лет произошел значительный рост, а это в свою очередь свидетельствует об активизации строительной деятельности.

Высокий спрос на жилье во-многом вызван наличием высокой доли молодежи в возрастной структуре населения и, соответственно, высокой доли молодых семей. Динамика урбанизации страны привела к ускорению темпов роста жилищного строительства в городах, и начиная с 2010 года площадь жилищного фонда в городах превышает площадь жилья в сельской местности.



Рис. 2. Динамика роста строительных работ по Узбекистану

Согласно статистическим данным с 2009 года, доля городского населения стала превышать долю сельского населения. Однако общий уровень урбанизации в Узбекистане по-прежнему ниже, чем в других странах с переходной экономикой. Процесс урбанизации тщательно контролируется правительством Узбекистана, которое считает одним из

приоритетных направлений развитие сельских районов, и особенно улучшение жилищных условий. Даже в крупных городах индивидуальные жилые дома это существенная часть жилой застройки, в то время как доля многоквартирных домов составляет по стране около 30%.

С ростом объёмов строительства управление недвижимостью приобретает немалую актуальность. Необходимость профессионального и эффективного управления недвижимостью – реальность современных отношений. В этой связи требуется внедрение комплексной системы анализа управления недвижимостью.

Концепция подобного подхода в мировой практике названа сервейингом. Сервейинг представляет собой систему взаимосвязанных изысканий и экспертиз, сконцентрированных на получение максимального интереса с объекта. При этом интерес может быть, как стратегический, социальный, политический, так экономический. Для установления базовых подходов сервейинга следует досконально рассмотреть, как, собственно, развивается недвижимость в течение всего экономического цикла, периоды физической и экономической жизни.

Срок экономической жизни определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта. Типичный срок физической жизни – период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса. Сроки жизни недвижимости носят объективный характер, который можно регулировать, но нельзя аннулировать.

Недвижимость обладает высокой экономической ценностью, так как предназначена для долговременного пользования и не потребляется в процессе эксплуатации. Как правило, недвижимость отличается конструктивной сложностью, и содержание ее в надлежащем состоянии требует значительных затрат.

Жилая недвижимость может подвергаться анализу как прямой и косвенный источник прибыли. Жилой объект недвижимости как объект купли-продажи станет прямым источником дохода, а жилищное строительство как источник косвенного дохода, который активизирует развитие проектного бизнеса, производство строительных материалов, содействует строительству недвижимости, риэлторской и оценочной деятельности. Следует отметить, что в разные периоды жизненного цикла развития недвижимости трансформируются её доходность и стоимость. В течение продолжительного срока эксплуатации объекты лишаются потребительских качеств. Снижение полезности недвижимости приводит к уменьшению потребительской стоимости.

Для продления срока экономического цикла достаточно проводить в предназначенное время текущие и капитальные ремонты.

Если увязать техническую надежность и время эксплуатации объекта, то мы получим потенциал объекта недвижимости. Потенциал объекта можно формировать, развивать и эксплуатировать, а также получить возможность различного применения недвижимости с учетом изменений внешней среды. Принимая во внимание, что потенциал рассматривается только с положительной стороны для объекта, все значения принимаются по модулю в абсолютном измерении. Кроме того, время устанавливается с момента утверждения проекта строительства с привязкой к участку земли. Следует обратить внимание, как и любая вещь, здание не может быть вечным. Поэтому потенциал этого объекта стремится к нулю при стремлении времени к бесконечности.

Приведенная формула применима к потенциалу, но с учетом не только дохода, но расходов и прибыли здания. В формуле: Д – доход от вида эксплуатации объекта; Р – расходы в целом на объект.

$$\Pi = \frac{\sum(D|+|P|)}{t \rightarrow \infty} \quad (1)$$

Нельзя утверждать, что потенциал таким образом можно полностью высчитать. Приведённая формула показывает логическую зависимость, а не математическую функцию. Для полноты раскрытия потенциала необходимо применить инструменты математики – теорию вероятности, а из технических наук – теорию надёжности для сложных систем. Здание как совокупность элементов с общей целью относится к сложным системам. В общем если система имеет меньше отказов и период между ними продолжительнее, то общий потенциал повышается, но с учётом времени отказов будет больше и объект приходит в негодность, вследствие чего его потенциал резко снизится.

Приведенная формула показывает, что при любых полученных доходах потенциал с течением времени все равно придет к нулю, а значит, и к уничтожению объекта. Единственный способ продлить сроки эксплуатации объекта – увеличить абсолютное значение в числителе формулы (доходы объекта, расходы на объект и прибыль с объекта).

При достижении максимального эффекта от объекта, можно поменять его функциональное назначение или провести реконструкцию с перепрофилированием, что приведёт к новому отсчету времени. Существует еще один аспект динамики – возможность изменения вида использования объекта недвижимости на различных этапах жизненного цикла. Это означает, что прежние факторы влияния прекращают свое действие и появляются новые.

В этом случае стоимость использования переходит на другую “динамическую траекторию” с изменившимися параметрами. Этот вывод можно сформулировать и по-другому: и потребительная стоимость, и общая стоимость, и стоимость в использовании изменяются под воздействием одного и того же фактора – времени, однако проявляется это воздействие для каждого из видов стоимости по-разному. Время отсчитывают только для данного функционального назначения. При реновации потенциал резко увеличивается, т.е. прибыль с одного функционального назначения объекта перемещается на другое.

Заключение

Важно выделить, что любой вид стоимости является многоаспектным, установить его количественно можно только на основе сервейинга. Сервейинг включает несколько основных видов экспертиз: технические, экономические, правовые, экологические и рекомендованные демографические.

К экономической экспертизе причисляют все виды анализа, взаимосвязанные со стоимостной оценкой факторов воздействия. Экономическое обследование включает анализ и определительные характеристики совокупности рынков, связанных с анализируемым имуществом, анализ рынка объектов-аналогов, показатели которого прилагаются при сравнительном подходе к оценке стоимости, поиск размера затрат по видам производственных мероприятий, степень налогообложения и виды рисков.

Все сказанное выше вынуждает констатировать, что недвижимость (и тем более ее совокупность) является сложной системой, испытывающей воздействие различных факторов в течение всего периода жизненного цикла. Поиск ценового эквивалента в данном эпизоде становится допустимым только в результате использования системного анализа недвижимости, а именно, сервейинга.

Таким образом можем сказать, что, экономическое управление недвижимостью – это осуществление комплекса операций по улучшению, строительству, ремонту и эксплуатации зданий, сооружений, земельных участков в целях наиболее эффективного использования объекта в интересах собственника недвижимости, проводимое в условиях повышения качества управления и системы обслуживания с ориентацией на конкретного потребителя, при обеспечении минимальных издержек.

Список литературы

1. Асылбаев А.Б. Сервейинг как модель результативного управления недвижимостью / А.Б. Асылбаев // Вестник. КРСУ. 2014. Т. 14. № 11. С.98–101

2. Асаул А.Н. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / А.Н. Асаул, Г.В. Кумсков, М.Т. Касимова, А.Б. Асылбаев, К.Н. Ниязалиева. Бишкек: Айат, 2012

3. Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: монография / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового, проф. С.А. Баронина. Москва, 2021.

4. Асаул А. Н., Гордеев Д. А., Ушакова Е. И. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы. – 2008.

5. Макарова Е. Е. Повышение эффективности управления недвижимостью в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. – 2019. – Т. 8. – №. 5. – С. 50-59.

6. Мирджалилова Д. Ш. Тенденции и текущее состояние рынка услуг по управлению объектами недвижимости в Узбекистане // Бюллетень науки и практики. – 2019. – Т. 5. – №. 6. – С. 312-317.

7. Матризаева Д. Ю., Мирджалилова Д. Ш. Опыт развитых стран по применению сервейинга в сфере управления недвижимостью // Gospodarka i Innowacje. – 2022. – Т. 22. – С. 371-376.

8. Mirdjalilova D. S., Yusupdjanova N. U., Asadova M. S. Digitalization of the republic of Uzbekistan: current state and development trends // ISJ Theoretical & Applied Science. – 2021. – Т. 10. – №. 102. – С. 819-824.

9. Shuxratovna, A. N., Shuxratovna, M. D., & Sa’dullayevna, A. M. (2023). Issues of Forming a Digital Real Estate Management Base. American Journal of Public Diplomacy and International Studies, 1(1), 60-63.

10. Shuxratovna, A. N., Shuxratovna, M. D., & Sa’dullayevna, A. M. (2023). Issues of Forming a Digital Real Estate Management Base. American Journal of Public Diplomacy and International Studies, 1(1), 60-63.

Mehnat iqtisodiyoti va inson kapitali



+998 71 239 28 13

Tashkent, Uzbekistan

ilmiymaktab@gmail.com

www.laboreconomics.uz