European Journal of Economics, Finance and Business Development
ISSN (E): 2938-3633
Volume 4, Issue 11 November - 2026

GOALS, PRINCIPLES, AND INSTRUMENTS OF STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET

Ametova Firuza Muratovna
Master's student, Department of Real Estate Economics and Management,
Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering

Dzhabriev Akbarali Normurodovich
Academic Supervisor, Professor, Department of Real Estate Economics and Management,
Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering

Abstract

The paper classifies the goals, principles and instruments of state regulation of the real estate market and reviews their application in Uzbekistan. Using 2021–2025 data on title registration, mortgage lending, electronic auctions and property tax revenue, it describes market dynamics. With only five annual observations, the analysis is descriptive and makes no causal claims. Proposals cover open transaction price data, mass valuation, countercyclical mortgage requirements and regulatory impact assessment.

Keywords: real estate market, state regulation, policy goals, principles, instruments, mortgage, cadastre, digitalisation, housing affordability.

Introduction

ЦЕЛИ, ПРИНЦИПЫ И ИНСТРУМЕНТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Аметова Фируза Муратовна
магистрант кафедры «Экономика и управление недвижимостью» Ташкентского архитектурно-строительного университета

Научный руководитель: Джабриев Акбарали Нормуродович
профессор кафедры «Экономика и управление недвижимостью» Ташкентского архитектурно-строительного университета

Аннотация

В статье систематизированы цели, принципы и инструменты государственного регулирования рынка недвижимости и показано, как они реализуются в Узбекистане. Цели сгруппированы в четыре блока: защита прав собственности, устойчивость рынка, доступность жилья и фискальная отдача. Инструменты разделены на правовые, фискальные, финансово-кредитные, административные, информационно-цифровые и

институциональные. По данным за 2021–2025 годы описана динамика регистрации прав, ипотеки, электронных торгов и налоговых поступлений. Ряд охватывает пять годовых наблюдений, поэтому анализ ограничен описательной статистикой и не содержит причинных оценок. Предложены направления совершенствования: единая открытая база цен сделок, массовая оценка, контрциклические требования к ипотеке и регулярная оценка воздействия регулирования.

Ключевые слова: рынок недвижимости, государственное регулирование, цели регулирования, принципы, инструменты, ипотека, кадастр, цифровизация, доступность жилья.

Введение

Рынок недвижимости не способен эффективно работать без государства: объект недвижимости неподвижен, уникален, дорог и создаётся годами. Отсюда следуют типичные провалы рынка: асимметрия информации между продавцом и покупателем, высокие транзакционные издержки, внешние эффекты застройки и циклические перегревы цен [14; 15]. Институциональная теория добавляет к этому главный вывод: чем точнее определены и надёжнее защищены права собственности, тем ниже издержки сделок и выше инвестиционная активность [16; 17].

В Узбекистане эта проблематика стала предметом активной государственной политики. Стратегия развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы закрепила защиту частной собственности и развитие рынка жилья как приоритеты [8]. Указ № УП–11 от 27 января 2025 года изменил порядок долевого строительства и ввёл эскроу-счета [9]. Указ № УП–219 от 19 ноября 2025 года утвердил Основные направления развития рынка жилья и ипотеки до 2040 года и образовал Национальный комитет по устойчивому развитию урбанизации и рынка жилья [10].

В научной литературе цели, принципы и инструменты регулирования чаще рассматриваются раздельно. Работы А.Н. Асаула, М. Икрамова, М. Мирахмедова, В. Ёдгорова, Д. Мирджалиловой и А.Н. Джабриева раскрывают экономику, оценку и управление недвижимостью [18–20]. Зарубежные авторы сосредоточены на рыночных механизмах и циклах [14; 15]. Цель настоящей статьи состоит в том, чтобы связать три элемента в единую логическую цепочку «цель — принцип — инструмент — измеримый результат» и соотнести её с практикой Узбекистана.

Материалы и методы

Исследование носит описательно-аналитический характер: оно выявляет связи и тенденции, но не оценивает причинное влияние регулирования на рынок. Использованы системный подход, классификация, сравнительный и нормативно-правовой анализ, а также расчёт относительных показателей динамики.

Информационная база включает три группы данных с разным статусом:

- **нормативные акты** Республики Узбекистан — первичные источники [1–10];
- **годовые показатели 2021–2025 годов** из материалов магистерского исследования, выполненного в ТАСУ [13]; его автор указывает в качестве первоисточников Агентство по кадастру, Центральный банк, Агентство по управлению государственными активами и Агентство статистики. В настоящей статье эти ряды по первоисточникам не перепроверялись и приводятся как данные вторичного источника;
- **показатели обзора Центрального банка за 2025 год** — число сделок, доля ипотечных сделок, динамика цен [11; 12].

Коэффициенты роста и среднегодовые темпы рассчитаны автором. Среднегодовой темп определён по формуле сложных процентов для четырёх годовых интервалов:
$T_{ср} = ((y_{2025} / y_{2021})^{1/4} - 1) \times 100\ \%$

Ограничение. Каждый ряд содержит пять годовых наблюдений. Такой объём не позволяет надёжно оценить регрессионную модель, проверить стационарность или построить прогноз с интервалом. Поэтому эконометрические оценки в статье не приводятся, а выводы о результативности отдельных инструментов сформулированы как согласующиеся с данными, но не доказанные ими.

Цели государственного регулирования рынка недвижимости

Генеральная цель регулирования — устойчивое и сбалансированное развитие рынка, при котором права участников защищены, а жильё доступно населению. Она раскрывается через четыре группы целей, каждой из которых соответствует свой измеримый индикатор (таблица 1).

Таблица 1. Система целей государственного регулирования рынка недвижимости

Группа целей	Содержание	Возможный индикатор
Институционально-правовые	Гарантия и защита прав собственности, достоверный учёт объектов, снижение транзакционных издержек	Срок регистрации прав, дней; число жалоб
Экономические	Устойчивость рынка, предупреждение ценовых перегревов, приток инвестиций, развитие конкуренции	Индекс цен на жильё; число сделок; объём инвестиций в строительство
Социальные	Доступность жилья, защита дольщиков и социально уязвимых граждан, качество городской среды	Отношение цены 1 кв. м к средней зарплате; обеспеченность жильём, кв. м на человека
Фискальные	Стабильные поступления в бюджет, эффективное использование государственного имущества и земли	Поступления налогов на имущество и землю; выручка электронных торгов

Источник: составлено автором на основе [10; 14; 18; 19].

Цели частично противоречат друг другу. Стимулирование спроса льготной ипотекой повышает доступность кредита, но при ограниченном предложении ведёт к росту цен. Рост налоговых ставок увеличивает поступления, но снижает инвестиционную

привлекательность. Поэтому регулирование требует ранжирования целей на каждом этапе цикла.

В Узбекистане приоритеты на период до 2040 года названы прямо: рост жилищного фонда, привлечение банковского и институционального финансирования, защита прав граждан в долевом строительстве, реформа отрасли по принципу «единый жизненный цикл жилья» [10]. Отдельной задачей указано предупреждение как избыточного строительства, так и нехватки жилья [10], то есть цель сбалансированности рынка закреплена нормативно.

Принципы регулирования

Принципы определяют допустимые способы достижения целей. Обобщение законодательства и литературы позволяет выделить восемь принципов.

1. Законность и неприкосновенность собственности. Вмешательство государства возможно только в пределах закона; право собственности охраняется Конституцией и Гражданским кодексом [1; 2].

2. Равенство участников и защита конкуренции. Государственные и частные субъекты действуют по единым правилам; доступ к земле и объектам обеспечивается через открытые торги.

3. Прозрачность и доступность информации. Сведения о правах, обременениях и ценах сделок должны быть открыты в пределах, допустимых законом о защите персональных данных.

4. Сочетание рыночного саморегулирования и государственного воздействия. Государство исправляет провалы рынка, но не подменяет ценовой механизм.

5. Системность и согласованность. Земельная, градостроительная, налоговая и денежно-кредитная политика не должны нейтрализовать друг друга.

6. Социальная направленность. Поддержка адресуется нуждающимся, а не всему спросу без разбора.

7. Предсказуемость и стабильность правил. Инвестиционный цикл в строительстве длится годами, поэтому частая смена норм повышает риски и цену капитала.

8. Обоснованность и результативность. Каждый инструмент оценивается по измеримому эффекту и издержкам его применения.

Принципы 3 и 8 выражены в действующих актах наиболее чётко: программы комплексного строительства готовятся на основе открытых планов, а по основным направлениям до 2040 года утверждены целевые показатели [10].

Инструменты регулирования

Инструменты целесообразно классифицировать по каналу воздействия на рынок: через правила, цену владения, цену кредита, прямые решения органов власти, информацию и институты (таблица 2).

Таблица 2. Классификация инструментов государственного регулирования рынка недвижимости

Группа	Основные инструменты	Канал воздействия	Применение в Узбекистане
Правовые	Кодексы и законы, государственная регистрация прав, стандарты оценки, требования к риэлторам и оценщикам	Определённость прав, снижение рисков сделки	Гражданский, Земельный кодексы; законы о кадастрах, ипотеке, оценочной и риэлторской деятельности [2; 3; 5–7]
Фискальные	Налог на имущество, земельный налог, государственные пошлины, субсидии и льготы	Издержки владения и сделки; перераспределение спроса	Налоговый кодекс [4]; субсидии по ипотечным кредитам
Финансово-кредитные	Ипотечные программы, рефинансирование, требования к заёмщику и залогу, эскроу-счета	Стоимость и доступность кредита; защита средств дольщиков	Эскроу-счета в долевом строительстве [9]; цель по ипотечному портфелю — 56,7 млрд долл. США к 2040 году [10]
Административные	Зонирование, генеральные планы, разрешения на строительство, предоставление земли через торги, реновация	Объём и размещение предложения	Электронные аукционы; принцип комплексного строительства [10]
Информационно-цифровые	Электронный кадастр, онлайн-регистрация, открытые данные о ценах, массовая оценка	Снижение асимметрии информации и транзакционных издержек	Перевод кадастровых услуг в электронную форму [13]
Институциональные	Специализированные органы, саморегулируемые организации, координационные советы	Согласованность политики, контроль исполнения	Национальный комитет по устойчивому развитию урбанизации и рынка жилья; передача ему Агентства по кадастру [10]

Источник: составлено автором на основе [2–10; 13; 14].

По способу действия инструменты делятся на прямые и косвенные. Прямые (регистрация, лицензирование, разрешения, выделение земли) дают быстрый и предсказуемый результат, но несут риск избыточного администрирования. Косвенные (налоги, процентные ставки, субсидии) действуют через стимулы и сохраняют рыночное ценообразование, но срабатывают с лагом.

По отношению к циклу различают стимулирующие и сдерживающие инструменты. Субсидирование ипотеки и расширение предложения земли поддерживают рынок на спаде. Ужесточение требований к первоначальному взносу и долговой нагрузке заёмщика охлаждает его на подъёме. Эффективная политика сочетает обе группы и переключает их в зависимости от фазы цикла [15].

Выбор инструмента должен следовать из цели. Для институционально-правовых целей базовыми служат правовые и цифровые инструменты, для социальных — финансово-кредитные и фискальные, для экономических — административные инструменты на

стороне предложения. Использование инструмента спроса для решения проблемы предложения — типичная ошибка, которая выражается в росте цен без роста доступности.

Результаты: практика Узбекистана в 2021–2025 годах

За 2021–2025 годы показатели, связанные с правовыми и цифровыми инструментами, улучшились сильнее всего: срок регистрации прав сократился с 12 до 2 дней, а доля кадастровых услуг в электронной форме выросла с 46 до 95 % (таблица 3).

Таблица 3. Показатели рынка недвижимости Узбекистана, связанные с инструментами регулирования

Группа инструментов	Показатель	2021	2025	Изменение	Средне-годовой темп, %
Правовые	Зарегистрированные права на недвижимость, тыс. ед.	612	910	+48,7 %	10,4
Правовые	Средний срок регистрации, дней	12	2	−10 дней	—
Цифровые	Доля кадастровых услуг в электронной форме, %	46	95	+49 п. п.	—
Цифровые	Доля сделок, оформленных онлайн, %	21	79	+58 п. п.	—
Финансово-кредитные	Ипотечный портфель, трлн сум	12,1	34,7	в 2,87 раза	30,1
Финансово-кредитные	Выдано ипотечных кредитов, тыс. ед.	64,2	116,5	+81,5 %	16,1
Финансово-кредитные	Средняя ставка по ипотеке, %	19,5	15,5	−4,0 п. п.	—
Административные	Объекты, реализованные через «E-auksion», тыс. ед.	9,2	28,8	в 3,13 раза	33,0
Фискальные	Поступления от электронных торгов, трлн сум	3,4	13,2	в 3,88 раза	40,4
Фискальные	Поступления налогов на недвижимость, трлн сум	5,1	10,9	в 2,14 раза	20,9

Источник: значения 2021 и 2025 годов — по материалам [13]; изменение и среднегодовой темп рассчитаны автором. Стоимостные показатели приведены в текущих ценах.

Правовые и цифровые инструменты. Сокращение срока регистрации в шесть раз и уменьшение числа жалоб на кадастровые услуги с 18,4 до 4,5 тыс. [13] согласуются с целью снижения транзакционных издержек. Одновременно доля объектов, оценённых с применением автоматизированных моделей (AVM), остаётся невысокой — 33 % в 2025 году [13]. Это указывает на незавершённость цифрового контура в части оценки.

Финансово-кредитные инструменты. Ипотечный портфель рос в среднем на 30,1 % в год, то есть заметно быстрее числа выданных кредитов (16,1 %). Разрыв означает рост средней суммы кредита; в какой мере он вызван инфляцией, а в какой — ростом реальной стоимости жилья, по номинальным данным определить нельзя. По обзору

Центрального банка, в 2025 году заключено 295,4 тыс. сделок купли-продажи жилья (+15,2 % к 2024 году), а доля сделок с ипотекой достигла 23,8 % [11; 12].

Доступность жилья. Социальная цель в 2025 году приближалась за счёт предложения, а не только спроса. Введено 135 тыс. квартир; индекс цен в годовом выражении снизился на 4,4 % на первичном и на 5,9 % на вторичном рынке [11; 12]. В Ташкенте отношение цены 1 кв. м к средней зарплате уменьшилось с 1,77 до 1,38 [11; 12]. Этот результат соответствует тезису о том, что инструменты предложения действеннее влияют на доступность, чем стимулирование спроса, однако одного года наблюдений для доказательства недостаточно.

Фискальные и административные инструменты. Поступления налогов на недвижимость в номинальном выражении удвоились, а выручка электронных торгов выросла почти вчетверо [13]. Без пересчёта в сопоставимые цены эти темпы завышают реальный прирост.

Оговорки о данных. Во-первых, число сделок за 2025 год в разных публикациях различается: 295,4 тыс. в годовом обзоре Центрального банка и 319,5 тыс. в его квартальной отчётности, что, вероятно, связано с разным охватом объектов. Во-вторых, ряд средней цены 1 кв. м в материалах [13] показывает рост в 2025 году, тогда как индекс цен Центрального банка фиксирует снижение; для выводов о ценах использованы данные регулятора. В-третьих, пять годовых точек позволяют описать тенденцию, но не разделить вклад регулирования, роста доходов и демографии.

Выводы и предложения

Цели, принципы и инструменты регулирования образуют единую систему: цель задаёт желаемый результат, принцип ограничивает способы его достижения, инструмент обеспечивает воздействие, а индикатор позволяет проверить результат. Исследование позволяет сформулировать следующие выводы.

1. Цели регулирования объединяются в четыре группы — институционально-правовую, экономическую, социальную и фискальную. Они конкурируют между собой, поэтому их приоритет должен зависеть от фазы рыночного цикла.
2. Из восьми выделенных принципов в действующих актах Узбекистана наиболее полно закреплены прозрачность и результативность: программы строятся на открытых планах и сопровождаются целевыми показателями до 2040 года.
3. Инструменты делятся на шесть групп. В 2021–2025 годах наибольший измеримый сдвиг наблюдался по правовым и цифровым инструментам: срок регистрации прав сократился с 12 до 2 дней.
4. Финансово-кредитные инструменты расширили рынок: ипотечный портфель вырос в 2,87 раза в номинальном выражении. Улучшение доступности жилья в 2025 году совпало с ростом предложения и снижением индекса цен.
5. Имеющиеся ряды коротки и частично несопоставимы между источниками, поэтому причинное влияние отдельных инструментов остаётся недоказанным.

Предложения по совершенствованию регулирования:

– создать единую открытую базу цен фактических сделок, чтобы устранить расхождения в статистике и снизить асимметрию информации;

– расширить применение массовой и автоматизированной оценки для налоговых и залоговых целей;

– ввести контрциклические требования к ипотеке — к первоначальному взносу и долговой нагрузке заёмщика, — ужесточаемые на подъёме и смягчаемые на спаде;

– направлять бюджетную поддержку преимущественно на предложение жилья и адресные субсидии, а не на общее стимулирование спроса;

– закрепить обязательную оценку регулирующего воздействия новых актов с публикацией квартальных индикаторов по каждой группе целей.

Направление дальнейших исследований — формирование квартальных рядов и региональной панели показателей. Это позволит перейти от описательного анализа к эконометрической оценке результативности отдельных инструментов.

Список литературы

1. Конституция Республики Узбекистан (в новой редакции, 2023 г.).
2. Гражданский кодекс Республики Узбекистан.
3. Земельный кодекс Республики Узбекистан.
4. Налоговый кодекс Республики Узбекистан.
5. Закон Республики Узбекистан «О государственных кадастрах».
6. Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке».
7. Законы Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» и «О риэлторской деятельности».
8. Указ Президента Республики Узбекистан от 28 января 2022 года № УП–60 «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы».
9. Указ Президента Республики Узбекистан от 27 января 2025 года № УП–11 «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия». URL: https://lex.uz/ru/pdfs/7353752
10. Указ Президента Республики Узбекистан от 19 ноября 2025 года № УП–219 «О мерах по устойчивому развитию рынка жилья и ипотеки в Республике Узбекистан». URL: https://president.uz/ru/lists/view/8694
11. Центральный банк Республики Узбекистан. Общий анализ рынка жилья за 2025 год. Цит. по [12].
12. Доступность жилья в Ташкенте выросла на 14 % — ЦБ // Spot.uz. 27 апреля 2026 г. URL: https://www.spot.uz/ru/2026/04/27/price/
13. Тургунов Ж.М. Пути совершенствования рынка услуг в сфере недвижимости в Узбекистане: магистерская диссертация (на узб. яз.). Ташкент: ТАСУ. Рукопись.
14. Geltner D., Miller N., Clayton J., Eichholtz P. Commercial Real Estate Analysis and Investments. Boston: Cengage Learning.

15. DiPasquale D., Wheaton W. Urban Economics and Real Estate Markets. Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1996.
16. North D. Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.
1. Williamson O. The Economic Institutions of Capitalism. New York: Free Press, 1985.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник. СПб.: Питер.
3. Ikramov M., Miraxmedov M., Yodgorov V., Mirdjalilova D. Ko‘chmas mulk iqtisodiyoti: darslik. Toshkent: VneshInvestProm, 2018. 424 b.
4. Djabriyev A.N. Mulkni baholash va uning me’yoriy-huquqiy asoslari. Toshkent, 2026. 286 b.