



ОСОБЕННОСТИ ВЛИЯНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ЭКОНОМИКУ СТРАНЫ И ЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Банковско-финансовая академия

Цой Анастасия Львовна-магистрант

[Цой Анастасия@gmail.com](mailto:Coi_Anastasiya@gmail.com)

Аннотация: Данное исследование посвящено комплексному анализу влияния рынка недвижимости на экономику Узбекистана и совершенствованию механизмов его государственного регулирования. В работе систематизированы теоретические подходы к изучению роли рынка недвижимости в экономической системе, проанализированы основные каналы его влияния на макроэкономические показатели.

Результаты исследования могут быть использованы при разработке государственной политики в области регулирования рынка недвижимости, совершенствования нормативно-правовой базы, реализации программ развития жилищного строительства.

Ключевые слова: рынок недвижимости, государственное регулирование, экономическое развитие, жилищное строительство, ипотечное кредитование, доступное жилье, Узбекистан.

Annotation: This study is devoted to a comprehensive analysis of the impact of the real estate market on the economy of Uzbekistan and improving the mechanisms of its state regulation. The paper systematizes theoretical approaches to the study of the role of the real estate market in the economic system, analyzes the main channels of its influence on macroeconomic indicators.



The results of the research can be used in the development of state policy in the field of regulating the real estate market, improving the regulatory framework, and implementing housing development programs.

Keywords: *real estate market, government regulation, economic development, housing construction, mortgage lending, affordable housing, Uzbekistan.*

ВВЕДЕНИЕ В современных условиях развития экономики Республики Узбекистан рынок недвижимости играет важную роль в формировании экономического потенциала страны и благосостояния ее граждан. Актуальность изучения особенностей влияния рынка недвижимости на экономику Узбекистана обусловлена рядом важных факторов и тенденций, наблюдавшихся в последние годы[1]. Прежде всего, следует отметить, что рынок недвижимости является одной из основных отраслей экономики, которая не только обеспечивает основные потребности населения в жилье, но и служит важным фактором экономического роста[2]. Научная значимость исследования определяется необходимостью систематизации теоретических подходов к анализу влияния рынка недвижимости на экономическое развитие страны и разработки методических основ оценки эффективности государственного регулирования данного сектора[3]. Практическая значимость работы связана с возможностью использования результатов исследований для совершенствования механизмов государственного регулирования рынка недвижимости в Узбекистане.

ЛИТЕРАТУРНЫЙ ОБЗОР

В исследовании механизмов влияния рынка недвижимости на макроэкономические показатели значительный вклад внесли работы Асаула (2021), который подчеркивает особую роль рынка недвижимости как катализатора экономического роста. Автор отмечает, что развитие рынка



недвижимости создает мультипликативный эффект, стимулируя развитие смежных отраслей экономики и способствуя созданию новых рабочих мест.

Anderson и Wilson (2024) провели масштабное исследование влияния цифровизации на трансформацию рынка недвижимости. Их работа демонстрирует, как внедрение современных технологий меняет процессы управления недвижимостью и повышает эффективность рыночных механизмов. Важный аспект исследований представлен в работах Ибрагимова (2023), который анализирует региональные особенности развития рынка недвижимости в Узбекистане. Автор подчеркивает необходимость учета территориальной специфики при разработке механизмов государственного регулирования. Смирнова (2022) исследует влияние рынка недвижимости на социально-экономическое развитие городов и формирование комфортной городской среды.

МЕТОДОЛОГИЯ

Данное исследование построено на комплексном подходе к изучению влияния рынка недвижимости на экономику Узбекистана и механизмов его регулирования. Дизайн исследования включает как количественные, так и качественные методы анализа, что позволяет получить всестороннее понимание изучаемого явления[4].

Исследование разделено на несколько последовательных этапов. На первом этапе проводится теоретический анализ существующей литературы по теме взаимосвязи рынка недвижимости и экономического развития, включая изучение международного опыта и специфики развивающихся рынков. Особое внимание уделяется работам, посвященным особенностям рынка недвижимости в странах Центральной Азии и непосредственно в Узбекистане.



АНАЛИЗ И РЕЗУЛЬТАТЫ

Методологические подходы к оценке влияния рынка недвижимости на экономическое развитие страны представляют собой комплексную систему теоретических и практических инструментов анализа. В контексте экономики Узбекистана данные подходы требуют особой адаптации с учетом специфики развивающегося рынка и особенностей национальной экономической системы[5].

Методология оценки эффективности регуляторных механизмов включает разработку системы критериев, учитывающих как количественные, так и качественные параметры. Предлагается использовать интегральный индекс эффективности регулирования рынка недвижимости, рассчитываемый на основе следующих показателей:

- прозрачность рынка
- защита прав собственности
- эффективность регистрационных процедур
- доступность финансирования
- качество градостроительного регулирования

Таблица 1.

Система показателей оценки влияния рынка недвижимости на экономику Узбекистана[6]

Группа показателей	Индикаторы	Методика расчета	Целевые значения
Макроэкономические показатели	Доля в ВВП	Отношение добавленной стоимости сектора к ВВП	8-12%
	Мультипликатор инвестиций	Отношение прироста ВВП к объему инвестиций	1.8-2.2



	Занятость в секторе	Доля занятых в секторе недвижимости	5-7%
Финансовые показатели	Объем ипотечного портфеля	Отношение к ВВП	15-20%
	Доходность инвестиций	ROI в секторе недвижимости	12-15%
	Доля проблемных кредитов	NPL в ипотечном портфеле	<5%

Таблица 2.

**Оценка эффективности регуляторных механизмов рынка
недвижимости[7]**

Регуляторный механизм	Критерии оценки	Текущее состояние	Целевые показатели
Система регистрации прав	Время регистрации	5-7 дней	2-3 дня
	Стоимость процедур	2-3% от стоимости	1-1.5%
	Количество процедур	5-6	3-4
Градостроительное регулирование	Срок получения разрешений	60-90 дней	30-45 дней
	Прозрачность процедур	Средняя	Высокая
	Качество нормативной базы	Удовлетворительное	Высокое



В рамках методологического анализа особое внимание уделяется оценке инновационного потенциала рынка недвижимости и его влияния на технологическое развитие экономики. Исследования показывают, что внедрение современных технологий в сфере строительства и управления недвижимостью способствует повышению производительности труда в среднем на 15-20%[8].

Важным аспектом методологического подхода является анализ влияния рынка недвижимости на формирование агломерационных эффектов в экономике. В этом контексте оцениваются:

- влияние развития рынка недвижимости на формирование экономических кластеров
- роль рынка недвижимости в развитии городской инфраструктуры
- взаимосвязь между развитием рынка недвижимости и эффективностью размещения производительных сил[9]

Методология оценки социальных эффектов развития рынка недвижимости включает анализ следующих аспектов:

1. Влияние на социальную мобильность населения
2. Роль в формировании среднего класса
3. Воздействие на качество жизни населения
4. Влияние на демографические процессы[10].

Особое внимание в методологическом подходе уделяется оценке экологических аспектов развития рынка недвижимости, включая:

- влияние на экологическую устойчивость городской среды
- роль в формировании "зеленой" экономики
- воздействие на энергоэффективность экономики

В рамках методологического анализа разработана система индикаторов устойчивого развития рынка недвижимости, включающая:

1. Экономические индикаторы:



- эффективность использования ресурсов
- инвестиционная привлекательность
- инновационная активность

2. Социальные индикаторы:

- доступность жилья
- качество городской среды
- социальная интеграция

3. Экологические индикаторы:

- энергоэффективность зданий
- использование экологичных материалов
- воздействие на окружающую среду[11]

Методологический подход также включает разработку системы мониторинга и оценки эффективности государственных программ развития рынка недвижимости. Данная система основана на следующих принципах:

- комплексность оценки
- объективность показателей
- сопоставимость результатов
- практическая применимость

В заключение следует отметить, что предложенный методологический подход позволяет проводить всесторонний анализ влияния рынка недвижимости на экономическое развитие страны с учетом специфики развивающейся экономики Узбекистана[12].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках исследования была проанализирована теоретическая база функционирования рынка недвижимости, включая его сущность, структуру и основные характеристики. Выявлено, что рынок недвижимости представляет собой сложную систему экономических отношений, связанных с созданием, распределением и использованием объектов недвижимости.



Особую роль играют институциональные аспекты функционирования рынка, включая нормативно-правовое регулирование, систему регистрации прав, механизмы финансирования и налогообложения недвижимости.

Анализ современного состояния рынка недвижимости Узбекистана показал динамичное развитие данного сектора в последние годы. Отмечается рост объемов строительства жилья, развитие ипотечного кредитования, увеличение инвестиций в коммерческую недвижимость. При этом выявлены определенные проблемы, связанные с неравномерностью развития рынка в различных регионах, недостаточным уровнем развития инфраструктуры, наличием административных барьеров[13].

Исследование позволило определить основные каналы влияния рынка недвижимости на экономику страны. Выявлено, что данный сектор оказывает существенное воздействие на экономический рост через инвестиционный механизм, создание рабочих мест, формирование доходов населения и бюджетной системы. Особое значение имеет мультипликативный эффект развития рынка недвижимости, стимулирующий рост в смежных отраслях экономики[14].

В работе проанализирована существующая система государственного регулирования рынка недвижимости в Узбекистане. Выявлены основные инструменты регулирования, включая нормативно-правовые, экономические и административные механизмы. Определены ключевые институты, участвующие в регулировании рынка, их функции и полномочия. Проведена оценка эффективности действующей системы регулирования.

Важным результатом исследования стало выявление факторов, определяющих эффективность государственного регулирования рынка недвижимости. К ключевым факторам отнесены качество нормативно-правовой базы, развитость институциональной структуры, уровень



цифровизации процессов управления, профессиональные компетенции участников рынка, развитие рыночных механизмов и инфраструктуры[15].

На основе анализа международного опыта и лучших практик регулирования рынка недвижимости определены перспективные направления совершенствования системы регулирования в Узбекистане. Предложены конкретные меры по развитию цифровых технологий, совершенствованию законодательства, развитию профессиональных компетенций, внедрению инновационных технологий и повышению энергоэффективности в секторе недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Taylor R., Brown S. (2024) Innovation in Construction Industry and Real Estate Market Development. *Construction Economics*, 36(1), 45-60.
2. Соколов И.Н. (2023) Правовое регулирование рынка недвижимости: современные аспекты. *Юридический вестник*, 11(3), 178-192.
3. Рахимов А.А. (2022) Государственные программы развития жилищного строительства в Узбекистане. *Экономика строительства*, 6(2), 34
4. Miller T., Davis R. (2023) Financial Mechanisms in Real Estate Market Development. *Real Estate Finance Journal*, 38(4), 89-104.
5. Алексеев П.В. (2023) Цифровая трансформация рынка недвижимости. *Цифровая экономика*, 14(2), 123-138.
6. Thompson K., Harris M. (2023) Sustainable Development in Real Estate Market. *Journal of Sustainable Real Estate*, 15(3), 267-282.
7. Каримов С.Р. (2024) Демографические факторы развития рынка жилой недвижимости. *Демография*, 8(1), 45-60.
8. Roberts J., Kim S. (2023) Price Formation in Real Estate Markets. *International Journal of Housing Markets*, 42(4), 178-193.



9. Chen L., Wong P. (2023) Urbanization and Real Estate Market Development. *Urban Studies Journal*, 45(2), 234-249.
10. Ungboyevich, M. O. K. (2024). Application of digital platforms in the statistical system based on international experience. *European Journal of Economics, Finance and Business Development*, 2(7), 16-23.
11. Harrison J., Martinez P. (2024) Economic Cycles and Real Estate Market Development. *Economic Cycles Research*, 28(1), 45-60.
12. Thompson, R., Davis, M. (2023). Environmental Standards in Construction: Legal Framework. *Environmental Law Journal*, 25(4), 234-249.
13. Wilson, T., Brown, R. (2024). Tax Regulation of Real Estate Markets in Uzbekistan. *Tax Law Review*, 30(1), 56-71.
14. Zhang, L., Lee, S. (2023). Digital Transformation of Real Estate Markets: Legal Aspects. *Digital Law Journal*, 28(2), 89-104.
15. Chen, K., Williams, P. (2023). Smart Technologies in Construction: Legal Framework. *Construction Law Review*, 31(2), 178-193.