

# ЭКОНОМИКА, ФИНАНСЫ

**ЗАЙЦЕВА Мария Юрьевна**

директор по развитию, ООО «ФМ Сервис», Россия, г. Санкт-Петербург

## ТЕХНОЛОГИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

***Аннотация.** Исследование актуализирует вопросы технологизации процесса управления рынком недвижимости в Узбекистане. Определены особенности строения рынка недвижимости. Выделен ряд специфических особенностей, которые имеет рынок недвижимости в Узбекистане. Определена стратегия управления недвижимостью.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, Узбекистан, экономика, управление, участники, продавец.*

Состояние рынка недвижимости выступает одним из индикаторов экономического развития страны. Значительные объемы инвестиций в строительную отрасль, обеспечение значительной доли ВВП, влияние на развитие кредитных отношений, синергетический эффект из-за взаимообусловленности с другими отраслями экономики – все это определяет уникальность данного рынка в системе социально-экономических отношений.

Технологизация сфер общественной – естественный тренд XXI столетия. Рынок недвижимости не является исключением. Следовательно внедрение инновационных технологий в процесс управления рынком недвижимости, в частности, в Узбекистане, и обуславливает **актуальность** темы исследования.

**Целью** исследования является оценка уровня технологизации процессов управления рынком недвижимости в Узбекистане.

Технологизация процесса управления рынком недвижимости в Узбекистане ориентирована на достижение следующих целей: во-первых, создание действенной инфраструктуры рынка недвижимости; во-вторых, увеличение поступлений в бюджет, совершенствование структуры доходов из-за увеличения доли, приходящейся на платежи за недвижимое имущество; в-третьих, повышение привлекательности территории для инвестирования (за счет достижения гарантий имущественных прав на недвижимое имущество; введения льгот по платежам за недвижимое имущество на период создания его объектов; развития ипотеки;

ускорения и упрощения технологии оформления сделок с недвижимым имуществом; развития социальной сферы страны и решения жилищных проблем).

За последнее время в Узбекистане проведена значительная работа по постройке жилья, в частности, в государстве были введены в действие в сумме почти 60 млн кв.м. современных жилых домов, которые соответствуют требованиям качества и уровню жизни граждан. Скорость роста введенного в эксплуатацию жилых домов в 2022 году составил 120 % по отношению к 2021 году.

Согласно статистическим данным, только лишь за 2022 год в городской и сельской местности были возведены 98,6 тыс. квартиры средней площадью 145,5 кв.м.

Технологизация процесса управления рынком недвижимости в Узбекистане строится на базе учета ряда принципов: реализация государственных норм и правил с возможностями законодательства; преемственность и последовательность в формировании системы управления недвижимостью; минимум расходов бюджета, связанных с созданием эффективной системы управления недвижимым имуществом; информационная и организационная цельность системы управления; учет особенностей каждого объекта недвижимости при осуществлении управления недвижимым имуществом [1, с. 94].

Система управления рынком недвижимости должна быть направлена на решение следующих задач: формирование кадастрового и

технического учета (инвентаризации) недвижимого имущества в целях его полного учета; организация регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; проведение оценки недвижимого имущества с целью страхования, ипотечного кредитования, налогообложения; установление его выкупной цены при подписании договоров купли-продажи и других коммерческих сделок; привлечение недвижимости в гражданское обращение для целей эффективного управления недвижимым имуществом; создание полноценной системы мониторинга с использованием недвижимого имущества; предоставление достоверной, доступной и оперативной информации о недвижимом имуществе для людей и юридических лиц.

В процессе управления рынком недвижимого имущества органы и организации реализуют известные функции управления, такие как: планирование; организация; мониторинг, инвентаризация, учет и аудит; осуществление контроля; проведение оценки и т.п.

Можно отметить, что планирование связано с определением направлений рационального использования объектов недвижимости соответствующей территории с позиции поставленных собственником целей с учетом назначения объекта недвижимого имущества [2, с. 5456].

Управление рынком недвижимости посредством планирования решает следующие основные задачи: реализация целостной политики регулирования рынка недвижимого имущества в стране или отдельной ее территории; подготовка и реализация государственной программы приватизации объектов недвижимого имущества; создание предприятий и учреждений, реорганизация их имущества в целях эффективного управления; заключение с руководителями предприятий, находящихся в государственной собственности, контрактов по их управлению; подготовка местных целевых программ использования недвижимого имущества в отдельных областях и отраслях экономики.

Рынок недвижимости в Узбекистане имеет ряд специфических особенностей:

- локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной степени зависит от внешней среды;

- значительно меньшее (по сравнению с другими сегментами национального рынка) число сделок купли-продажи;

- владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида расходов: единовременные сравнительно крупные инвестиции, на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы), налог на недвижимое имущество, государственная пошлина и другие сборы на сделки

- сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий (регулируется земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права);

- рынок недвижимости несовершенен [3, с. 247].

В настоящее время в Узбекистане зарегистрирован ряд фирм, занимающихся доверительным управлением, такие как ООО «BEK REALTY INFORM» в Самарканде, ООО «CAPITAL REALTOR GROUP» и ООО «LEBED CAPITAL INVEST» в Ташкенте. Перечень видов услуг, предоставляемых управляющими компаниями в Узбекистане, значительно варьируется и выходит за границы стандартных брокерских услуг, а также услуг по технической эксплуатации.

Предполагается, что бизнес-центры, строящиеся на территории главного участника на рынке недвижимости – Tashkent City, который строится в Ташкенте, изменит ситуацию на рынке. Офисы крупных компаний будут заинтересованы в аренде помещений именно в Tashkent City. В 2022 года аренда офисного помещения в столице Узбекистана в среднем составила сумму около 20 млн сум (2,4 000 \$), при этом площадь была равна 280 м.

Организация системы мониторинга на рынке недвижимости включает проведение следующих видов работ: формирование набора показателей, необходимых для обеспечения стабильного функционирования и регулирования рынка недвижимости; разработка системы регистрации экономических, экологических, технических, социальных параметров объектов недвижимого имущества; создание нормативных документов, отражающих функции мониторинга в регулировании рынка недвижимости и фиксирующих стандартные величины указанных параметров.

Органы власти осуществляют мониторинг технического состояния объектов рынка недвижимого имущества, его стоимости, полноты и своевременности поступления доходов

от недвижимого имущества, определяют направления эффективного использования недвижимого имущества [4, с. 65].

Управление рынком недвижимости, в частности, в Узбекистане, представляет собой

технологическую сеть сложных механизмов, которые функционируют в рамках экономического кругооборота (рис. 1).

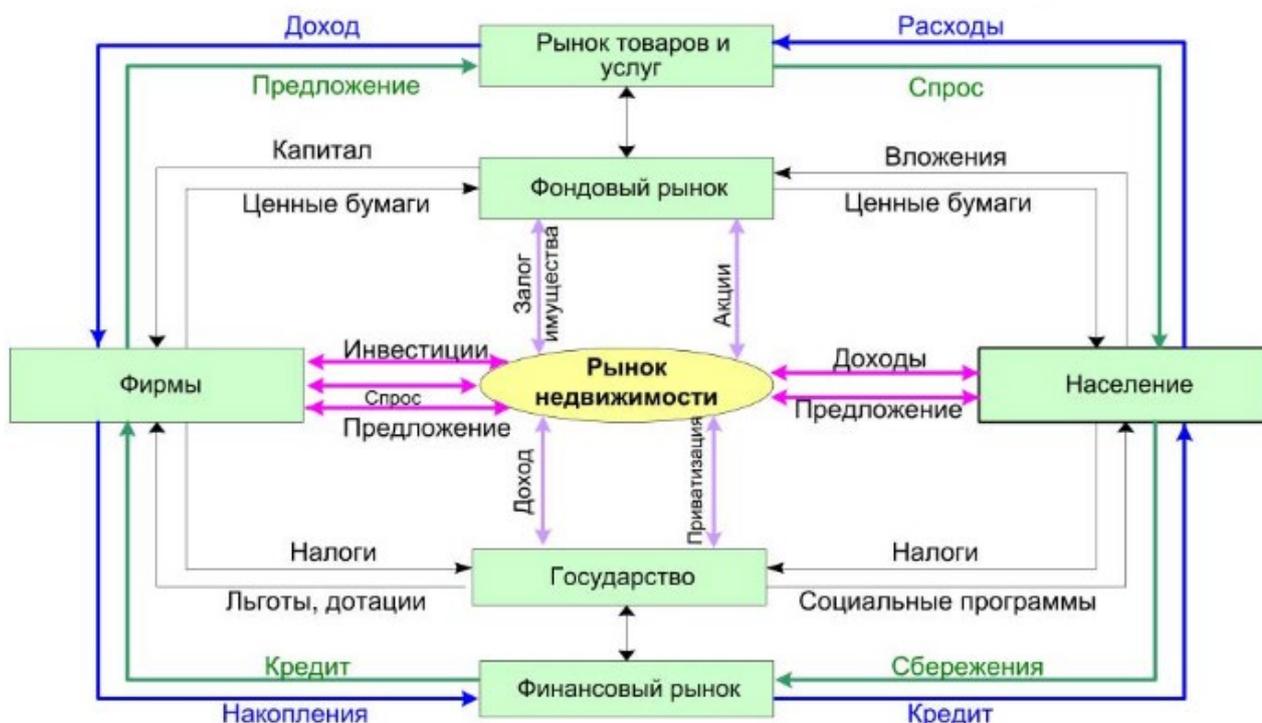


Рис. 1. Рынок недвижимости в системе экономического кругооборота

Одна из специфических особенностей рынка недвижимости заключается в дефицитности и адекватности рыночной информации, что обусловлено главным образом географическим делением рынка с локализацией спроса и предложения, нерегулярным получением информации продавцами и покупателями по мере надобности в ней. Разнообразие характеристик недвижимости, особенно местоположение, в совокупности с отсутствием на местном рынке аналогичной недвижимости заменителя дает отдельным продавцам элемент монопольного положения на рынке.

Ограничено и число покупателей недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен. Колебания спроса и предложения на рынке недвижимости происходят медленно, так как при наличии спроса на увеличение количества объектов недвижимости происходят в течение длительного временного периода, определяемого сроком строительства здания.

Процесс управления рынком недвижимости в Узбекистане охватывает виды деятельности, связанные с определенным жизненным циклом объекта недвижимости: программа наилучшего использования объекта недвижимости; проектирование объекта недвижимости; инвестирование в строительство; изготовление (строительство); оценка объекта недвижимости; маркетинг; обращение прав на объект недвижимости; потребление (сервис); техническое обслуживание, эксплуатация, ремонт; капитальный ремонт, модернизация, реконструкция, реставрация; перепрофилирование; утилизация (износ и захоронение) [5, с. 39].

На каждом из вышеописанных жизненных циклов объекта недвижимости действуют различные субъекты управления – участники отношений по отношению к недвижимости: владельцы, пользователи, арендаторы, инвесторы, профессиональные посредники, уполномоченные государственные органы и т.п.

Основной целью управления недвижимостью с позиций пользователя является максимальное поддержание основной деятельности пользователя этой недвижимости. К примеру,

жилая недвижимость должна обеспечить экономичный вариант проживания. Будущие жители сравнивают предлагаемый им уровень комфорта с расходами, которые они должны осуществить.

В сфере услуг (например образование) основной функцией недвижимости является обеспечение учебного процесса, который должен протекать в домах школ, высших образовательных организаций. В сфере производства, главным является получение максимальной прибыли от производимой продукции.

Основной целью управления недвижимостью с позиций собственника этой недвижимости является получение максимальной прибыли из вложенного в недвижимость капитала.

Отдельную группу составляют предприятия, оказывающие услуги по уходу за недвижимостью, консультации, услуги строительного профиля. Их цель – максимизация прибыли на вложенный в бизнес капитал и своевременное получение платы за предоставленные услуги [6, с. 68].

Следует отметить, что самая низкая средняя стоимость аренды недвижимости была в Яккасарайском районе (60 000 сумов – 7,2 \$), самая высокая в городе – Мирабадском районе (80 000 сумов – 9,6\$).

Для эффективной реализации технологизации процесса управления рынком недвижимости в Узбекистан важное значение имеет стратегия управления недвижимостью (рис. 2).



Рис. 2. Стратегия управления недвижимостью

Можно выделить внешнее и внутреннее управление рынком недвижимости.

Внешнее управление недвижимостью выражается в установлении государством и его уполномоченными органами, а также международными соглашениями норм и правил поведения каждого субъекта на рынке недвижимости.

Внутреннее управление недвижимостью – это регулирование деятельности каждого участника рынка недвижимости (субъекта рынка недвижимости) его собственными нормативными документами (кодексом, уставом,

положениями, правилами, договорами, инструкциями и т. п.) [7, с. 21].

В основу всей системы управления недвижимостью положен принцип пообъектного управления, заключающийся в разграничении недвижимости, классификации и регистрации объектов, по объектной регистрации имущественных прав и оценке недвижимости, учета особенностей управления объектами недвижимости по направлениям экономической деятельности.

Характер взаимоотношений между участниками рынка достаточно сложен и не всегда

прям, поскольку любой участник может выступать посредником от группы. Действия всех участников рынка подчинены ожидаемым доходам, которые зависят от прогнозируемых тенденций использования недвижимости.

Рынок недвижимости можно распределить на: рынок земли; рынок коммерческой и промышленной недвижимости; рынок жилья [8, с. 62].

Рыночная стоимость объекта недвижимости в свою очередь определяется не только существующей конъюнктурой рынка, то есть соотношением спроса и предложения, но и особенностями его функционирования, а именно уровнем риска инвестирования капитала, возможным уровнем доходности, возможной ценой продажи объекта недвижимости на конкретную дату и т.д. [9, с. 138].

Основными элементами полноценного функционирования рынка недвижимости являются:

- наличие недвижимости как объекта купли-продажи;
- установление мотивационных факторов выхода на рынок недвижимости;
- продавцов недвижимости;
- приток платежеспособных покупателей недвижимости;
- формирование инфраструктуры недвижимости;
- установление параметров равновесного ценообразования на разные категории недвижимости, их дифференциация;
- формирование организационно-правового механизма реализации сделок и цивилизованного функционирования недвижимости;
- государственное регулирование рынка недвижимости на всех уровнях [10, с. 454].

Таким образом, наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в Узбекистане является рынок жилья. Это обусловлено тем, что рынок недвижимости может быть сегментирован по функциональному назначению, географическим факторам (или местоположению – в узком смысле), по качественным характеристикам, цене, инвестиционной мотивации, по типу прав собственности и т.п. Недвижимость – один из наиболее капиталоемких объектов рынка, объемы финансовых рисков, вовлеченных в этот сектор рынка, очень велики,

поэтому описание его отличается глубоким структурированием и детализацией, то есть разбивкой на большое количество товарных секторов. Следовательно, технологизация данной сферы позволит существенно повысить эффективность управления рынком недвижимости Узбекистана.

### Литература

1. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости: учебник для вузов. Изд. 3-е, допол. и передел. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
2. Ганиева Ф.С., Ганиева З.С. Экономический обзор рынка недвижимости по аренде объектов историко-культурного наследия Узбекистана // Вопросы оценки. – 2006. – №. 2. – С. 5455-5459.
3. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 496 с.
4. Джуманиязова М.Ю. Перспективы развития электронной коммерции в Узбекистане // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – №. 6. – С. 63-66.
5. Князева Н.В. Управление недвижимым имуществом промышленного предприятия на основе теории жизненных циклов // Вестник ЮУрГУ Серия: Экономика и менеджмент. – 2017. – № 2. – С. 36-41.
6. Курпаяниди К.И. Тенденции и перспективы развития экономики Узбекистана в условиях циклических колебаний мировой экономики // Экономический анализ: теория и практика. – 2016. – №. 7 (454). – С. 65-75.
7. Макарова М.И., Мухатинова Р.Н. Сервейинг как эффективный инструмент управления объектами недвижимости // Социальные науки. – 2016. – Т. 1. № 5-1. – С. 19-23.
8. Макэлрой К. Управление недвижимостью. – Минск: Попурри, 2010. – 176 с.
9. Сайфуллаева М.И. Обзор рынка недвижимости Узбекистана / М.И. Сайфуллаева // Вопросы экономики и управления. – 2017. – № 1 (8). – С. 137-139.
10. Турдиев А.С., Мирджалилова Д.Ш. Необходимость внедрения сервейинговых услуг на рынке недвижимости Узбекистана // Бюллетень науки и практики. – 2018. – Т. 4. № 12. – С. 452-457.

**ZAITSEVA Maria Yurievna**

Development Director, LLC "FM Service", Russia, St. Petersburg

## **TECHNOLOGIZATION OF THE REAL ESTATE MARKET MANAGEMENT PROCESS IN UZBEKISTAN**

**Abstract.** *The study actualizes the issues of technologization of the real estate market management process in Uzbekistan. The features of the structure of the real estate market are determined. A number of specific features that the real estate market in Uzbekistan has have been identified. Real estate management strategy defined.*

**Keywords:** *real estate market, Uzbekistan, economy, management, participants, seller.*