

Анализ Строящихся Зданий И Вложенных В Них Инвестиционных Средств На Рынке Недвижимости Республики Узбекистан

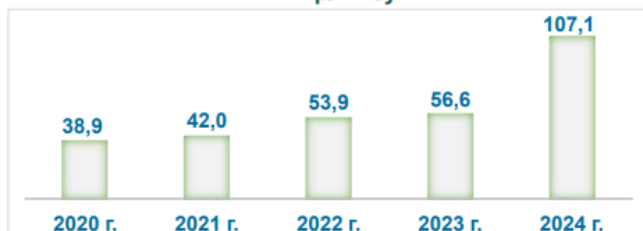
Бердибаева Гулиза Бердибай кизи¹

Аннотация: В данной статье освещены объекты недвижимости, построенные в Республике Узбекистан, стоимость строительных работ и ее размеры, а также их доли в регионах Республики Узбекистан.

Ключевые слова: недвижимости, рынок недвижимости, финансовые показатели, строительство, инвестиция, капитал, основной капитал по видам экономической деятельности и тд

В современном мире инвестирование в недвижимость стало одним из наиболее популярных и перспективных способов вложения капитала. Рынок недвижимости предоставляет инвесторам широкие возможности для получения высокой доходности и долгосрочного сохранения инвестиций. В данной статье рассмотрим основные показатели и стратегии вложения инвестиционных средств на рынке недвижимости, а также роль предпринимателей и их доля в сфере недвижимости

Динамика объема инвестиций в основной капитал,
в трлн сум

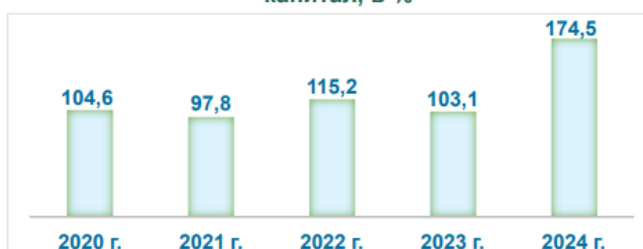


В январе-марте 2024 года в Республике Узбекистан было освоено 107,1 трлн сум инвестиций в основной капитал и, по сравнению с соответствующим периодом 2023 года, это составило 174,5 %. 75,9 %, или 81,3 трлн сум инвестиций в основной капитал, было профинансировано за счет привлеченных средств, 24,1 %, или 25,8 трлн сум, - за счет собственных средств предприятий,

организаций и населения. Также их объем, освоенный за счет централизованных источников финансирования, составил 7,6 трлн сум, остальные 99,5 трлн сум были освоены за счет нецентрализованных источников финансирования.

Динамика объема инвестиций в основной капитал за последние пять лет показала, что он возрос почти в три раза и имеет тенденцию к росту

Динамика темпов роста инвестиций в основной капитал, в %



Если взглянуть на темпы роста объема инвестиций за последние пять лет, то становится очевидным, что до 2020 года он увеличивался и достиг 104,6 %, в 2021 году наблюдалось незначительное снижение – 97,8 %, в 2022 году он увеличился до 115,2 %, а затем продолжил расти и к настоящему времени составил 174,5 %.

В зависимости от того, кем и в каком порядке были сделаны инвестиции, мы можем разделить их на следующие типы:

¹ Ташкентский архитектурно-строительный университет, докторант (Узбекистан)



- Прямые иностранные инвестиции
- Негарантированные иностранные инвестиции и кредиты
- Средства предприятий
- Кредиты коммерческих банков и другие заемные средства
- Средства населения
- Иностранные кредиты под гарантию РУз
- Республиканский бюджет
- Фонд развития систем водоснабжения и канализации
- Фонд реконструкции и развития

Наиболее высокие показатели и темпы роста по источникам финансирования инвестиций в основной капитал были отмечены за счет прямых иностранных инвестиций, что, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, составило 258,0 %.

Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования в разрезе областей по данным 2024 года (с января до марта)

Таблица 1

Наименование областей	Источники финансирования и их доля, %						
	Средства предприятий	Кредиты коммерческих банков и другие заемные средства	Республиканский бюджет	Иностранные инвестиции и кредиты	Фонд развития систем водоснабжения и канализации	Фонд реконструкции и развития	Средства населения
Республика Каракалпакстан	11,1	4,3	2,4	74,6	0,3	0	7,3
г. Ташкент	41	6,1	1,5	47,6	0	1,2	2,6
Андижанская область	23,6	2	1,2	66,3	0,2	1,2	5,5
Бухарская область	8,3	2,3	1,1	81,9	0	0	6,4
Джизакская область	9,9	1,6	0,8	81,8	0,5	0	5,4
Кашкадарьинская область	8,7	0,8	2	81,9	0	0	6,6
Навоийская Область	9,6	1,2	0,5	84	0	0	4,7
Наманганская область	8,3	8	1	76,5	0	0	6,2
Самаркандская область	19,7	7	2	64	0,1	0	7,2
Сурхандарьинская область	6,2	4,8	2,1	76,7	0,1	0	10,1
Сырдарьинская область	10,5	5,5	4	74,2	1,7	0	4,1



Ташкентская область	19	7,7	1,4	62,8	0,4	1	7,7
Ферганская область	23,2	9,9	2	53,1	0,5	0	11,3
Хорезмская область	12	3,7	1,8	63,8	0,6	0	18,1

В январе-марте 2024 года за счет собственных средств предприятий и организаций было освоено 18,8 трлн сум инвестиций в основной капитал, или 17,6 % от их общего объема. За счет средств населения их было освоено 6,9 трлн сум, или 6,5 %.

За счет прямых иностранных инвестиций было освоено 33,3 трлн сум, что, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, больше на 10,1 п.п., или 31,1 % от их общего объема.

Наряду с этим, за счёт кредитов банков и других заемных средств было освоено 5,2 трлн сум (от общего объема инвестиций в основной капитал 4,8 %), иностранных кредитов под гарантию Республики Узбекистан, составив 5,2 трлн сум (4,8 %), негарантированных и других иностранных инвестиций и кредитов – 35,3 трлн сум (33,0 %), Фонда реконструкции и развития – 0,4 трлн сум (0,4 %), Республиканского бюджета – 1,7 трлн сум (1,6 %), Фонда развития систем водоснабжения и канализации – 0,2 трлн сум (0,2 %) от их общего объема

Статистический учет инвестиций в основной капитал осуществляется в размере фактически освоенного объема, независимо от момента его оплаты, в фактических ценах отчетного периода, включая налог на добавленную стоимость.

В технологической структуре инвестиций в основной капитал по Республике Узбекистан на приобретение машин, оборудования и инвентаря было направлено 54,5 трлн сум, что составило 50,9 % от их общего объема, инвестиции на проведение строительно-монтажных работ достигли 42,7 трлн сум (доля в общем объеме 39,9 %), на прочие затраты – 9,8 трлн сум (9,2 %).

Наиболее высокая доля строительно-монтажных работ в общем объеме инвестиций в основной капитал наблюдалась в Хорезмской области – 60,0 %, или 1,5 трлн сум. Значительная доля инвестиций, направленная на приобретение машин и оборудования в общем объеме инвестиций в основной капитал зафиксирована в Сырдарьинской области – 60,9 %, или 1,7 трлн сум

Большинство инвестиций в основной капитал за отчетный период было направлено на строительство новых объектов, что составило 62,1% от общего объема инвестиций. Инвестиции в расширение, реконструкцию, модернизацию и техническое обновление существующих объектов составили 23,8% от всего объема инвестиций. Оставшиеся 14,1% инвестиций были направлены на другие цели





Рисунок 1. Иностранные инвестиции и кредиты в основной капитал –по топ 8 странам-инвесторам, в % к итогу

Иностранные инвестиции – это вложения иностранного капитала в предприятия и организации на территории Республики Узбекистан преимущественно с целью получения последующего дохода

Прямые иностранные инвестиции представляют собой финансовые и нефинансовые вложения иностранного инвестора, если его доля в совместном капитале составляет не менее 10 %



Рисунок 2. Структура иностранных инвестиций и кредитов в основной капитал по видам экономической деятельности



В январе-марте 2024 года значительная часть иностранных инвестиций и кредитов в основной капитал была освоена в обрабатывающей промышленности, что составило 37,3 % от их общего объема, или 27,5 трлн сум.

В электро- и газоснабжении этот показатель составил 14,1 трлн сум, или 19,1 % от общего объема иностранных инвестиций и кредитов.

Кроме того, растет число организаций, занимающихся строительством объектов недвижимости. Мы также можем увидеть подтверждение этого в следующих данных:

По состоянию на 1 апреля 2024 года общее количество предприятий и организаций, осуществляющих строительную деятельность в Республике Узбекистан, составило 31 703 единицы.

Наибольшее количество строительных предприятий – 6 890, или 21,7 % от их общего числа, сосредоточено в г.Ташкент.

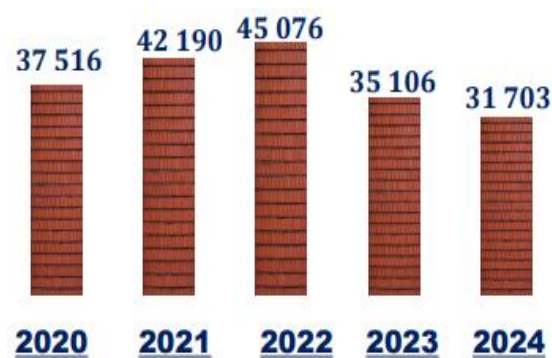


Диаграмма 1. Количество строительных предприятий по годам в Республики Узбекистана, штук

В Ташкентской области насчитываются 2 643 строительных предприятия (8,3 % от их общего числа по республике), Ферганской области – 2 527 (8,0 %), что больше, чем в остальных регионах

В январе-марте 2024 года в Узбекистане объем выполненных строительных работ составил 31 058,8 млрд сум, что, по отношению к аналогичному периоду 2023 года, составляет 106,8 %.



Рисунок 3. Объем строительных работ с соответствующим периодом 2023 года в разрезе регионов



В январе-марте 2024 года отмечены высокие объемы строительных работ по регионам, в частности в г.Ташкент (7 726,9 млрд сум), Ташкентской (3 563,3 млрд сум) и Кашкадарьинской (2 072,7 млрд сум) областях.

Строительные работы в Республике Узбекистан за январь-март 2024 года распределены по видам экономической деятельности следующим образом:

- доля строительства зданий и сооружений достигла 68,5 %, что, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, составило 106,1 %;
- доля строительства объектов гражданского назначения зафиксирована на уровне 20,8 % и, если сопоставить с соответствующим периодом 2023 года, то это составило 113,5 %;
- доля специализированных строительных работ равна 10,7 % и, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, это составило 99,6 %.

К строительным организациям относятся все генеральные и специализированные компании, а также управления механизации, техническое обслуживание и буровые фирмы, занимающиеся проведением глубокого разведочного бурения и других работ, связанных с строительством разведочных скважин для поиска нефти и газа, а также эксплуатационных скважин, строительство которых осуществляется за счет капитальных вложений.

Доля нового строительства, реконструкции, расширения и технического перевооружения в общем объеме строительных работ за январь-март 2024 года



Значительная часть работ была выполнена по строительству новых зданий и сооружений. Так, 67,4 % от их общего объема, или 20 938,6 млрд сум, были направлены на создание новых производственных мощностей в сфере экономики, ЖКХ и других социальных объектах



Диаграмма 2. Объем и доля нового строительства по годам



Строительные работы представляют собой комплекс деятельности, проводимой при строительстве, реконструкции, расширении, капитальном и текущем ремонте зданий и сооружений. В стоимость строительства включены работы по подготовке участков, планированию территорий, санитарно-техническому оборудованию, устройству водоснабжения, теплофикации, канализации, возведению фундаментов, кладке стен, монтажу конструкций зданий, а также другие подрядные работы (пусконаладочные, гидронамывные, вскрышные, культурно-технические и прочие).

Исходя из рассмотренных выше данных, можно сделать вывод, что несмотря на то, что инвестиционные денежные средства, выделяемые на строительство, являются довольно низким показателем по сравнению с другими отраслями, количество организаций, работающих в этой сфере, увеличивается из года в год. Отрадно, что большая часть строительных работ приходится именно на их новое строительство. Это, в свою очередь, может свидетельствовать об улучшении показателей демографической, социальной и финансовой обеспеченности граждан.

Ссылки и интернет адреса

1. КМК 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах»;
2. «Экономика недвижимости», Икрамов М., Мирахмедов М., Ёдгоров В., Миржалилова Д., Ташкент – 2018 г.;
3. www.wikipedia.com;
4. www.vuzlit.ru

