

УДК 336.711

## ПОВЫШЕНИЕ РОЛИ СТРАТЕГИЧЕСКОГО НАПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ РОСТА МАССОВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Баходир Шералиевич ХУСАНОВ**

кандидат экономических наук, доцент Самаркандского института экономики и сервиса  
E-mail: dz50@mail.ru

**Азизжон Гафорович САМАТОВ**

магистрант Самаркандского института экономики и сервиса  
E-mail: dred.91@bk.ru

**Гайбулло САГДУЛЛАЕВ**

магистрант Самаркандского института экономики и сервиса  
E-mail: dz50@mail.ru

*Анотация. Дана стаття присвячена аналізу розвитку житлового будівництва в Республіці Узбекистан, зокрема ролі іпотечного кредитування в його інтенсивності. При цьому, особливу увагу приділено розгляду проблемам, які стримують зростання масового житлового будівництва та пошуку шляхів їх вирішення.*

*Аннотация. Данная статья посвящена анализу развития жилищного строительства в Республике Узбекистан, в том числе роли ипотечного кредитования в его интенсивности. При этом, особое внимание уделено рассмотрению сдерживающих рост массового жилищного строительства проблемам, изысканию путей их решения.*

**Ключові слова:** житлове будівництво, іпотечне кредитування, джерела фінансування, оренда, державна програма, житло, добробут населення.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, ипотечное кредитование, источники финансирования, аренда, государственная программа, жилье, благосостояние населения.

**Постановка проблеми.** В Республике Узбекистан уровень интенсивного развития жилищного строительства влечет за собой необходимость производить в большом количестве строительные материалы, из которых можно строить быстро, качественно и недорого.

Сама по себе строительная отрасль до сих пор находится только на этапе своего становления. Основные производственные фонды только развиваются: отечественное производство строительных материалов не является полноценной альтернативой импорту; потенциал имеющихся трудовых ресурсов не соответствует реальным потребностям бизнеса; законодательная база не в полной мере обеспечивает честную конкуренцию среди строительных компаний – на рынке встречается немало строительных компаний-одиночек.

Жилищное строительство очень сильно зависит от различных аспектов государственной политики и регулирования. Коммерческие банки на текущий момент являются единственным механизмом, который дает мультипликативный эффект, ведущий к балансу между реальным спросом на жилье и стадией жизненного цикла строительной отрасли в целом.

Строительство является одной из наиболее активно развивающихся отраслей республики. Конечно, ныне отмечается некоторый спад активности строительных субъектов, вызванный последствиями мирового финансового кризиса. Однако можно утверждать, что нынешняя политика государства направлена на поддержание этой стратегически важной отрасли. Свидетельством тому может служить помощь, оказываемая государством в виде финансовых

вливаний в строительную отрасль по средствам, сформированным антикризисной программой.

**Цель статьи.** Одной из наиболее важных задач общенационального характера является жилищное строительство. Оно признано одним из приоритетных направлений Стратегии экономики, поэтому необходимо и дальше разрабатывать пути его эффективной реализации [1].

По данным Госкомстата Республики Узбекистан в январе-июне 2014 года построены и сданы в эксплуатацию 43,5 тыс. домов или 44,3 тыс. квартир общей площадью 5755,7 тыс. кв. м. (+13,9 % по сравнению с январем-июнем 2013 года), в том числе в сельской местности – 4350,7 тыс. кв. м. (+15,9 %) [7].

Государство создает благоприятные условия для комплексного решения проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения.

**Обоснование полученных научных результатов.** Успешно была реализована Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Узбекистана на 2013 год.

В 2013 году построены и сданы в эксплуатацию 82,1 тыс. домов или 84,1 тыс. квартир общей площадью 10611,1 тыс. кв. м. (104,4 % к уровню января-декабря 2012 года), в том числе в сельской местности – 8038,0 тыс. кв. м. (104,3 %) [6].

В последние годы отрасль жилищного строительства демонстрировала высокие темпы развития. Этому способствовали, прежде всего, макроэкономические факторы: общий экономический рост, приток иностранного капитала и инвестиционных вложений, рост благосостояния населения, развитие ипотечного кредитования.

Государство уделяет большое внимание вопросам развития жилищного строительства. Стратегией инновационного развития строительной отрасли определено одно из ключевых мест.

Более того – жилищное строительство признано одним из приоритетных направлений Стратегии развития Узбекистана до 2020 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

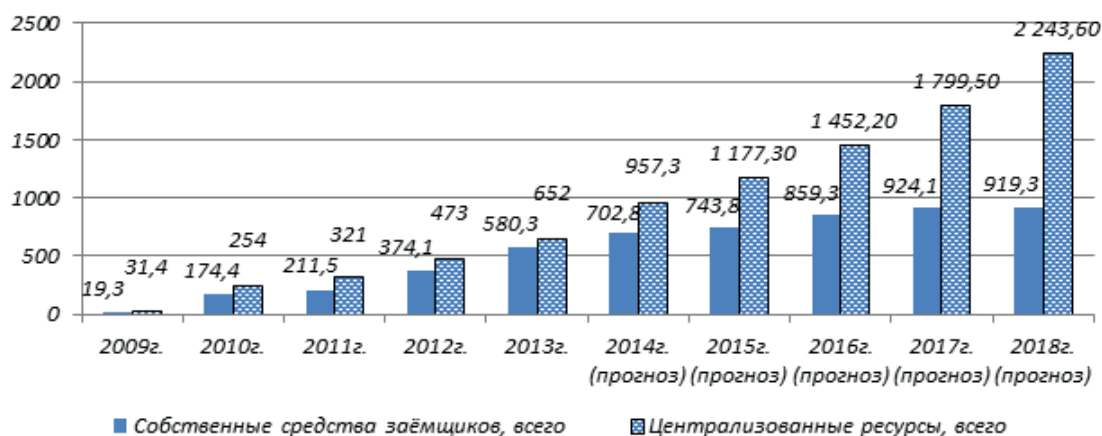


Рис. 1. Инвестиции, освоённые в жилищном строительстве, млрд. сум [6].

В Узбекистане в 2013 году возведено 10 тысяч комфортабельных индивидуальных домов по типовым проектам на территории 353 сельских массивов.

Для реализации проекта со стоимостью 1,4 трлн сумов (\$670 млн по курсу Центробанка страны), предусматривающий улучшения жилищных условий сельского населения и повышения их уровня качества жизни, мобилизованы ведущие банки страны – «Кишлок курилиш банк», «Ипотека банк» и Национальный банк внешнеэкономической дея-

тельности. Этими финансовыми учреждениями только за пять месяцев 2013 г. на данные цели было выделено кредитных средств в объеме 450 млрд сумов (\$215,5 млн).

Следует отметить, что желающие получить индивидуальное жильё, выбирают типовой проект, вносят в банк собственные средства в качестве первоначального взноса в размере 25 % от стоимости дома с представлением льготного ипотечного кредита на выгодных условиях – сроком на 15 лет с годовым периодом отсрочки погашения долга, по льготной процентной став-

ке в размере 7 %, что значительно ниже ставки рефинансирования Центрального банка, установленной на уровне 12 % годовых [9]. Одним из финансово-кредитных учреждений, предостав-

ляющих кредитные ресурсы на цели жилищного строительства является АКИБ «Ипотека банк» (см. табл. 1).

Таблица 1

*Жилищное ипотечное кредитование АКИБ «Ипотека банк» за 2005-2013 гг. [8]*

Показатели	Количество, ед.	Сумма, млн. сум
Всего выделено ипотечных кредитов	7741	276372,6
в том числе		
- на новое строительство индивидуальных домов	862	50149,4
- на новое строительство многоэтажных домов	2273	101207,3
- на приобретение жилья на вторичном рынке индивидуальных жилых домов	1167	32347,3
- на приобретение жилья на вторичном рынке многоэтажных домов	3342	90308,4
- на расширение, реконструкцию индивидуального жилого дома	97	2360,3
- кредиты, выданные молодым семьям	4195	151144,4
- кредиты, выданные подрядным организациям для строительства многоэтажных домов	-	116830,2

Основными направления Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Узбекистан на 2011–2013 годы являлось комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения.

Основанием для нее послужила разработка программы развития индивидуального строительства жилья в сельской местности на 2009–2015 гг. по типовым проектам, с обеспечением ввода в текущем году в сельской местности жилья общей площадью 7100 тыс. кв. м. в рамках Постановления Президента Республики Узбекистан «О государственной программе «Год развития и благоустройства села» от 26 января 2009 г., № ПП-1046.

Для достижения цели необходимо решение следующих задач:

- создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса;

- привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование развития индивидуального жилищного строительства;

- формирование эффективного рынка строительной индустрии;

- повышение доступности ипотечного кредитования и жилищных строительных сбережений для широких слоев населения.

На реализацию Программы в 2010-2013 годы были использованы средства государства, граждан и юридических лиц [7].

На сегодняшний день картина собственности жилищного фонда имеет структуру изображенную на рис. 2.



Рис. 2. Основные параметры строительства объектов индивидуального жилья в сельской местности по типовым проектам на условиях «под ключ» в 2013 году (количество домов) [2].

Одной из причин, сдерживающих рост массового жилищного строительства, является его высокая стоимость.

Также имеется ряд проблем иного характера:

- существующие мощности сетевых магистралей не покрывают потребностей возводимых объектов;

- передача «присоединенки» на баланс соответствующих коммунальных предприятий до сих пор не регулируется должным образом законодательством;

- затраты на создание и подключение инженерных сетей по действующему законодательству, не включаются в себестоимость жилья.

Для обеспечения доступности построенного жилья для более широкого круга населения разработанной Программой предусматривались меры, направленные на снижение стоимости его строительства, которой можно было добиться за счет развития конкуренции между строительными организациями.

Основным механизмом развития конкурентной среды в строительстве жилья являлось проведение тендеров местными исполнительными органами при размещении заказов на строительство коммунального жилья и кредитовании застройщиков с последующей реализацией жилья определенной категории граждан с использова-

нием ипотеки и жилищных строительных сбережений.

Ипотечное кредитование – один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения – в улучшении жилищных условий, банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому может способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

В рамках реализации Программы развития жилищного строительства в РУз было предусмотрено создание головного специализированного проектно-изыскательского института «Кишлок-курилишлойиха» по комплексному развитию застройки сельской местности, осуществлению проектирования и архитектурного надзора строительства типового жилья и объектов социальной инфраструктуры [3].

За период реализации Программы все предложения нового доступного жилья будет перекрыто платежеспособным спросом граждан – участников системы ипотечного кредитования.

Динамика строительства объектов в рамках программы жилищного строительства показана на рис. 3.

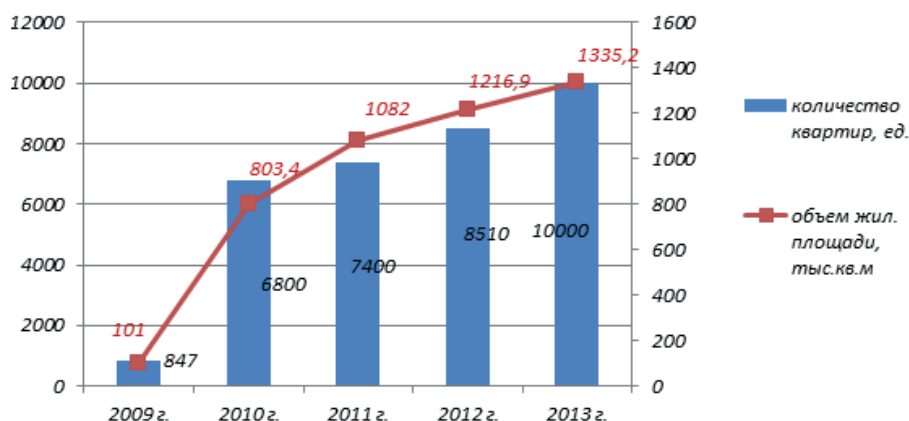


Рис. 3. Динамика строительства объектов в рамках программы жилищного строительства [6]

Наибольший удельный вес в объеме введенных в республике жилых домов занимают Кашкадарьинская, Самаркандская и Ташкентская области.

В результате реализации программы

- улучшилась комфортность жилищного фонда;
- улучшился архитектурный облик городов и других населенных пунктов
- дальнейшее развитие получил первичный рынок жилья и инвестиционный процесс;
- снизился объем импорта строительной продукции;
- повысилась эффективность инвестиционных вложений и оптимизация расходования финансовых средств через систему новых сметных нормативов;
- увеличился сбор налогов в бюджет от строительной деятельности, в том числе налога на имущество, налога на доходы с физических лиц с работников строительной отрасли;

- в итоге, был получен мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья, научных разработок, передовых технологий в практику. С этой целью предприятиям предоставляются, кроме налоговых преференций, льготы на приобретение и аренду производственных и офисных площадей, передового лабораторного оборудования, на получение консультаций по маркетингу и патентоведению.

Помимо жилья, возводимого в рамках Госпрограммы, в Узбекистане побочно должен развиваться рынок арендного жилья, доступ-

ного всем слоям населения. Необходимо начать реализацию Плана мероприятий Программы развития промышленности строительных материалов, дороговизна которых в настоящее время служит сдерживающим фактором для увеличения объемов строительства. Ныне, в связи с увеличением объемов строительства, повышаются требования к качеству возводимого жилья и других объектов, ужесточаются экологические требования, а также усиливается конкуренция, побуждая строителей применять самые новые технологии и материалы.

Дальнейшее развитие жилищного строительства немыслимо без качественного скачка в производстве материалов, конструкций и организации строительного производства. Цена качественного строительного продукта определяется мерой затрат овеществленного труда, а следовательно от уровня механизации, автоматизации процессов, повышения уровня полноресурсности и целого ряда факторов. Строители должны активно осваивать лучший мировой опыт строительных технологий монолитного домостроения на основе эффективных опалубочных систем, позволяющих быстро и качественно возводить здания, отвечающие высоким требованиям. Ведущие строительные фирмы должны успешно конкурировать с крупными иностранными компаниями, как на внутреннем рынке, так и на внешнем.

В последствии в 2013–2015 гг. должна быть утверждена новая госпрограмма развития жилищного строительства на 2014–2015 гг., в которой необходимо учесть недостатки действующей программы и также уделить большое внимание обеспечению жильем малообеспеченных граждан, т. е. она должна иметь еще большую социальную направленность. И соответственно необ-



ходимая законодательная база для этого была создана.

Местными исполнительными органами периодически проводятся разъяснительные работы и оказывается содействие гражданам по созданию жилищно-строительных субъектов, степень рисков которых намного меньше, чем при долевом строительстве.

Правительством утверждены первоочередные действия по обеспечению стабильности социально-экономического развития, среди которых – меры по обеспечению стабильности ипотечного рынка страны, защиты прав дольщиков и завершении объектов строительства.

Поскольку речь идет о многих тысячах человек – этот вопрос необходимо решать на государственном уровне. Поэтому правительству необходимо принять решение о воссоздании системы профтехучилищ, при этом взять за основу западную модель методики обучения рабочего. Процесс подготовки современного рабочего должен составлять не менее 2–3 лет. А финансирование этого проекта должно осуществляться в рамках государственно-частного партнерства. Причем частные предприятия также должны участвовать своими ресурсами в этом проекте, частично воз-

мещающая затраты учебных заведений на подготовку квалифицированных кадров.

**Выводы.** Развитие жилищного строительства в Узбекистане является одной из наиболее перспективных отраслей, которая обеспечивает рост не только экономических показателей, а и способствует решению важных социальных вопросов по обеспечению граждан жильем. Эффективность деятельности субъектов строительной отрасли напрямую зависит от эффективности функционирования налаженного механизма финансового обеспечения их деятельности. Ипотечный кредит как способ финансирования жилищного строительства является одним из наиболее приемлемых способов финансирования, способных удовлетворить интересы всех участников ипотечных отношений. Для реализации методов ипотечного финансирования жилищного строительства целесообразно усиление роли государства, совершенствование действующих методов организации процесса строительства, повышение уровня качества строительных технологий, осуществления высокопрофессиональной подготовки кадрового потенциала.

*Список использованных источников*

1. 2014 год станет годом развития страны высокими темпами, мобилизации всех возможностей, последовательного продолжения оправдавшей себя стратегии реформ. Доклад Президента Республики Узбекистан Ислама Каримова на заседании Кабинета Министров, посвященном итогам социально-экономического развития в 2013 году и важнейшим приоритетным направлениям экономической программы на 2014 год. // г. Народное слово. — 18.01.2014. — № 13.
2. Постановление Президента Республики Узбекистан «О Программе по строительству индивидуального жилья по типовым проектам в сельской местности на 2013 год» от 4 января 2013 г., № ПП-1902 [Электронный ресурс]. — Режим доступа : [http://www.lex.uz/pages/GetAct.aspx?lact\\_id=2115058](http://www.lex.uz/pages/GetAct.aspx?lact_id=2115058).
3. Постановление Президента Республики Узбекистан о государственной программе «Год развития и благоустройства села» от 26 января 2009 г., № ПП-1046. [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://lex.uz/mobileact/1437234>.
4. Постановление Президента Республики Узбекистан «О дальнейшем развитии жилищно-

- го строительства и рынка жилья» от 16.02.2005 г. №ПП-10. [Электронный ресурс]. — Режим доступа : [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30834723](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30834723).
5. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «Об утверждении положения об ипотечном кредитовании жилищного строительства, реконструкции и приобретения жилья» от 3 января 2007 г., № 2. [Электронный ресурс]. — Режим доступа : [http://base.spininform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=14764](http://base.spininform.ru/show_doc.fwx?rgn=14764).
6. Данные Министерства экономики Республики Узбекистан [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://www.mineconomy.uz/ru>.
7. Данные Государственного комитета по статистике Республики Узбекистан [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://www.stat.uz/index.php>.
8. Данные АКИБ «Ипотека банк» за 2005-2013 гг. [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://chamber.uz/ru/banks/8>.
9. Информационный портал [Электронный ресурс]. — Режим доступа : [12uz.com](http://12uz.com).

10. Он-лайн издание, освещающее главные деловые и политические события Узбекистана и стран Центральной Азии [Электронный ресурс]. — Режим доступа : [www.uzdaily.uz](http://www.uzdaily.uz).