

ЗАМОНАВИЙ ДЕВОЛОПМЕНТНИНГ КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИГА ТАЪСИРИ

Валиев Мохирхўжа Камолхўжа ўғли

ТДИУ тадқиқотчиси

Аҳоли фаровонлигининг ўсиб бориши кўп жihatдан миллий иқтисодиётга киритилаётган инвестиция оқимининг кўламига боғлиқ, шунинг учун инвесторларни ўз худудларига жалб қилиш минтақалар ва йирик шаҳарлар учун устувор аҳамиятга эга. Айниқса хорижий инвесторлар, ўз маблағларини инвестициялашдан олдин тижорат кўчмас мулк лойиҳасининг инвестицион жозибадорлигини баҳолайдилар ва бунинг учун турли баҳолаш мезонларидан фойдаланадилар.

Бугунги кунда кўчмас мулк бозори жадал ривожлана бошлади, “девелопмент” тушунчаси ушбу бозор иштирокчиларининг кундалик ҳаётига кириб келди ва “қурилиш” нинг синоними сифатида ишлатила бошланди ҳамда кейинчалик “кўчмас мулкни ишончли бошқариш” маъносига трансформация қилинди.

“Девелопмент” тушунчаси бизга Ғарбдан келган, у ерда аллақачон кўчмас мулкни сифатли ўзгартиришга қаратилган, унинг қийматини оширишга имкон берадиган бизнес турини билдирувчи белгиланган атама сифатида қўлланилади. Бизнинг шароитимизда бу тушунча бироз ноаниқ маънога эга. У инвестиция ва қурилиш лойиҳаларини амалга ошириш самарадорлигини таъминлаш учун деярли универсал восита сифатида қабул қилинди.

Ўзларини қурилиш компаниялари деб ҳисоблайдиганлар (консалтинг компаниялари, лойиҳалаш ташкилотлари, қурилиш материаллари ишлаб чиқарувчилари ва сотувчилари, брокерлик компаниялари ва бошқалар) лойиҳа иштирокчиларининг аксариятини тўғридан-тўғри маъмурий ва молиявий назорат қилишга эътибор беришади. Ушбу компаниялар раҳбариятининг фикрига кўра, айнан шундай бошқарув ечимлари харажатларни камайтиришга ва кўчмас мулкни қуриш вақтини назорат қилишга имкон беради, бу эса лойиҳани амалга ошириш жараёнларини бошқаришда юқори самарадорликни таъминлашга имкон беради. Бундай «автономия» албатта ўзига хос афзалликларга эга, бироқ бозорда тенденциялар ўзгарганда лойиҳанинг мослашувчанлиги ва бошқарилиши кескин пасаяди. Ғарбий девелопмент моделига ўтаётган компанияларнинг яна бир қисми маъмурий назорат ўрнига лойиҳани амалга оширишда капитал иштироки ва иштирокчилар ўртасида шартномавий муносабатлар

тизимини жорий этишни афзал кўради. Стратегик назорат бош компания учун акциялар блокларига эгаллик қилиш, директорлар кенгашини бошқариш ва бошқа воситалар орқали амалга оширишни ўз ичига олади, бироқ қолган лойиҳа иштирокчилари кўчмас мулк бозорида мустақил “ўйинчи” сифатида қолади. Албатта стратегик нуқтаи назардан, иккинчи вариант афзалроқ, чунки у нафақат маъмурий, балки бозорни тартибга солишга ҳам имкон беради, шунингдек девелопмент жараёнининг барча иштирокчилари ўртасида рискларни қайта таксимлайди.

Классик хорижий схемадан фарқли ўлароқ, ўзбек девелопмент усулининг ўзига хос хусусияти тижорат кўчмас мулкнинг маълум бир турини яратиш лойиҳасидир. Фарб схемаси - кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш ва ижтимоий тадқиқотлар натижасига асосланади. Таҳлиллардан сўнг лойиҳанинг концепцияси ишлаб чиқилади ва бунинг учун биринчи навбатда ер участкаси танланади. Ўзбекистон схемасининг асоси, аксарият ҳолларда, лойиҳанинг концепцияси ва бизнес-режаси ишлаб чиқиладиган ер участкасига кириш муаммосидир. Шундай қилиб, Ўзбекистон девелопментининг энг муҳим таркибий қисмларидан бири бу юқори дефицитлик билан ер участкасига бўлган ҳуқуқларни олишдир.

Ташкилий жиҳатдан девелопмент бизнеси Ўзбекистонда асосан кўп тармоқли саноат ва қурилиш холдинги ёки корпорацияси шаклида намоёниш этилади. Одатда кўп тармоқли саноат ва қурилиш холдинги, қоида тариқасида, ўз бизнесининг қуйидаги таркибий қисмларининг комбинациясидир:

- лойиҳа бошқаруви (лоyiҳани бошқариш функциясига эга компания);
- инвестиция бизнеси;
- қурилиш иши (қурилиш ташкилоти-қурилиш-монтаж ишларини амалга оширувчи бош пудратчи, шунингдек саноат ва ноишлаб чиқариш мақсадлари учун бинолар ва иншоотларни капитал таъмирлаш, шу жумладан қурилиш монтаж ишларининг айрим турларини бажарадиган компаниялар);
- лойиҳа бизнеси (дизайн институти ёки қурилиш ва капитал таъмирлаш бўйича дизайн ва тадқиқот ташкилоти);
- қурилиш материалларини ишлаб чиқариш/сотиш бўйича бизнес;
- кўчмас мулк бизнеси;
- кўчмас мулкни бошқариш (ишга туширилгандан кейин объектларни бошқариш: муҳандислик тизимларига техник хизмат кўрсатиш ва улардан фойдаланиш, ички инфратузилма объектларини ташкил этиш, йўлларни таъмирлаш, жамоат ерларини сақлаш ва бошқалар.);

▪ консалтинг бизнеси (маркетинг тадқиқотларини ўтказиш ва кўчмас мулк объекти концепциясини яратиш, реклама) ва бошқалар.

Молиявий рискларни ўз зиммасига олиш бўйича мутахассислар томонидан ажратилган девелопмент тадбирларини амалга оширишнинг турли схемалари мавжуд.

Бизнинг фикримизча, Ўзбекистонда девелопмент асосан инвестиция функцияси орқали тушунилади. Сабаби, биринчидан, девелопмент хизматлари учун профессионал бозорнинг етишмаслиги, маҳаллий ишбилармон доираларда қурилиш компанияларига нисбатан ишонч даражасининг пастлиги туфайли, иккинчидан, биринчи сабабни ҳисобга олган ҳолда “инвестиция функциянаliga эга бўлмаган девелопер” схемасидан фойдаланишда деярли бир хил рисклар мавжуд бўлганда юқори рентабеллик, учинчидан, ишлаб чиқариш ва молия бозорининг ривожланмаганлиги. Хорижда, инвестиция функциясига эга бўлмаган девелопмент бозорининг ҳажми 60-70% ташкил этади. Бироқ мутахассисларнинг фикрига кўра Ўзбекистоннинг аксарият компаниялари инвестиция функцияси ёки аралаш девелопментли бизнесни афзал кўрадилар.

Қурилиш тугагандан сўнг лойиҳадан чиқиш масаласи муҳим аҳамиятга эга. Девелоперлар кўпинча қандай инвесторга ишонишлари мумкинлигини тушунмайдилар. Тугалланган объектларни сотиб олишдан манфаатдор бўлган инвестиция фондлари стратегиясини ва уларнинг талабларини ҳисобга олиш лойиҳани малакали концептуал ва молиявий режалаштириш учун жуда муҳим омил ҳисобланади.