

Октябрь 2020

УЗБЕКИСТАН

Инвестиционная привлекательность

Приложение к республиканскому деловому еженедельнику «Курсив»

КУРСИВ | GUIDE



ORIENT
GROUP OF COMPANIES

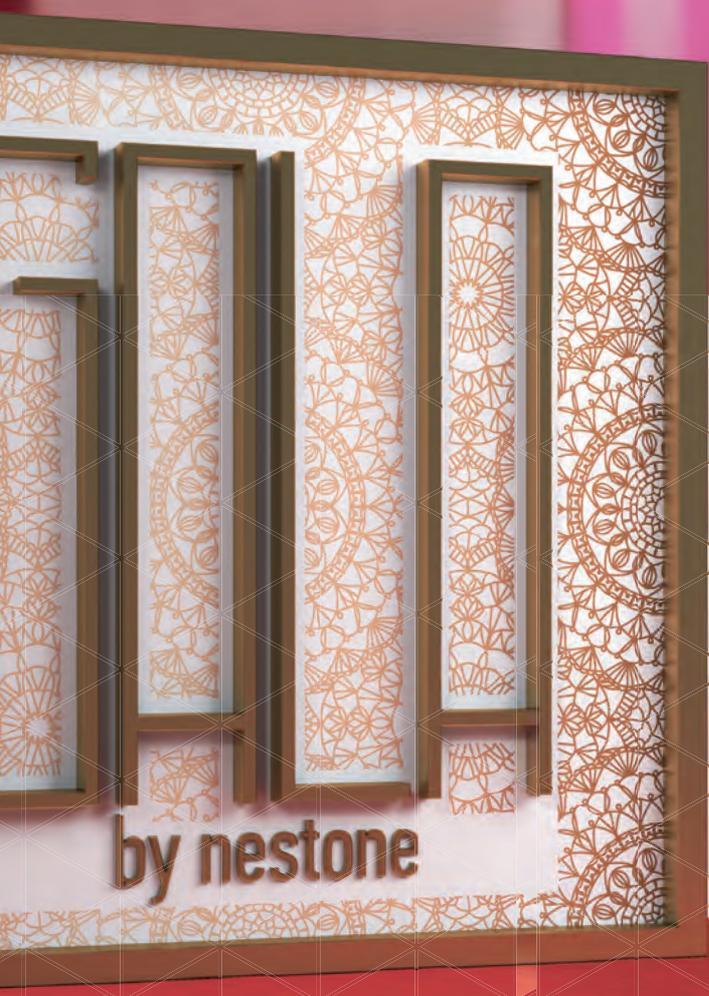
ЛИШЬ 49 КЛЮЧЕЙ
ОТ КОММЕРЧЕСКИХ
ЗОН ДЛЯ УСПЕШНЫХ
ИНВЕСТИЦИЙ!
GALA BY NEST ONE

ЛИШЬ 49 КЛЮЧЕЙ
ОТ КОММЕРЧЕСКИХ
ЗОН ДЛЯ УСПЕШНЫХ
ИНВЕСТИЦИЙ!
GALA BY NEST ONE

ЛИ
ОТ КОММЕРЧЕС
ЗОН ДЛЯ УСПЕ
ИНВЕСТИЦИЙ!
GALA BY
NEST ONE

998 71 200 88 22
nestone.uz





LUXURY SHOPPING IN TASHKENT





«Курсив» расширяет границы не только информационные, но и государственные. Этим летом в Узбекистане начало работу информационное агентство «Курсив» и одноимённый сайт kursiv.uz.

Павел Носачёв,
редактор «Курсив-Узбекистан»

Общие вершины

Казахстан и Узбекистан воплощают идеи центральноазиатской интеграции

Выход на новый, международный уровень обусловлен большим потоком информации, которая сегодня поступает из соседней республики. В последние годы Узбекистан становится более открытым для бизнеса и СМИ, а значит, страна является интересной для «Курсива».

Мы с большим любопытством наблюдаем за тем, как у соседей реализуются крупные проекты, какие законы для бизнеса принимает парламент и что высшее руководство Узбекистана делает для того, чтобы инвестиционный климат в стране был благоприятным.

Бизнес-гайд «Узбекистан: инвестиционная привлекательность» стал первым крупным информационным продуктом узбекской редакции «Курсива». Журналисты издания проанализировали ведущие отрасли экономики РУз, а также направления, которые могут заинтересовать казахстанский бизнес, со всеми нюансами и проблемами в инвестиционной политике соседнего государства.

Мы признательны за участие в этом международном проекте крупнейшим узбекским компаниям, среди которых Orient, Golden House, The Tower Mall Management Group, Murad Building, Universal bank, являющимся лицом узбекского делового мира. Эти организации сегодня реализуют множество интересных проектов в экономике, инфраструктуре, финансах, логистике

и т. д. Мы обязательно будем рассказывать на страницах своего издания об их успешном опыте со всеми тонкостями, с которыми бизнесу приходится работать в узбекских реалиях.

Многие идеи в соседней республике сегодня реализуются и при совместном участии казахстанского бизнеса, в том числе в строительстве, торговле, автопроме, сельском хозяйстве. Узбекские деловые круги также заинтересованы в инвестировании в экономику РК. Благодаря этому создаются рабочие места, развивается экономика двух республик, появляются новые точки сотрудничества.

Развитию деловых связей Казахстана и Узбекистана способствует и конструктивный диалог на высшем государственном уровне. Республики выделяются среди всех стран Центральной Азии и активнее других реализуют идеи региональной экономической интеграции.

Эти же задачи сегодня воплощает и «Курсив». Узбекская редакция – это своего рода инвестиционный проект казахстанского медиабизнеса. В своей деятельности мы ставим амбициозные задачи по созданию совершенно нового средства массовой информации для Узбекистана. В планах – развитие информационного ресурса kursiv.uz, подготовка профессиональных кадров в сфере деловой журналистики, выпуск печатного издания и создание качественной медиаэкспертизы.

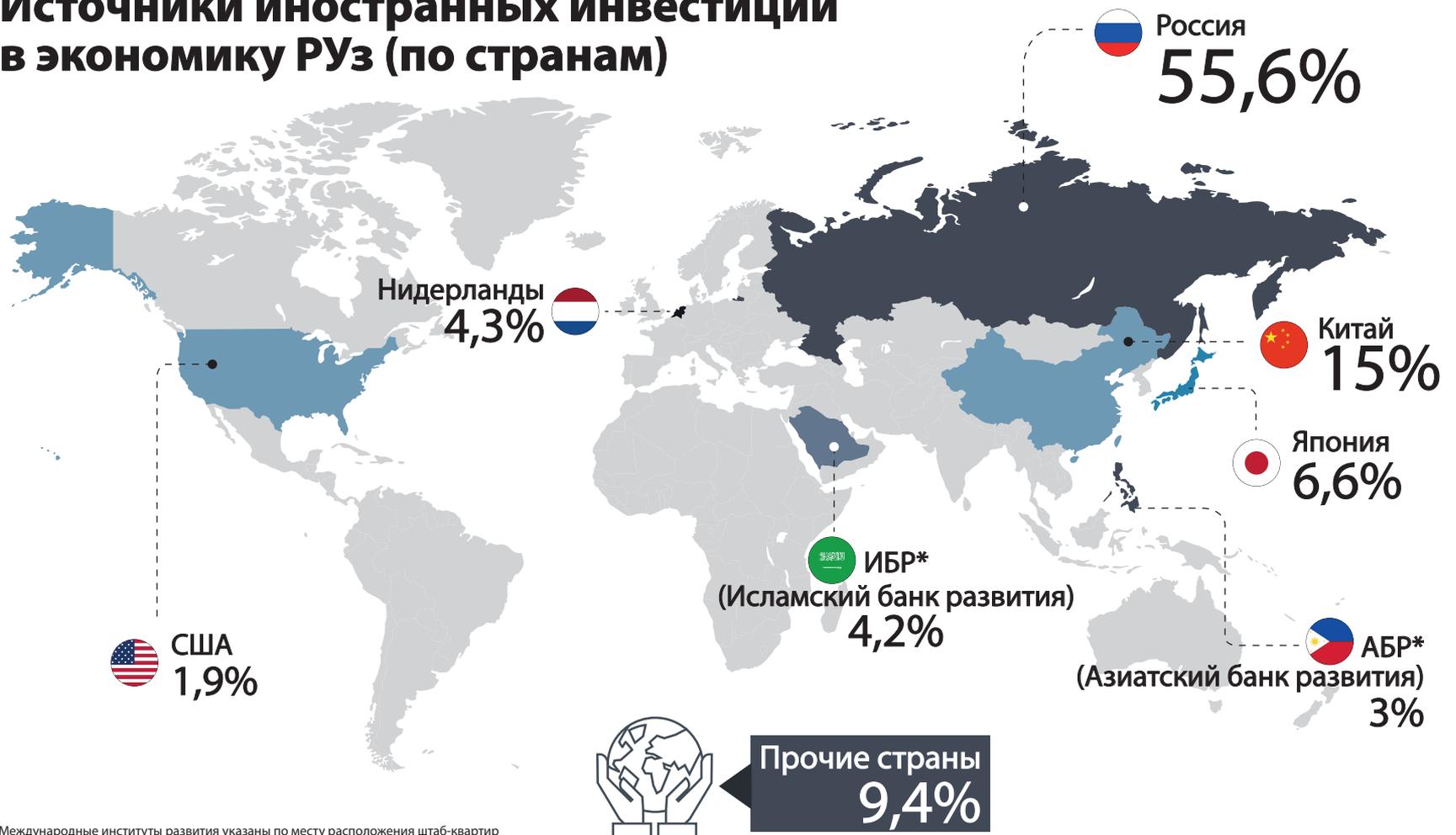
Голубые океаны Узбекистана

*Как страна будет привлекать
иностраный капитал в условиях
мировой рецессии*

Узбекистан начал переход к политике форсированных инвестиций. Трёхлетняя инвестиционная программа до 2022 года рассчитана на привлечение более \$35 млрд извне. Страна с одной из самых быстрорастущих экономик в СНГ предлагает инвесторам вкладывать активы не только в промышленность, но и в энергетику, фармацевтику, коммуникации, ретейл. Kursiv Research узнал, какими бизнес-возможностями и рисками может представиться Узбекистан иностранным инвесторам.

Ирина Осипова

Источники иностранных инвестиций в экономику РУз (по странам)



* Международные институты развития указаны по месту расположения штаб-квартир
Источник: данные Нацстаткомитета РУз

Инфографика: Гамаль Сейткужанов для «Курсива»

Скачок 2019-го

По итогам прошлого года Узбекистан вошел в топ-5 стран с переходной экономикой, получивших самый большой объем прямых иностранных инвестиций (ПИИ). Такие данные были опубликованы в докладе Конференции ООН по торговле и развитию (ЮНКТАД) «Мировые инвестиции – 2020».

В документе сказано, что в 2019 году РУз получила от иностранных инвесторов \$2,3 млрд прямых инвестиций (не считая кредитов). В списке пяти государств с одним уровнем развития экономики, получивших капитал извне, Узбекистан занимает пятую строчку по объемам иностранных активов и первое место по динамике. За последний год Россия «прибавила» в темпе роста ПИИ 139%, Украина – 30%, Сербия – 3%, Узбекистан – 266%. Самый большой вклад в этот инвестиционный скачок дали крупные проекты в нефтегазовой отрасли.

Национальный комитет статистики РУз, приводя общие цифры по всем видам зарубежного финансирования, называет сумму освоенных средств – \$4,2 млрд за прошлый год. Столько иностранные инвесторы вложили в основной капитал предприятий в Узбекистане. Деньги пошли на проекты в нефтегазовой отрасли, производство продуктов питания, текстильных изделий, одежды и т. д. За всю историю инвестиционного «гостеприимства» Узбекистана в экономику страны вложились более 10 тыс. иностранных компаний. Среди них российский нефтяной гигант «ЛУКОЙЛ», дочернее предприятие Китайской национальной нефтяной корпорации по разведке и добыче CNPC, немецкий автомобильный концерн MAN и многие другие.

В начале 2020 года кризис, вызванный COVID-19, существенно не повлиял на положительную динамику. Согласно информации Министерства инвестиций и внешней торговли РУз, за январь – апрель иностранные инвесторы перечислили \$2,5 млрд ПИИ. Это почти в 2 раза больше, чем за аналогичный период 2019 года. По планам ведомства объем прямых инвестиций до конца 2020 года будет доведен до \$9 млрд.

Открывая страну

Возросший интерес зарубежного бизнеса к стране стал продуктом новой внешнеэкономической политики после смены президента. Статистика доказывает: показатели пошли в рост лишь в 2017–2019 годах, когда к власти пришел Шавкат Мирзиёев. Узбекистан стал более привлекательной для инвесторов страной только после того, как провел ряд реформ, направленных на защиту иностранного капитала.

Вот её главные тезисы. Государство не вправе вмешиваться в дела субъекта инвестиционной деятельности, инвестору гарантируется свободный перевод денег из Узбекистана, льготный период без налогов на прибыль и имущество. Инвестиции не подлежат национализации и не могут быть реквизированы. Если правительство принимает законы, ухудшающие положение владельца иностранного капитала, то в спорных моментах применяются те нормативные акты, которые действовали на момент инвестирования.

По словам старшего научного сотрудника Центра прикладных исследований при Международном Вестминстерском университете в Ташкенте Фабрицио Виельмини, в стране с населением 34 млн человек каждый год необходимо создавать около 500 тыс. рабочих мест. А сделать это без привлечения иностранного капитала очень сложно.

«Раньше страна жила в замкнутой системе, но после того, как поменялась власть, был взят курс на новую, открытую инвестиционную политику. Видно желание кардинально изменить ситуацию. Привлечение иностранных инвестиций для Узбекистана – это вопрос выживания. Если не принять структурные изменения в политике и экономике сейчас, государство просто не сможет держать удар в условиях мировой рецессии. Ставки очень высоки. Существующая политсистема работает на то, чтобы сделать страну более инвестиционно привлекательной для иностранных партнеров. Несмотря на кризис, конъюнктура в Узбекистане остаётся положительной и динамические показатели в будущем

будут отличаться от соседних стран», – говорит политолог, эксперт по международным отношениям стран Центральной Азии Виельмини.

В числе главных факторов роста интереса инвесторов, по словам спикера, можно назвать объявленную масштабную программу приватизации. На продажу будут выставлены около 3 тыс. предприятий с госучастием. Существенную роль могут сыграть и планы по вхождению Узбекистана в ЕАЭС. Ведь Таможенный союз открывает узбекским производителям, в том числе с участием иностранного капитала, новые рынки.

Перспективы

Что предлагает официальный Ташкент будущим инвесторам? Агентство по привлечению иностранных инвестиций РУз позиционирует страну перед инвесторами как одно из самых динамично развивающихся государств СНГ. По данным Всемирного банка, за последние годы Узбекистан серьёзно продвинулся в рейтинге по ведению бизнеса – со 166-го на 69-е место. Преимуществами являются: географическое положение страны как центра Азии, так называемый перекрёсток дорог между Китаем и Европой, дешёвая рабочая сила (средняя заработная плата \$240), снижение налоговой и регуляторной нагрузки.

Эксперт в области международных инвестиционных исследований из Германии Свен Лоренц называет такие пограничные рынки, как Узбекистан, недооценёнными. В своей статье про РУз, которую немецкий инвестор опубликовал в газете Financial Times, он подмечает, что в Узбекистане, долгое время бывшем политически изолированным государством, сейчас низкая конкуренция и большой потенциал неиспользованных возможностей. То, чем не могут похвастаться развитые страны. Это место, для кото-

Приток прямых иностранных инвестиций в экономику РУз



рого может быть применима бизнес-стратегия «голубого океана». Хотя «самая густонаселённая нация Центральной Азии не без проблем и рисков».

Осторожность не помешает

Системные риски развивающихся стран и защита инвестиций – это главные вопросы, которые ставят перед собой инвесторы при освоении новых рынков. Исполнительный директор Международного центра устойчивого энергетического развития под эгидой ЮНЕСКО (МЦУЭР) Игорь Матвеев, приводя в пример развитие инвестиций в сфере энергетики Узбекистана, отмечает, что наиболее значительным негативным внутренним фактором для инвесторов является разногласия министерств и ведомств в официальном Ташкенте. Это связано, во-первых, с отсутствием государственной доктрины или стратегии, увязанной с планами развития отраслей и регионов. Во-вторых, по оценке спикера, имеет место низкое качество госконтроля за инвестиционной деятельностью.

«В ближайшем будущем национальная инвестиционная, экономическая политика Узбекистана будет рефлексивной, она станет корректироваться в зависимости от ситуации в стране и реалий геополитики. Капитал – это «пугливая лань», которая опасается неопределенностей, риски возникновения которых в последние несколько лет усилились. Субъективная оценка геополитических реалий позволяет спрогнозировать ухудшение ситуации в среднесрочной перспективе», – подчеркнул Игорь Матвеев в интервью «Курсиву».

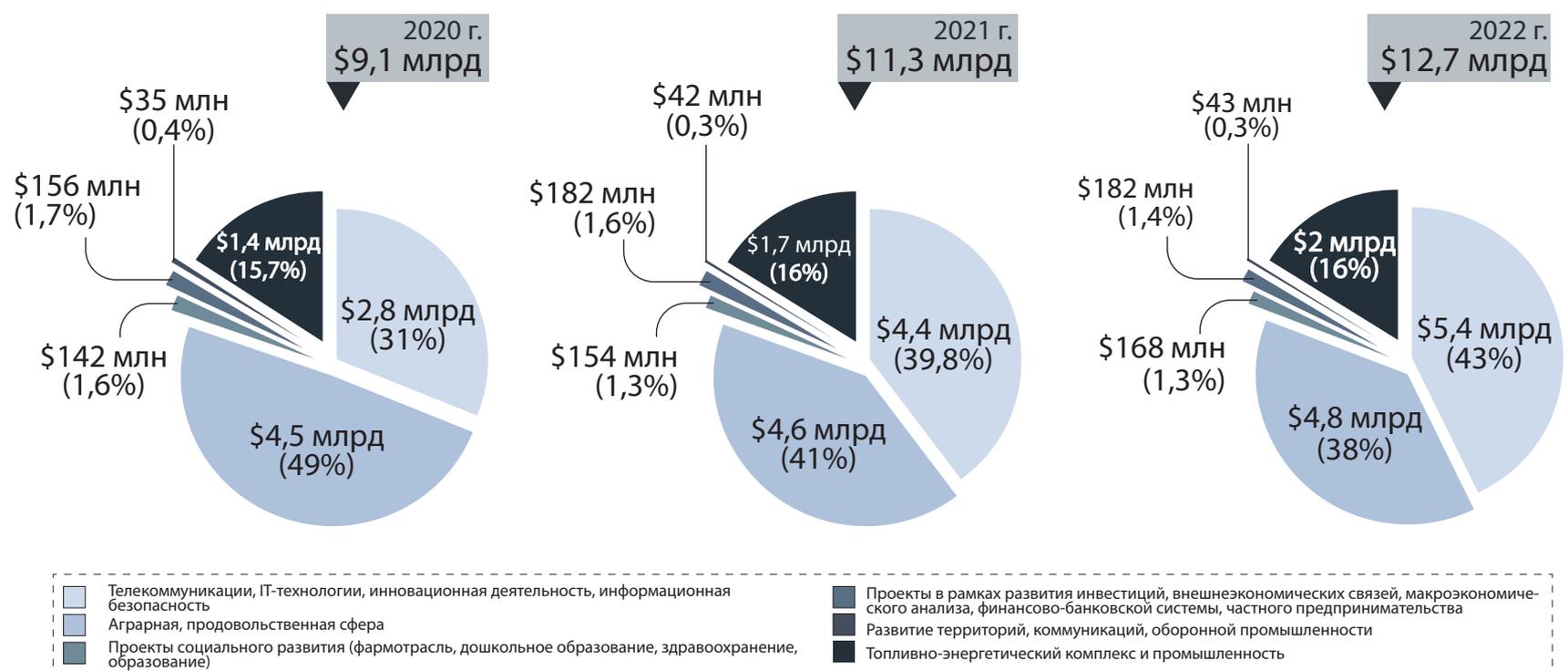
Фабрицио Виельмини считает, что некоторая настороженность инвесторов в отношении Узбекистана может быть связана с существующими противоречиями внутри административно-политической системы. Вкладчики хотят быть уверены в том, что все заявленные инвестиционные реформы претворят в жизнь.

«Главное – чтобы система работала так, как её рисуют. Нужно, чтобы инвесторы не столкнулись с внутренними преградами, которые не позволяют капиталу развиваться так, как ожидалось», – подытожил старший научный сотрудник Центра прикладных исследований.

Аналитики ООН пессимистично настроены в отношении дальнейших положительных тенденций притока инвестиций в страны с переходной экономикой. Согласно выводам составителей доклада, к концу 2020 года поступление ПИИ в такие государства сократятся в целом на 38%. Динамика не восстановится до 2022 года. Это связано с падением спроса на сырьевые товары и, соответственно, снижением доходов многонациональных предприятий.

По мнению опрошенных экспертов, именно иностранные инвестиции могут помочь Узбекистану выйти из кризиса с плюсовыми показателями, нарастив производство.

Распределение иностранных инвестиций и негарантированных иностранных кредитов между отраслями в РУз**



**Данные на начало 2020 года
Источник: данные из инвестпрограммы РУз на 2020–2022 годы

Инфографика: Гамаль Сейткужанов для «Курсива»



Казахстан входит в первую тройку торговых партнёров Узбекистана. По данным Министерства инвестиций и внешней торговли РУз, объём товарооборота с Казахстаном за 2019 год составил \$3,32 млрд, или 8% от совокупного объёма внешнеторгового оборота страны.

Новый курс

Как развиваются казахстанско-узбекские экономические отношения

Ключевым направлением экономического взаимодействия Казахстана и Узбекистана выступают торговые отношения. С 2016 по 2019 год товарооборот вырос с \$1,8 млрд до \$4,1 млрд. Казахстан входит в тройку ведущих торговых партнёров Узбекистана, уступая Китаю и России. Ключевую роль в укреплении и активизации отрасли играют открытые и конструктивные отношения между руководством наших стран. Это позволяет вывести добрососедское взаимодействие на новый, прогрессивный уровень.

Дархан Сатыбалды, чрезвычайный и полномочный посол Республики Казахстан в Узбекистане

Товарооборот ушёл в рост

Значительный импульс получило сотрудничество в финансовой сфере. В Ташкенте были открыты офисы представительств двух крупных казахстанских фининститутов – Тенге Банка и экспортно-страховой компании KazakhExport.

Активно развивается транспортное взаимодействие. По данным Госкомстата РУз, в 2019 году наибольший поток иностранных граждан, посетивших Узбекистан, был из РК – 2,4 млн человек (29,7% от всех прибывших). В Казахстан приехали 5,4 млн узбекистанцев (42,4% выехавших за рубеж).

В связи с растущей частотой перемещений казахстанские авиаперевозчики Air Astana и SCAT планируют увеличить количество полётов между республиками. Обсуждается открытие рейсов в Самарканд, Бухару, Ургенч, Карши, Наманган, Термез и Нукус.

Число полётов между странами в 2019 году выросло до 32 в неделю. Рассматривается вопрос организации высокоскоростного пассажирского движения.

Народная дипломатия

Активная коммуникация происходит на межрегиональном уровне. С открытием в 2019 году международной автодороги Бейнеу – Акжигит – граница Узбекистана укрепились связи западных территорий наших республик, а Узбекистан получил короткий выход своих товаров на рынки России и стран Кавказа.

На границе наших государств планируется создать международный центр торгово-экономического сотрудничества, который позволит усилить взаимодействие приграничных территорий. Идёт работа над расширением логистических возможностей соседних государств. Завершается реконструкция крупнейшего пункта пропуска «Б. Конысбаева» – «Яллама», где созданы более комфортные условия пересечения госграницы.

Партнерство казахстанских и узбекских регионов послужило основой для формирования новой платформы взаимодействия – Форума межрегионального сотрудничества РУз и РК. На двух его сессиях в Шымкенте и Ургенче было подписано более 50 инвестсоглашений на сумму свыше \$700 млн.

по выпуску автомобилей Ravon в Костанае. В 2019 году было собрано свыше 5 тыс. машин. В этом году запущено производство новой модели Ravon R4, а в марте 2020 года главы правительств дали старт совместному проекту по сборке пяти новых моделей.

В 2019 году казахстанско-узбекская торгово-промышленная компания Alliance запустила в Шымкенте совместное текстильное предприятие. Там же узбекская Dentafill Plyus реализует проект по строительству производства медицинского назначения.

В стадии завершения инвестпроект в Туркестане по выпуску сельхозтехники Ташкентского тракторного завода, текстильного производства и создания садоводческого кластера в пустынной зоне на основе узбекских технологий полива.

Сырьевая база и рынок

Одним из крупных совместных инфраструктурных проектов является Центральноазиатский торговый дом в Нур-Султане, учреждённый в 2016 году национальными компаниями двух стран. Основной его задачей является увеличение товарооборота плодово-овощной продукции, ее хранение и транспортировка. Центр является крупным плодово-овощным хабом, откуда фрукты и овощи поступают на рынки северных регионов Казахстана и России.

Уверен, первые шаги в промышленной кооперации станут дополнительной основой нашего экономического сотрудничества. Узбекистан обладает большим потребительским рынком, Казахстан – обширной сырьевой базой.

Взаимный интерес

Казахстанский бизнес также увеличивает своё присутствие в Узбекистане, как за счёт экспорта, так и за счёт создания совместных предприятий. Инвесторы из РК проявляют активность на узбекском рынке и до 2022 года планируют реализовать 13 проектов на \$37,9 млн.

В Узбекистане работает казахстанская VI Group, которая строит жилые дома в Ташкенте. Компания Ecoton CO LTD возводит завод по производству газобетона и плит в свободной экономической зоне «Ангрен».

По данным посольства РУз в Казахстане, в Узбекистане функционируют 809 предприятий с участием казахстанского капитала.

Основа – в кооперации

В ходе официального визита президента РК Косым-Жомарта Токаева в Ташкент в апреле 2019 года главы наших государств одним из приоритетов обозначили развитие кооперационных связей и совместных бизнес-проектов.

Флагманом казахстанско-узбекского сотрудничества выступает производственная площадка UzAuto Motors и «СарыаркаАвтоПром»

Пандемия коронавируса вызвала сокращение производства и спад торговли на 14% в первом квартале, тем не менее рынок оживает и самостоятельно определяет потребности в различных товарах и целесообразность совместного производства. Самое главное, что сегодня созданы благоприятные политические и культурно-гуманитарные условия для развития полноценного казахстанско-узбекского сотрудничества.

Спасение В ИНВЕСТИЦИЯХ

Что поможет экономике Узбекистана преодолеть последствия пандемии

Экономика Узбекистана подверглась сильным изменениям в связи с пандемией коронавируса. В новых непростых условиях было важно то, как государство справляется с трудностями, какие меры поддержки принимает для того, чтобы и население, и бизнес выжили в данной форс-мажорной ситуации. Но самое главное – что власти могут предложить для выхода из возникшего кризиса.

Абдулла Абдукадыров,
независимый экономист



На своих ошибках

Сейчас, по прошествии времени, очевидно, что многих ошибок, которые были допущены, особенно в начале пандемии коронавируса, можно было бы избежать. К примеру, среди антикризисных мер приоритет получили те направления, где была высокая коррупционная составляющая, а эффективный контроль за целевым использованием средств стал трудно-реализуемой задачей.

Наибольшую критику со стороны населения власти получили из-за бездействия в части финансовой помощи гражданам во время самого сложного, первого карантина. Люди, оставшиеся без источников дохода, оказались один на один со своими трудностями. Выплачиваемые сейчас компенсации слишком запоздали. Масла в огонь подлила ситуация с различными махинациями, которые были выявлены при выплатах этих средств. Из общего количества нуждающихся в прямой помощи, а это 5 млн человек, только около миллиона ее получают, и то с большими трудностями.

Бизнесу также были предоставлены льготы, которые не могли стимулировать возобновление деятельности в короткие сроки. Анонсированные правительством и ЦБ меры по выплате дешёвых оборотных средств, к сожалению, так и остались на бумаге, поскольку у банков собственных денег на выдачу «дешёвых», да и других кредитов уже нет.

В октябре срок оплаты кредитов, налогов, по которым была предоставлена отсрочка. Предполагаю, что административный аппарат, налоговики и банки предпримут все усилия, чтобы собрать эти платежи. Хотя очевидно, что бизнес ещё не восстановился, а население не имеет достаточных сбережений, поэтому выполнять свои налоговые и кредитные обязательства им будет очень проблематично.

Работа в зачёт

Конечно, ряд мер можно отнести в зачёт деятельности правительства. Это в первую очередь создание Антикризисного фонда, куда были мобилизованы значительные ресурсы. Объявление жёсткого карантина помогло сдержать распространение болезни и получить время для подготовки системы здравоохранения. Налоговые льготы отдельным бизнес-структурам и выборочным отраслям, а также послабления для малого предпринимательства в виде отсрочек по выплате кредитов и других платежей имели важное значение и дали небольшой положительный эффект.

Пандемия не пройдёт бесследно и будет иметь тяжёлые последствия. По моим прогнозам, падение реального ВВП к концу года может достичь 3,2%, дефицит бюджета без заимствований составит 6% от ВВП, уровень инфляции вырастет до 13% годовых, а количество малых и средних предприятий сократится на 23–25%. Сюда же можно добавить увеличение курса доллара, рост числа безработных и уровня бедности в стране.

Вложить и получить

Спасением в сложившейся ситуации может стать активная инвестиционная политика государства. Но здесь необходимы реформы для привлечения больших средств.

Сейчас степень либерализации экономики Узбекистана, если измерять ее долей реального частного сектора в объеме ВВП, составляет порядка 40%. А с учётом административного влияния государственных органов на операционную деятельность, а также трудностей, связанных с получением всяких разрешений и лицензий, уровень будет ещё ниже.

К сожалению, пока экономическая политика государства недостаточно отвечает интересам инвесторов. Бизнес, который вкладывает свои средства, платит огромные проценты, чтобы вывести деньги для собственных нужд. В реализации даже мелких проектов инвесторы не могут рассчитывать на помощь банков и инвестфондов, при этом цена доступа к инфраструктуре в виде энергии, водоснабжения, дорог и т. д. совсем не маленькая. Самое поразительное, что в стране, где порядка 13% официально безработных граждан, стоимость рабочей силы достаточно высокая, потому что жизнь в городах Узбекистана недешёвая.

Запрос на интеграцию

Несмотря ни на что, инвесторы, особенно зарубежные, активно проявляют интерес к экономике республики. И даже в нынешних непростых условиях сохраняется ряд отраслей, привлекательных для вложения капитала. Это касается фармацевтики, производства предметов гигиены, строительных материалов, IT-отрасли, особенно в банковской сфере (e-commerce) и технологиях, связанных с деятельностью госорганов (система e-government), а также в ювелирной отрасли и строительстве.

Активность на рынке Узбекистана сегодня проявляют многие зарубежные страны. Но у инвесторов из соседних государств и особенно Казахстана есть ряд преимуществ для активного экономического взаимодействия. Прежде всего это близость менталитета и существующие добрососедские отношения. Нам необходимо вместе развиваться на региональном уровне, интегрируя экономики двух стран. Данный запрос существует и становится все более актуальным, и, на мой взгляд, другой альтернативы у нас нет.

Банковский прорыв

Однако, вкладывая инвестиции в узбекскую экономику, бизнес должен осознавать, что банковская система страны очень консервативная и она пока не готова предложить компаниям полноценные финансовые инструменты и гарантии для обеспечения возвратности вложенных средств. Сами банки сейчас испытывают проблемы с ликвидностью и возвратом выданных кредитов, особенно под льготные проценты в рамках государственных программ стимулирования предпринимательства.

При этом инвестиции в саму банковскую отрасль я приветствую, поскольку верю, что именно в этом секторе произойдёт первая настоящая экономическая революция в хорошем понимании этого слова.



Чего не хватает Ташкенту

Какое жильё сегодня наиболее востребовано
в главном городе Узбекистана

Растущий рынок недвижимости Ташкента открывает широкие возможности для реализации новых интересных проектов, которых с каждым годом в столице Узбекистана становится все больше. Этому способствуют постоянный спрос среди бизнеса и населения. Местные и зарубежные девелоперы в условиях уплотняющейся конкуренции предлагают новые форматы жилой недвижимости. На любой вкус и кошелёк. Некоторые проекты были признаны на мировом и региональном уровнях и даже претендуют на то, чтобы считаться новыми символами Ташкента.



Павел Носачёв

Как живёт столица

Столичная жилая недвижимость в основном представлена малоэтажной советской застройкой и частным сектором. Более 33% городской территории – это отдельно стоящие одноэтажные дома, в которых проживают 45% горожан. Согласно проекту Генплана, жилой фонд Ташкента увеличится с 47,4 млн кв. м (19 кв. м на душу населения) до 71,6 млн кв. м (21,7 кв. м).

На сегодняшний день жилищное строительство является одной из движущих сил устойчивого экономического развития Ташкента. Сектор имеет значительный потенциальный рост и становится катализатором для развития других отраслей. По мнению экспертов, последние изменения в узбекском законодательстве, среди которых возможность покупки жилья на вторичном рынке, новые лимиты для иностранцев по минимальной сумме покупки, а также отмена института прописки, создают потенциал для роста рынка жилой недвижимости.



Евгений Долбилин,
партнёр Scot Holland | CBRE
в Казахстане и Центральной Азии

«Сегодня Ташкенту не хватает жилья с применением умных технологий, качественными общественными зонами, высокого уровня энергосбережения и комфортного микроклимата, что актуально для жаркого Узбекистана. Есть недостаток в доступном жилье для тех категорий населения, чьи дома попадают под программы обновления и реконструкции жилых массивов».

Жизнь в стиле INFINITY

Одним из решений дефицита жилой и коммерческой недвижимости должен стать проект INFINITY от компании Golden House. Идея, над которой работают архитекторы из бюро Venou (Великобритания), уже удостоена международного признания от престижной премии в сфере недвижимости Asia Pacific Property Awards. Компания получила девять наград в различных номинациях, четыре из них достались INFINITY.

По словам директора Venou Джона Дейвса, данный жилой массив ознаменует собой абсолютный союз современной архитектуры и развития, а также истории города. «INFINITY станет рождением новой современной истории», – подчеркнул архитектор. Комплекс представляет собой современный жилой квартал премиум-класса из пяти разновысотных башен – от 9 до 14 этажей на участке площадью 5,6 гектара. Проект предполагает более 500 квартир и свыше 1,4 тыс. подземных парковочных мест. Здание будет оснащено технологиями «умный дом» и системой безопасности. На благоустроенной прилегающей территории разместится торговый комплекс, пятиэтажная парковка и 12-этажный бизнес-центр.



Пять разновысотных башен – от 9 до 14 этажей



Более 500 квартир и свыше 1,4 тыс. парковочных мест

Качество НОВОЙ ЖИЗНИ

Проекты суббренда Assalom от Golden House



ASSALOM!
YANGI HAYOT TARZI

Assalom Do'rmon Yo'li – функциональный комплекс в Мирзо-Улугбекском районе города общей площадью 14,4 тыс. кв. м. Жилой массив состоит из шести 9-этажных домов

Golden House специализируется на строительстве жилья разного сегмента. Решить нехватку квартир эконом-класса в столице компания намерена с помощью своего суббренда Assalom.

Квартиры с отделкой по доступным ценам и возможностью участвовать в госпрограммах ипотечного кредитования делают жильё привлекательным для молодых семей. Жилые дома Assalom строятся по принципу комплексного освоения прилегающей территории с развитой инфраструктурой коммерческого и социального назначения.

Бетонный аргумент

Повысить доступность жилья в эконом-сегменте, успешно конкурировать на рынке недвижимости премиум-класса и коммерческого сектора Golden House удаётся за счёт развитого собственного производства строительных материалов, которые компания теперь получает без посредников.

Завод BINOKOR TEMIR BETON SERVIS, который также входит в структуру ГК ORIENT, является крупнейшим предприятием по производству железобетонных изделий и товарного бетона в Узбекистане.

Предприятие способно выпускать в сутки до 2 тыс. кубометров товарного и свыше 500 кубометров технического бетона. Завод оснащён универсальной линией стандового безопалубочного формования на новейшем оборудовании Tecnospan. Современные технологии от испанского бренда позволяют предприятию выпускать около 200 видов бетонной продукции для строительства, дорожной инфраструктуры, электрификации и благоустройства. Вся продукция сертифицирована отделом технического контроля и соответствует требованиям ГОСТ и СНиП.



Assalom Maxtumquli – это комплекс 9-этажных домов повышенной комфортности. Массив расположен вблизи ведущих транспортных направлений, откуда можно легко и быстро добраться до любой части города



Assalom Sohil – комплекс современных 9- и 16-этажных домов в Яшнабадском районе Ташкента. Квартиры в жилом массиве будут представлены площадью от 37 до 119 кв. м

Инновации против стихии

Настоящим ноу-хау бренда «Бинокор» является проект производства сейсмоустойчивых бетонных сэндвич-панелей. Строительная инновация, разработанная совместно с международной компанией Vollert, пользуется большим спросом у девелоперов. «Ещё несколько лет назад многоэтажные строительные системы были технически неосуществимы в Узбекистане из-за постоянной сейсмической активности, современная технология сборного строительства открывает сейчас совершенно новые возможности», – поясняет ответственный за производство и оборудование Vollert на ДСК «Бинокор» Алексей Лозинский. Как рассказали в пресс-службе Vollert, компания совместно с BauMax и специалистом по сейсмическим вопросам Sirve SA разработали специальную систему домостроения для сейсмоопасной Чили.

В Узбекистане эта разработка получила качественные дополнения. ДСК «Бинокор» совместно с Vollert применили ноу-хау для типовой ташкентской высотки в сейсмических условиях РУз. Ключевым элементом несущей способности при сильных землетрясениях являются сэндвич-стены специальной конструкции.

У панелей есть выпуски арматуры и кессоны, распределяющие нагрузку. Для этих целей ДСК «Бинокор» вместе с инженерами-строителями Vollert разработал специальную структуру стены. Ежегодное производство усовершенствованных стеновых блоков и плит перекрытий достигает 500 тыс. кв. м. «Новая система сборного строительства позволит нам существенно изменить строительную промышленность в Узбекистане», – убеждён Алексей Лозинский. На данный момент проектируются безопасные дома высотой до 16 этажей.



В конце августа президент Узбекистана Шавкат Мирзиёев ознакомился с ходом строительства жилого комплекса Assalom Sohil.

Место для бизнеса

Как развивается рынок коммерческой недвижимости Ташкента



The Tower
Mall Management Group

ORIENT
GROUP OF COMPANIES

Новая экономическая политика Узбекистана стала толчком в развитии рынка коммерческой недвижимости. За последние два года объём предложений качественных торговых площадей в Ташкенте вырос более чем в 2 раза. Однако столица РУз все ещё значительно – примерно в 10 раз – уступает мегаполисам соседнего Казахстана по обеспеченности торговыми площадями.



Баян Куатова,
управляющий партнёр
Colliers International Kazakhstan

Количество современных торговых помещений в столице с населением более 2,5 млн (по неофициальным данным, 4 млн человек. – Прим. ред.) не отвечает спросу. Обеспеченность на 1 тыс. жителей составляет порядка 35 кв. м.

Развитие качественного ретейла в республике, как и в Казахстане, сдерживает низкий уровень жизни населения и приверженность традиционному формату – базарам. Но спрос постепенно смещается в сторону торговых центров. Его росту способствуют омоложение и урбанизация населения: за последние несколько лет количество горожан превысило число сельчан. А с отменой системы прописки темпы урбанизации обещают стать еще выше.

«Рынок торговой недвижимости в Ташкенте развивается довольно динамично по сравнению с другими крупными городами Узбекистана. За последние три-пять лет значительно увеличилось количество брендовых и сетевых операторов. Общий объём существующих торговых центров в Ташкенте составляет около 212 000 кв. м GBA.

Общий объём торговых площадей на стадии строительства и проектирования составляет около 353 914 кв. м GBA, это позволит увеличить фонд торговых площадей на 167% от текущего предложения», – говорит управляющий партнёр Colliers International Kazakhstan Баян Куатова.

В начале пути

По словам эксперта, рынок торговой недвижимости Ташкента в настоящее время находится на начальной стадии своего развития. «По нашему мнению, существующие торговые центры в Ташкенте могут столкнуться с высокой конкуренцией, если на рынке появятся крупные региональные торговые центры, предлагающие лучшие возможности потенциальным арендаторам и посетителям», – отметила Баян Куатова. Заполняемость качественных объектов торговой и торгово-развлекательной недвижимости фиксируется на высоком уровне – около 83%.

Средние арендные ставки на торговые помещения в ТЦ варьируются в пределах \$10–100 за кв. м, в популярных моллах аренда может превышать \$100. «В среднесрочной и

долгосрочной перспективе рынок торговой недвижимости в Ташкенте будет развиваться в сторону более концептуальных торговых центров. Магазины старого формата будут страдать от снижения спроса со стороны арендаторов и покупателей», – отмечают эксперты Colliers International.

Спрос на офис

Рынок офисной недвижимости в Ташкенте только начинает формироваться. Большая часть помещений данной категории была построена недавно и имеет период эксплуатации менее 10 лет. Объём качественного предложения офисных площадей в столице РУз не превышает 150 тыс. кв. м.

По словам Баян Куатовой, сегодня на рынке офисной недвижимости Ташкента отсутствуют бизнес-центры, отвечающие международным стандартам класса А. Однако есть проекты, значительно превосходящие по качеству строительства и управления стандарты, применяемые к зданиям класса Б.

«Поскольку в Ташкенте и Узбекистане отсутствует общепризнанная классификация офисных зданий, принято, что владелец здания либо управляющая компания присваивает определённый класс своему офисному объекту на основании собственных суждений. Большинство занятых в настоящее время офисных помещений не полностью соответствуют требованиям арендаторов – международных компаний, поэтому новые планируемые офисные проекты класса А будут иметь

конкурентные преимущества по сравнению с существующими офисными зданиями», – заявила Баян Куатова.

По данным Colliers International, ташкентский рынок офисной недвижимости в данный момент демонстрирует значительный рост. Наблюдается высокий спрос на качественные помещения и дефицит предложения. В результате уровень заполняемости бизнес-центров класса Б+ и класса Б составляет 96 и 90% соответственно. Эти показатели для существующих бизнес-центров могут снизиться по мере ввода в эксплуатацию новых высококачественных офисных зданий. Эксперты прогнозируют увеличение спроса на масштабные площади в период от двух до пяти лет.

Работают профессионалы

Крупнейшим оператором коммерческой недвижимости Ташкента является компания The Tower Mall Management Group, которая входит в ГК ORIENT. В активах холдинга столичные торговые центры, объекты розничной торговли и бизнес-инфраструктура. The Tower MMG нарабатывает опыт в консалтинге по развитию и управлению торговыми центрами Узбекистана. Компания успешно запустила такие торговые объекты Ташкента, как Samarkand Darvoza, Compass, Eski Shahar, которые сегодня являются ведущими и самыми известными площадками в городе. На ближайший год The Tower MMG анонсировал введение в эксплуатацию двух крупнейших объектов в республике.





The Tower
Mall Management Group

ORIENT
GROUP OF COMPANIES

ТРЦ Riviera

Общая площадь комплекса – 40 370 кв. м,
вместимость парковки – 500 машино-мест

Центральноазиатская Ривьера

Самый ожидаемый проект года – торгово-развлекательный центр Riviera – был готов к работе ещё в конце весны. В связи с карантинными ограничениями из-за коронавируса его открытие было перенесено на август.

Трёхуровневое пространство ТРЦ Riviera помимо торговых помещений на более чем 100 точек включает в себя ледовый каток, семизальный кинотеатр и просторную летнюю террасу площадью 1300 кв. м. В 2019 году на презентации проектов The Tower MMG автор ТРЦ Riviera французский архитектор Марио Бартилла отметил, что для него Ривьера ассоциируется с отличным шопингом и расслабленным отдыхом под мягким морским бризом. «Я уже успел хорошо изучить узбекистанцев и знаю, что они любят проводить летом время на свежем воздухе».

Поэтому новый комплекс Riviera будет именно таким, с просторной летней террасой и лучшими магазинами», – заявил архитектор. Вместимость парковки ТРЦ составляет около 500 машино-мест. Общая площадь комплекса – 40 370 кв. м, объём сдаваемых помещений – 20 150 кв. м. В торгово-развлекательном центре, расположенном на пересечении пр. Нурафшан и ул. Себзар, будут представлены ведущие мировые бренды, а торговые марки Gant, Calvin Klein, Liu Jo, Yamamay, Camicissima и Mayoral появятся в Узбекистане впервые.

Посещаемость торгового центра Riviera ожидается в первую очередь за счёт жителей прилегающего района Ташкента. Его численность составляет более 306 тыс. человек, из них 150 тыс. живут в пешеходной доступности.





«ДЕПО MALL»
Общая площадь застройки – 9,7 га

Следующая остановка – «ДЕПО MALL»

Открытие торгово-развлекательного центра «ДЕПО MALL» от компании The Tower MMG запланировано на весну 2021 года. ТРЦ обещает стать самым крупным в республике. Новый комплекс разместится на месте бывшего Чиланзарского трамвайного депо столицы на территории 9,7 га с площадью застройки 57 363 кв. м и объемом арендуемых помещений 33 895 кв. м. Концепция торгово-развлекательного центра «ДЕПО MALL» разработана турецкой архитектурной компанией DOME+PARTNERS.

Проект предполагает расширенную зону Street-ритейла с более чем 200 торговыми точками различной модификации. Кроме торговых площадей на территории комплекса «ДЕПО MALL» будет представлена разнообразная развлекательная инфраструктура с самой большой в Ташкенте детской площадкой, крупнейшим фудкортом, летней террасой и 7-зальным кинотеатром. На территории ТРЦ также разместятся большой супермаркет, автосервис с автомаркетом и АЗС.





The Tower
Mall Management Group



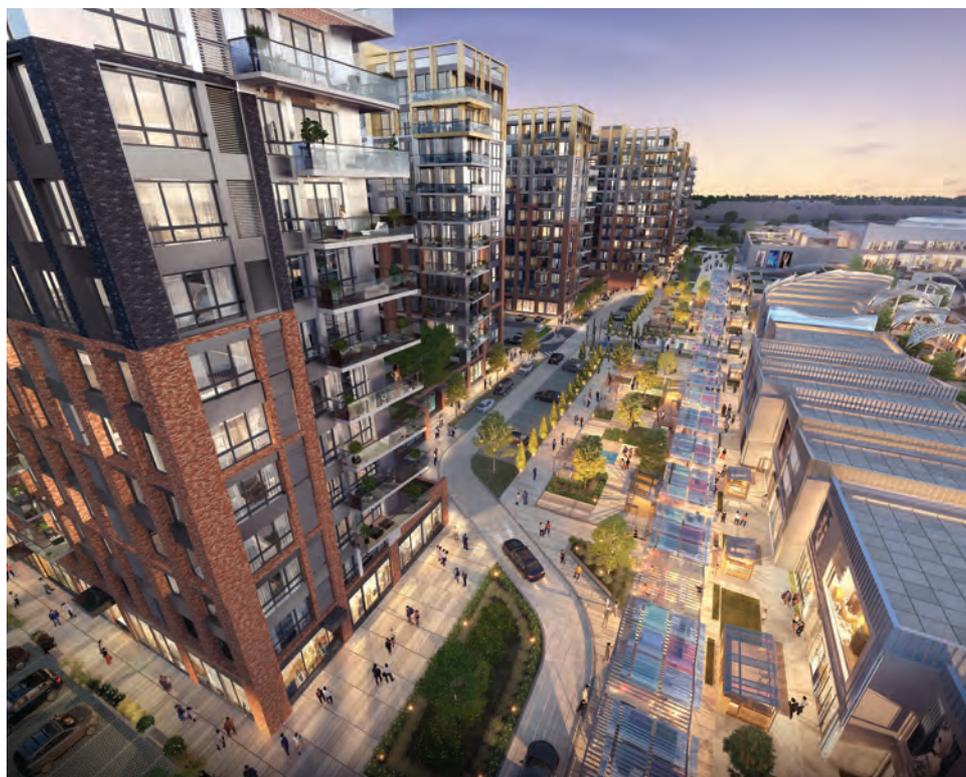
Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс. Общая площадь – более 70 000 кв. м.

Новая жизнь завода

Ещё один масштабный проект The Tower MMG планирует реализовать в Юнусабадском районе столицы Узбекистана. На территории бывшего экскаваторного завода будет возведён крупнейший многофункциональный комплекс, который объединит в себе ритейл-парк и жильё нового формата. Данная идея будет воплощена совместно с жилищно-строительной компанией Golden House. Проект, разработанный международной архитектурной студией Charman Taylor, предполагает строительство крупнейшего торгово-развлекательного центра площадью более 70 000 кв. м, из которых 50 тыс. – это арендуемая территория. Ритейл-парк будет представлен в виде многоуровневого пространства, которое будет воссоздано с помощью террас, мостов, лестниц и амфитеатра. Помимо торговых помещений в ТРЦ разместится фудкорт и рестораны с посадкой до 1 тыс. человек, роллердром, детская площадка на 2,5 тыс. кв. м, арт-галерея, фитнес-центр и парковка на 1000 машино-мест.

Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс будет дополнен жилищной застройкой класса «Бизнес плюс» и «Бизнес комфорт» с апартаментами различной модификации.

По задумке архитекторов, внешний вид комплекса будет выполнен в сочетании особенностей, которыми они вдохновлялись при его разработке, – это история Шёлкового пути, горы, дюны, реки и хлопковые поля.





Orient Business Centre
Офисное здание класса А, расположенное
в самом центре Ташкента

В эпицентре столицы

Одним из важных проектов The Tower MMG в коммерческой недвижимости Ташкента является строительство бизнес-центра Orient Business Center. Это офисное здание класса А, расположенное в самой центральной части узбекской столицы. Общая площадь застройки – 15 тыс. кв. м, сдаваемые помещения – 9020 кв. м.

Размер и характеристики здания определены перспективами города. Данные были получены благодаря анализу рынка офисной недвижимости Ташкента, который провели специалисты американской компании Jones Lang LaSalle Incorporated. Комплекс рассчитан так, что офис в нём может быть организован как в кабинетном формате, так и в стиле Open Space. Технологичный Orient Business Center обещает стать одной из ведущих площадок для проведения крупных деловых мероприятий. Конференц-залы в здании смогут вмещать до 300 человек. Сам комплекс, как и положено подобным коммерческим объектам класса А, будет представлять собой «город в городе», с полной инфраструктурой для офисных работников. В здании разместятся ресторан, кафе, столовая, мини-маркет, аптека, банк, химчистка и другие условия, необходимые для экономии времени и средств сотрудников. Двухуровневая подземная парковка рассчитана на 200 мест.



Есть идея – есть деньги

Как бизнес в Узбекистане находит инвесторов

Несмотря на коронавирус, Узбекистан по-прежнему является одним из самых перспективных регионов для инвестирования. Доказательством тому служат масштабные международные проекты на территории республики, в которые даже в условиях пандемии продолжают вкладываться крупнейшие мировые компании. Местный и зарубежный бизнес проявляют всё больший интерес к инвестированию в Узбекистан. По мнению экспертов, республика является одной из стран, где высокая рентабельность проектов и слабая конкуренция во многих отраслях.

Иван Матвеев



Уктам Хасанов,
управляющий партнёр
инвестиционной площадки
UZINVEST.UZ

В состоянии неготовности

Масштабное реформирование, которое связывают с приходом к власти Шавката Мирзиёева, затронуло практически все сферы современного Узбекистана. Особого внимания заслуживают изменения бизнес-климата республики. Некогда закрытая для чужаков страна сегодня потихоньку открывает свои двери для инвестиций. Однако говорить о создавшейся очереди у этих дверей из желающих вкладываться в экономику РУз пока рано.

По мнению управляющего партнера инвестиционной площадки UZINVEST.UZ Уктам Хасанова, Узбекистан, громко заявивший о себе как о стране, в которой создан благоприятный деловой климат, оказался не готов предложить комфортные условия для инвесторов и удерживать их.

«Одной из причин потерянных возможностей стала неподготовленность банковской системы страны, которая оказалась неспособной предложить иностранным инвесторам банковские гарантии и другие инструменты, применяемые в качестве обеспечения возвратности инвестиций. Другая причина – низкий уровень подготовленности госслужащих, зачастую не понимающих, что инвестора прежде всего интересует защита его инвестиций в неизвестную страну, а не решение проблем государства или конкретного региона. «Сухие» обещания чиновников на местах не привели к ожидаемым результатам», – отметил Уктам Хасанов.

По его словам, продолжить инвестиционную деятельность в Узбекистане решились немногие инвесторы, заинтересовавшиеся этим рынком два-три года назад. «Но те, кто поверил в перспективы и пошел на риск без обеспечительных финансовых инструментов, уверен, не пожалели о сделанном выборе. Подушка безопасности в виде высокой доходности нивелировала все возможные риски. Сегодня в Узбекистане можно найти проекты с рентабельностью в пределах 80–100%. Это отчасти благодаря ещё пока отсутствию плотной конкуренции в стране во многих сегментах рынка», – подчеркнул эксперт.

Нужны реформы и законы

Для привлечения инвестиций в экономику республики, по мнению руководителя инвестиционной площадки UZINVEST.UZ Виктории Хасановой, прежде всего необходимо реформирование банковского сектора, а именно созда-

ние условий для вхождения в отрасль зарубежных финучреждений. «Они должны прийти со своими классическими и инновационными финансовыми продуктами, создавая конкурентную среду и тем самым подстёгивая местные банки соответствовать современным требованиям бизнес-сообщества», – обратила внимание Виктория Хасанова.

Важным дополнением к экономическим преобразованиям в республике должна стать и реформа судебной системы. Уктам Хасанов полагает, что это необходимо для обеспечения защиты прав и интересов предпринимателей, а также устранения практики одностороннего рассмотрения дел в пользу государства и в ущерб частникам. «Такая реформа проводится, но темпы ее значительно отстают от скорости преобразований в других отраслях. А ведь такие позитивные изменения могли бы вселить уверенность иностранным инвесторам в том, что их инвестиции гарантированы законами Узбекистана, которые не просто задекларированы, как было и до начала реформ, а действительно работают, обеспечивая защиту интересов инвесторов», – отметил Уктам Хасанов.

От проекта к прибыли

Платформа UZINVEST.UZ как раз и была создана для того, чтобы помочь потенциальным инвесторам подобрать наиболее интересные направления для вложений в Узбекистане, а тем, у кого есть идеи или готовые проекты, – найти инвесторов. При этом каждый участник данной площадки получает защиту от рисков, которые имеют место при инвестировании.

«Воспользоваться нашей платформой могут инвесторы и авторы идей из разных стран. Кроме Узбекистана мы работаем с инвесторами из Турции, Южной Кореи, России и Китая. А свои проекты также размещают инициаторы из РФ, Беларуси и Казахстана. Инвестировать может любой желающий, будь то крупный или средний бизнес. Кстати, вкладываться среднему иностранному бизнесу в Узбекистан сейчас намного легче, потому что у зарубежных и местных инвесторов условия одинаковые», – заметил Уктам Хасанов.

VR-технологии для школьников

В настоящее время UZINVEST.UZ работает с более чем 250 узбекскими инвесторами. На инвестплощадке размещено свыше 1000 проектов. Среди них немало разработчиков в сфере IT. Один из таких стартапов – высоко-рентабельный проект, запущенный компанией UNIVERSAL WALK, использующей инновационные VR-технологии (виртуальной реальности) в образовании.

«Изначально проект возник на основе франшизы единственного в своем роде агрегата с образовательным контентом ALTAIR VR. Мы



предлагаем ученикам изучать школьную программу с помощью современных технологий, чтобы этот процесс для них был интересным и познавательным. За содействием в реализации нашей идеи мы обратились к UZINVEST.UZ. Стратегического инвестора нашли очень быстро, и проект на начальном этапе был успешно реализован в частных школах Ташкента», – рассказал «Курсиву» один из разработчиков стартапа Александр Ким.

Образовательный контент UNIVERSAL WALK на сегодня – это более 80 обучающих видео, перечень которых постоянно пополняется. В основном это учебные материалы по таким предметам, как астрономия, естествознание, история, география, биология и другие школьные дисциплины.

С нового учебного года проект UNIVERSAL WALK будет реализован на всей территории Узбекистана, а это порядка 10 тыс. школ. Это лучший показатель по охвату и продвижению среди 18 стран, где развивается данная франшиза. Предполагаемая капитализация проекта составит около \$1,5 млн. И сейчас ведутся переговоры с профильными министерствами об организации в связи с этим государственно-частного партнерства.

«Наши исследования показывают, что самые высокие показатели доходности инвестиционного капитала в Узбекистане сконцентрированы в технологическом IT-секторе, масштабируемом на глобальный рынок, и реальном секторе экономики, в незанятых конкурентами нишах. Узбекские стартаперы не отстают от своих коллег за рубежом, наоборот, с каждым годом идей



Виктория Хасанова,
руководитель
инвестиционной площадки
UZINVEST.UZ

и проектов в сфере IT становится все больше и сами они намного интереснее, чем были раньше. К примеру, проект мобильного приложения в области недвижимости, ориентированного на глобальный рынок. Данный стартап недавно смог привлечь инвестирование в посевной раунд, и сейчас планируется переход в раунд А, с ожидаемой прибылью более \$1 млн в первые полгода после выхода на рынок. Также востребованы и проекты в строительной индустрии, причём не только возведение жилой и коммерческой недвижимости, но и производство стройматериалов. Но мы полагаем, что этот сектор экономики ожидает спад ввиду воздействия пандемии на экономику в целом и пересыщение рынка вводимых в эксплуатацию площадей», – отметил Уктам Хасанов.

Защитить деньги и мысли

До того как заняться инвестиционной деятельностью, основатели инвестиционной площадки UZINVEST.UZ долгое время специализировались на юриспруденции. Поэтому вопросам правовой защиты инвесторов и авторов проектов уделяется особое внимание. По словам Виктории Хасановой, одним из главных

механизмов защиты интересов инвесторов является заключение так называемой сделки РЕПО.

Особенностью такого соглашения является то, что, к примеру, инвестор и автор проекта договариваются о распределении между собой долей в бизнесе на условиях 50/50. Для сохранности и возвратности вложенных средств предлагается временное увеличение доли инвестора до 90% на условиях возврата до 40% после погашения инвестиций. Таким образом инвестор получает юридический и финансовый контроль над компанией.

«В процессе структурирования сделок мы, как правило, оформляем именно такой механизм защиты интересов инвестора, что приводит к минимизации юридических и финансовых рисков. Такой порядок был разработан нами и зарекомендовал себя как надёжный юридический инструмент защиты инвестиций. Там, где применялся механизм РЕПО, инвестиции не были использованы по нецелевому назначению», – подчеркнул Уктам Хасанов.

Для всех участников платформы UZINVEST.UZ также разработан уникальный для Узбекистана механизм страхования, который наиболее востребован зарубежными инвесторами. Данный вид страхования позволяет минимизировать риски ответственности за нарушения договорных обязательств, в том числе по невозврату займа. Механизм разработан для обеспечения возвратности инвестиций и защиты от потери вложенных средств.

ПОИСК ПРОЕКТОВ И ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ

Мы объединяем в совместный бизнес авторов идей и инвесторов

- Поиск проектов
- Предложения инвесторов
- Продажа долей в бизнесе



+998 98 338-93-33
+998 90 925-96-81

uzinvest.uz



Грозит ли Узбекистану «кредитный пузырь»

Как снизить стоимость банковских продуктов

В первом квартале 2020 года объёмы кредитования в Узбекистане выросли на 16% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Кредитов было выдано на 30 трлн сумов (\$2,9 млрд), что на 4,2 трлн сумов (\$411,6) больше прошлогодних показателей. Рост отмечен по всем видам кредитования.

Анвар Ирчаев,
председатель совета АКБ «Универсал банк»

По данным ЦБ, остаток потребительских кредитов на 1 июля составил свыше 4,7 трлн сумов (\$460 млн). Это менее 1% от общего объёма ВВП и ниже 2% совокупного кредитного портфеля банков. За время пандемии данный показатель вырос всего на 2%. Это значительно ниже темпов роста по автокредитам, где зафиксирован прирост в 16%, а самое стремительное увеличение произошло по микрокредитным продуктам – 28%. Кстати, совокупный портфель всех микрокредитных организаций (МКО) вырос почти на 40%, с 407 млрд сумов (\$39,9 млн) до 561 млрд (\$55 млн).

Потребительские отношения

Доступность потребительского кредитования в республике растёт с каждым годом. До недавнего времени розничные займы выдавались в среднем под 32–36% годовых. Сейчас по рекомендации ЦБ практически все банки с 1 июля снизили ставки по потребкредитам до 24%. Конечно, кто-то может возразить, что и это не дёшево, но надо понимать: банки до сих пор привлекают депозиты под 18%. В результате банковская маржа существенно снизилась.

Повысить доступность процентных ставок по кредитам возможно с помощью удешевления фондирования. В рамках текущей стратегии инфляционного таргетирования Центробанка от регулятора мы ожидаем уменьшения ставки рефинансирования по мере сокращения инфляции. К примеру, в России ЦБ довёл этот показатель до рекордных 4,25%. В Узбекистане регулятор снизил ставку с 16 до 15%, а в сентябре ставка стала 14%.

Для того чтобы экономика работала, её нужно наполнять деньгами, особенно сейчас. В Америке власти выделили на поддержку экономики \$5 трлн, страны Евросоюза – \$750 млрд. В результате банки получили возможность дополнительного кредитования. То есть дешёвое долгосрочное фондирование будет способствовать не только снижению ставок, но и росту кредитования.

Депозит под подушкой

Привлекать деньги нужно и от населения. Но для начала необходимо прививать гражданам доверие к банкам. К сожалению, сейчас узбекистанцы в своих сбережениях отдают предпочтение доллару, а не суму. Ведь ставки по депозитам, доходившие до 24%, немногим отличались от курсовой разницы, когда доллар подорожал на 22%. Вот люди в большинстве своём хранят деньги не в банках, а «под подушкой».

Охват населения потребкредитованием в Узбекистане минимален. Поэтому мы ожидаем позитивного роста в этом сегменте, несмотря на последствия пандемии. Но это не значит, что кредитки будут раздавать прямо на улице. Во-первых, такой рискованной политики не допустит сам регулятор. Во-вторых, у нас не принято раздавать деньги направо и налево. Ну а в-третьих, у нас просто нет таких дешёвых денег.

Автокредиты ждут фондирования

По данным ЦБ на 1 июля, остаток по автокредитам составляет 6,6 трлн сумов (\$649 млн), это менее 2,7% совокупного кредитного портфеля банков. Сегодня, по оценкам автоэкспертов, примерно каждая четвёртая машина в Узбекистане приобретает в кредит. С 1 июля ставки по автокредитам также снизились, но условия их выдачи в большинстве банков остались прежними – первоначальный взнос 30%.

Абсолютное большинство автокредитов приходится на новые автомобили, в основном производства «ГМ Узбекистан». Чаще всего это средний сегмент – люди берут в кредит машины для работы, такси и т. д. На иномарки, которых у нас в стране не так много, займы выдаются на тех же условиях.

Автокредиты в той же России или Казахстане дешевле, потому что их очень часто финансируют сами производители. В Узбекистане производитель один, и он не может всем подряд продавать автомобили в рассрочку. А у банков, как я уже говорил, дорогое фондирование, отсюда высокие ставки – до 24%.

В этом сегменте существовала одна проблема, когда по нормам резервирования для дорогих автокредитов нагрузка на капитал оставалась очень высокой. Сейчас, с понижением ставок, данный порядок стал неактуальным.

Ипотека стала ближе

Условия приобретения недвижимости в ипотеку с 2017 года в Узбекистане заметно изменились. В республике действует государственная программа строительства доступных многоквартирных домов. До 2021 года должны возвести свыше 1200 домов на 50 тыс. квартир, часть из которых реализуется по льготной ипотеке молодым семьям и людям, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Кредит выдаётся на 20 лет, в течение первых пяти лет процентная ставка равна 7%, а после – по ставке рефинансирования ЦБ.

В мае этого года ипотеку в Узбекистане перевели на рыночные условия. Теперь жилищные займы в рамках госпрограммы выделяются на приобретение любой квартиры первичного рынка, в том числе без отделки. Минфин будет размещать в банках средства под 15–16% годовых. Из этих денег финансовые учреждения смогут выдавать ипотеку населению по рыночной ставке не выше 24%.

Ипотека требует долгосрочных денег, а у банков Узбекистана ограниченные ресурсы для длинных кредитов. Над этим необходимо работать. Государство финансирует ипотечные программы лишь в некоторых финансовых институтах. Даже в нашем небольшом банке мы можем предложить только краткосрочные ипотечные продукты.

Добиться снижения процентных ставок по жилищным кредитам регулятор пытается с помощью изменения денежно-кредитной политики и сокращением текущих параметров инфляции. ЦБ поставил задачу – к 2023 году довести её уровень до 5%. И я очень надеюсь, что в случае роста показателей инфляции ставка для банков останется прежней.

266,5 м
Высота небоскрёба
Nest One

416 кв. м

площадь 8-комнатного
двухуровневого пентхауса

761 квартира

в небоскрёбе
Nest One

33 кв. м

площадь
1-комнатной студии

nestone

Выше только небо

Небоскрёб Nest One
станет самым высоким
зданием в Узбекистане

Самое высокое жилое
здание в Узбекистане
строится в престижном
районе Ташкента
– на территории
международного
делового центра
Tashkent City.

Наталья Качалова



özgüven

Здесь – комфортные апартаменты для проживания, живописный парк для прогулок и престижные места для ведения бизнеса. А с высоты 266,5 метра обитателям Nest One откроется панорамный вид на город-сад и Чимганские горы.

Если раньше покупателей жилья интересовали только квадратура и цена, то сейчас требования изменились – будущие владельцы квартир всё чаще интересуются расположением, продуманными архитектурными решениями, наличием достойной инфраструктуры и общественного пространства. Многофункциональный комплекс Nest One по уровню проектирования и строительства соответствует международным стандартам и современным трендам качественной жизни.

На территории 1,5 га будут возведены пять высокотехнологичных зданий. В самой большой, 51-этажной, высотке разместятся жилые апартаменты. В трёх соседних зданиях этажностью от 7 до 20 будут бизнес-центры и одна люксовая гостиница.

Жилой небоскрёб включает 761 квартиру – от однокомнатной студии площадью 33 кв. м до 8-комнатного двухуровневого пентхауса на 416 «квадратов». Квартиры имеют собственную террасу, а это не только дополнительные 10–44 кв. м к площади жилья, но и отличное место для отдыха с семьёй. Здание оборудовано семью лифтами, расположение и скорость которых рассчитаны так, что жильцам не придётся ждать его больше минуты. Для 95% семей на территории комплекса предусмотрены парковочные места.

Но главное – при покупке даже самой маленькой квартиры у её обладателя появится возможность пользоваться тремя тысячами квадратных метров общественного

пространства, где будет всё, что нужно для работы и наслаждения жизнью, – как в отеле 5*. Не выходя из дома жильцы смогут поработать или провести совещание в конференц-холле на первом этаже, а после – посетить фитнес-зал, SPA-центр, расслабиться в сауне или турецком хаммаме и освежиться в бассейне. Для жителей и их гостей доступно множество развлечений – PlayStation, караоке, кинозал, бильярд, дартс, настольный теннис и шахматы. А привести мысли в порядок можно, прогулявшись в зимнем саду или насладившись видом столицы и предгорий с высоты птичьего полёта на террасе SkyWalk. В тишине библиотеки приятно провести вечер с книгой, в то время как дети развлекаются в игровой комнате. Nest One вобрал в себя современность, сохранив вековые традиции – решать серьёзные вопросы или вести душевные беседы можно за чашкой чая в чайхане или отведав с гостями дымящегося ароматного плова в специальном зале. Для посетителей в доме предусмотрены гостевые комнаты. А служба безопасности, система видеонаблюдения и консьерж обеспечат жильцам спокойствие за себя и своих близких.

Дом Nest One станет не только удобным и надёжным, но и автоматизированным. По желанию клиентов в квартире установят систему «умный дом», которая считает госномер автомобиля владельца апартаментов, откроет шлагбаум и укажет место на парковке. Жильцы на личном смартфоне смогут увидеть и проанализировать показатели расхода электроэнергии и воды. Система оповестит хозяев о задымлении или протечке в коммуникациях. В настройках программы можно задать время открытия штор, включения света, кондиционера и даже любимой музыки. А с помощью голосового ассистента – узнать новости и погоду. Различные сценарии

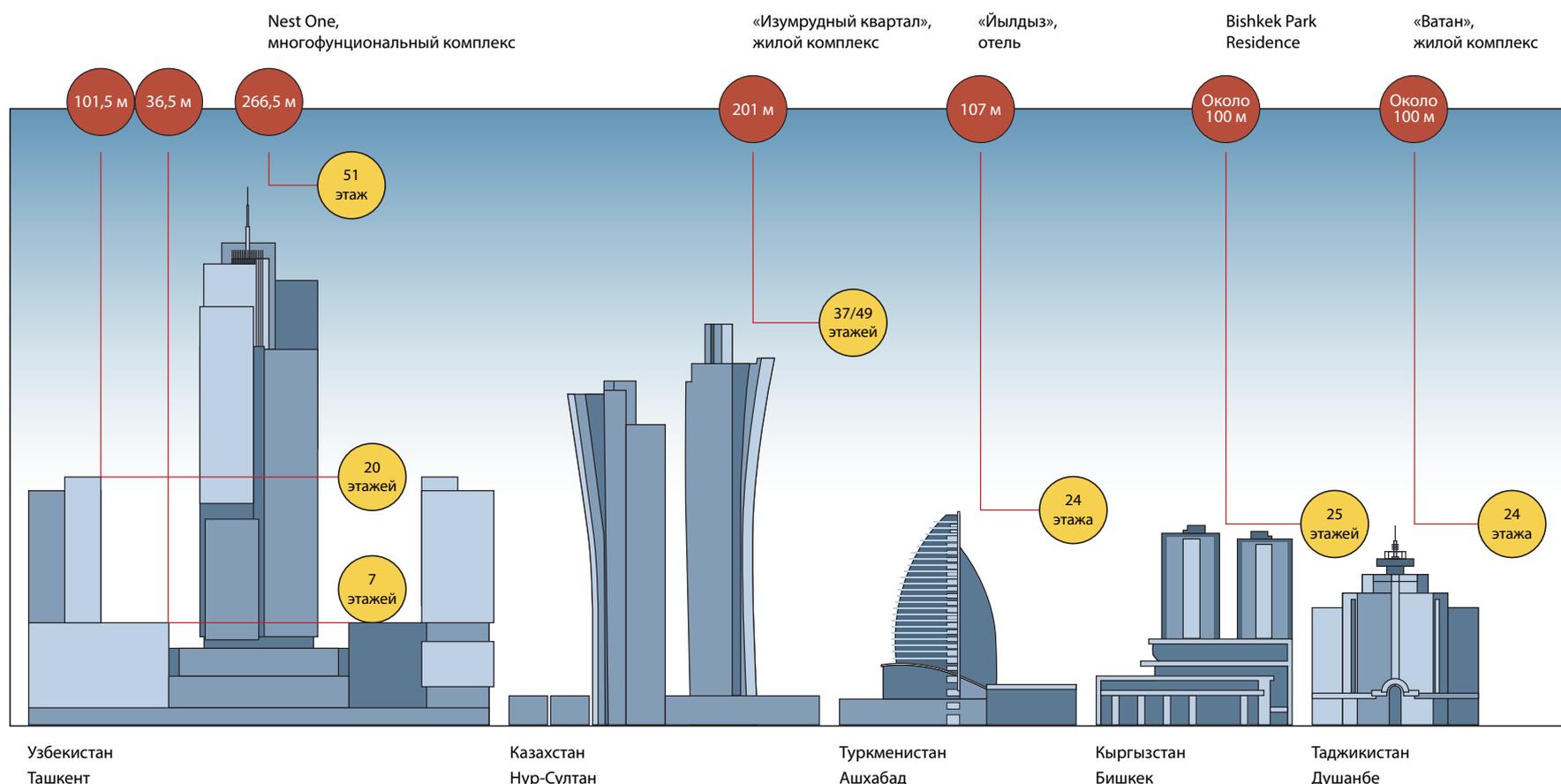
могут выключать нужные розетки при выходе жильцов из квартиры, имитировать присутствие хозяев, когда они находятся в отъезде, уведомлять охранные агентства в случае взлома и несанкционированного проникновения в помещение. Детям в «умном доме» не понадобятся ключи – они смогут открыть дверь при помощи отпечатка пальца или цифрового кода.

Сейсмостойкость высотного комплекса Nest One рассчитана на максимальное, 9-балльное землетрясение. Специальное тестирование проводилось Стамбульским университетом, а его результаты подтверждены Институтом сейсмологии при Академии наук Узбекистана. Ветровые испытания проект прошёл в Германии. Даже марка бетона, используемая при строительстве жилого комплекса, особая. Для этого на окраине Ташкента был построен бетонный завод, который снабжает стройматериалом только Nest One.

Проект данного многофункционального центра разработан и строится турецким архитектурным бюро Ozguven Architecture совместно с крупнейшим девелопером Узбекистана – компанией Murad Buildings. В портфолио ведущего строительного холдинга республики свыше 10 успешных уникальных объектов и 516 проданных квартир в современных жилых комплексах Ташкента. Количество реализованных площадей растёт с каждым днем, так как осенью 2019 года стартовали продажи жилой и офисной недвижимости в Nest One.

Миссия Murad Buildings – украсить столицу прекрасными зданиями, садами и дорогами и обеспечить жителей, а также гостей города достойным жильём. И сегодня проекты компании стали настоящим украшением улиц главного города Узбекистана, сочетая в себе эстетику внешнего вида, качество и надёжность зданий.

Самые высокие здания Центральной Азии



Инфографика: Мурат Дильманов



Все дороги ведут в Узбекистан

Как компания ORIENT развивает транспортно-логистический потенциал республики

Географическое положение Узбекистана, расположенного на пересечении главных торговых маршрутов Центральной Азии, исторически определило статус республики как ключевого транспортного узла в регионе. Сегодня власти РУз пытаются реализовать данный потенциал в полной мере. На высшем уровне принимаются меры для создания условий использования воздушного пространства страны как транзитного хаба, вводится режим «открытого неба», реализуются международные железнодорожные проекты, реформируются правила взимания пошлин.

Республике ещё предстоит сделать немало для того, чтобы транспортно-логистическая инфраструктура отвечала высоким современным требованиям. Однако работа эта ведётся, и Узбекистану есть что предложить в этом направлении.

Есть перспективы

По данным Государственного комитета по статистике Узбекистана, в 2019 году всеми видами транспорта республики было перевезено 1,3 млрд тонн грузов, что на 6,1% больше показателей 2018 года. Грузооборот составил 72,9 млрд т/км, а это на 2,2% выше данных 2018 года. Большую часть грузов в республике – 89,2% – перевезли автотранспортом, на его долю пришлось 16,2 млрд т/км грузооборота. Воздушным путём было доставлено 0,1% грузов, трубопроводным и железнодорожными видами транспортировки – 5,4 и 5,3% соответственно.

По данным Института стратегических и межрегиональных исследований при президенте РУз, Узбекистан располагает самой высокой плотностью сетей автодорог в Центрально-Азиатском регионе – 41 км на 100 кв. м. К примеру, в

Таджикистане данный показатель равен 19,4 км, Кыргызстане – 17 км, Казахстане – 4,7 км.

В последние годы выросла доля транспортных услуг в ВВП республики. По итогам 2018 года этот показатель был равен 6,4%. Объём транспортных услуг в сравнении с 2000 годом увеличился более чем в 100 раз – с 205,4 млрд сумов (\$20,1 млн) до 23,1 трлн сумов (\$2,3 млрд). Суммарная годовая мощность обработки грузов всех логистических и складских объектов в 2018 году достигла 3,1 млн тонн в год.

Однако транспортно-транзитный потенциал Узбекистана реализован пока не полностью. В рейтинге Всемирного банка республика занимает 99-е место по логистике среди 163 стран, по показателю удобства осуществления международных перевозок Узбекистан разместился на 120-м месте. Причин тому много – это и слаборазвитая дорожная инфраструктура, и отсутствие оптимальной тарифной политики для транзита, и ряд других проблем, тормозящих развитие отрасли.

По оценкам международных экспертов, транзитный потенциал РУз может быть увеличен с нынешних 7 млн до 16 млн тонн, а за счёт реализации региональных проектов – до 23 млн тонн к 2030 году.

Государственные задачи для бизнеса

Именно модернизацией инфраструктуры и созданием качественного транспортного сервиса в стране сегодня занимается лидер логистического рынка Узбекистана – ORIENT LOGISTICS. Компания более 10 лет успешно работает в сфере международных грузоперевозок, а с 2013 года активно развивает в республике сеть логистических центров. Успешный опыт работы компании на этом рынке известен далеко за пределами Узбекистана. Отличительными преимуществами логистических центров ORIENT являются современное оснащение терминалов, развитая сеть комплексов, а также возможность решить любые вопросы, связанные с перевозкой груза, в одном месте. Все процессы в транспортно-грузовых терминалах компании полностью автоматизированы. Это позволяет в режиме реального времени контролировать статус доставки грузов, как крупногабаритных, так и мелкоштучных. В планах – создание 3PL (third party logistics) оператора для оказания качественных складских услуг.

Universal Logistic Services

Одним из первых комплексов для транспортировки и хранения грузов в системе ORIENT LOGISTICS стал современный контейнерный терминал Universal Logistic Services (ULS), который был возведён в 2014 году. При создании данного центра применялся передовой европейский опыт, в том числе при планировании объёмов грузопотоков, строительстве и оснащении.

В результате в черте Ташкента был создан современный железнодорожный контейнерный терминал площадью более 10 га. Сегодня комплекс обеспечивает около 50% всего рынка контейнерных услуг Узбекистана с годовой пропускной способностью более 120 000 TEU. Техническое оснащение терминала ULS позволяет принимать любые стандартные и нестандартные контейнеры, а также рефрижераторы, контейнеры Open Top, опасные и негабаритные грузы, длинномеры. Для упрощения работы весь учёт и управление осуществляются с помощью специального программного обеспечения Solvo.TOS. Все процессы – от приёмки, планирования, размещения, хранения и отгрузки контейнера – полностью автоматизированы.

Chukursay Logistics Center

Одним из преимуществ комплекса Universal Logistic Services является то, что на территории терминала расположен таможенный пост Чукурсай. В 2018 году компания подписала соглашение с АО «Узбекистон темир йуллари» (Узбекские железные дороги) и получила в пользование устаревший грузовой двор на крупнейшей железнодорожной станции Чукурсай.

Проект Chukursay Logistics Center стал продолжением логистического комплекса ULS и включает в себя современный контейнерный терминал, а также склад класса А. Именно сюда прибывает основной грузопоток из Казахстана, России, Китая и стран Юго-Восточной Азии.

На терминале обрабатываются и три маршрутных контейнерных поезда из Владивостока, Находки и со станции

Алтынкуль (Узбекистан). Дальний Восток и крупный терминал Khorgos Gateway (Казахстан) консолидируют грузы со всех стран Юго-Восточной Азии, РК и Китая.

Orient Logistics Center

Грузовой терминал железнодорожной станции Ташкент-Товарный, расположенной в самом центре столицы Узбекистана, стал местом дислокации современного мультифункционального комплекса Orient Logistics Center (OLC). Транспортно-логистический центр был открыт в марте 2019 года. Терминал имеет возможности по приёму и обработке контейнеров, вагонов с тарно-штучными и длинномерными грузами, колёсной и гусеничной техники. На территории центра строится крупный складской комплекс класса А.

Центр позволяет обрабатывать свыше 120 000 условных контейнеров в год.

Техническое оснащение OLC, который располагает современными ричстакерами Kalmar и Konescranes, даёт возможность оперативно обслуживать грузопотоки, поступающие железнодорожным и автомобильным транспортом.

Регистрация, учёт и обработка грузов, а также таможенное оформление в центре осуществляется в режиме одного окна. На территории комплекса расположены представительства железной дороги и транспортно-логистических компаний. Статус входящих и исходящих вагонов в режиме реального времени фиксируется с помощью автоматизированной системы SOLVO TOS. Это позволяет ускорить оформление документации и оптимизировать издержки на размещение вагонов внутри страны.

Orient Distribution Center

Концептуальный проект строительства мультифункционального транспортно-логистического центра. Крупнейший проект, входящий в состав сети терминалов, планируется поэтапно реализовать в течение трёх лет. Основной задачей логистического центра будет приёмка и обработка генеральных грузов железнодорожным и автомобильным видами транспорта.

Пропускная способность терминала составит 120 000 условных контейнеров в год. Большое внимание в проекте уделяется строительству складских комплексов класса А и В общей площадью более 80 000 кв. м. Основными крупными клиентами логистического центра будут международные компании, занимающиеся дистрибуцией, ретейлом и онлайн-продажами.

Также в рамках проекта будут построены зоны сервисного обслуживания клиентов – гостиничный комплекс, офисное здание, ресторан и сервисный центр для грузовых автомобилей.

Highway Logistics

Логистический центр от компании Orient – Highway Logistics разместился в юго-восточной части от столицы Узбекистана, на международной трассе М-39. Терминал площадью 14,4 га построен с учётом высоких мировых стандартов и европейского опыта. Комплекс предназначен для обслуживания как внутренних, так и внешних перевозок.

Грузооборот логистического центра Highway Logistics составляет более 1,2 млн тонн в год. Центр работает по принципу одного окна – в нём действует не только склад, но и таможенный пост, банк, работают отделы деклараций, сертификации и досмотра. Вся работа комплекса осуществляется в рамках автоматизированной программы управления складами WMS Axelot.

Терминал обладает высокой пропускной способностью – на таможенном оформлении и досмотре могут одновременно находиться порядка 50 грузовых машин. В Highway Logistics действует система регистрации иностранных грузовых автомобилей. Это даёт возможность перевозчикам сэкономить на транспортировке грузов в обратном направлении.

Помимо складских площадей в логистическом центре созданы все необходимые условия и для водителей грузовиков, а также клиентов терминала. На территории комплекса есть автостоянка на 150 мест, гостиница, ресторан, станция техобслуживания, холодильный терминал для хранения продукции.





Узбекистан уходит «в цифру»

Как частным и государственным
предприятиям провести диджитализацию
с наименьшими потерями

Перед Узбекистаном уже не стоит вопрос, нужно ли модернизировать процессы в государственном и частном секторах. Понимание этой необходимости выразилось в подписании президентом Шавкатом Мирзиёевым двух основополагающих документов – Указа «О Государственной программе по реализации Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017–2021 годах в «Год развития науки, просвещения и цифровой экономики» и Концепции национальной стратегии «Цифровой Узбекистан – 2030».

Руслан Мустаев,
директор по IT SFI
Management Group

В настоящее время перед республикой стоит задача максимально быстро и с наименьшими потерями перейти в цифровую эпоху.

Поиск смыслов

Прежде чем говорить о методах цифровизации, нужно сначала понять, почему государственный и частный сектора Узбекистана не ушли с головой «в цифру», хотя многие развитые страны уже забывают об аналоговом периоде. Солидная часть экономики, в том числе промышленность, АПК и ряд других отраслей реального сектора, принадлежат государству. Как известно, любые трансформации государственной машины происходят очень сложно, поскольку требуют детальной проработки и принятия взвешенных решений с учётом всех нюансов. В связи с этим цифровизация госсектора требовала помимо досконального изучения и принятия решений наличия политической воли, которая проявилась в виде двух вышеназванных документов.

Частный сектор более мобилен и не несёт такой ответственности, как государство. Цифровизацией занимались те частники, у кого был чёткий ответ на вопрос: а что мне это даст? Это абсолютно рыночный подход – минимум затрат, максимум эффекта. Такой политики придерживались крупные ретейлеры «Корзинка», Макго, ресторанный бизнес, мобильные операторы и другие компании, чья цифровизация не останавливалась на внедрении «1С: Бухгалтерии», а шла дальше, к автоматизации большей части процессов, в том числе производства, логистики, дистрибуции и т. д.

Волевое решение

Готов ли Узбекистан к современным методам работы? У интеграторов, которые специализируются на автоматизации решений, есть универсальный ответ: к цифровизации никогда нельзя быть готовым. Самая большая ошибка, когда владельцы процессов думают, что переход «на цифру» и автоматизация решат все их проблемы, которые являются следствием старых, неэффективных методов. Цифровизация – это прежде всего трансформация и переосмысление существующей бизнес-модели.

Человек, как кладёшь недокументированных функций, склонен совершать ошибки. Чтобы контролировать и исправлять их, создаются избыточные управленческие аппараты. Чаще всего они являются бюрократичными, неповоротливыми и не способны быстро и адекватно реагировать на изменения рынка.

Любая автоматизация и цифровизация – это приведение в порядок системных вещей. А порядок – это систематизированный бардак! Это позволит владельцу или управляющему бизнесом контролировать все процессы, причём не в бумажном виде, а в реальном времени.

Всегда и везде двигатель изменений – это директивное решение акционера или руководителя сверху: «Я сказал, теперь будет так». Поэтому волевое решение президента Шавката Мирзиёева, его указ о цифро-

тельно внедрить данный процесс. Поэтому в стране с учётом глобальных тенденций и развития современных технологий меняется нормативно-правовая база, создаются условия, при которых предприятия не смогут идти в ногу со временем. Им придётся стать digital-компаниями. «Если мы не выполним эту работу в ближайшие два-три года, каждый год промедления будет стоить нашей стране 10 лет прогресса», – обозначил президент Мирзиёев.

Учиться на чужих ошибках

2030 год может стать реальным сроком для выполнения задач по «оцифровке» экономики Узбекистана. Но при одном условии: мы не должны совершать ошибки, которые допускали наши соседи.

Одна из них – спешка при внедрении ERP, когда существующие процессы не трансформировались и не оптимизировались, а оцифровывались в прежнем виде. В результате владелец бизнеса получал те же данные, но в электронном виде. Это не имело экономического эффекта.

Хотелось бы избежать подобного в Узбекистане, потому что перевнедрение – это большие денежные и временные потери.

Больше «цифры» – лучше бизнес

В России и Казахстане у менеджеров разных рангов есть чёткое понимание бизнес-процессов. Однако интегратор, который приходит в Узбекистан, не осознаёт, какие проблемы с менеджментом здесь существуют. Многие узбекские управленцы не понимают до конца свои бизнес-процессы и не могут правильно сформулировать постановку задач.

На какие же стандарты в автоматизации равняться местным предприятиям? Никаких стандартов нет. Есть крупные компании с лучшими практиками и сотнями внедрений в этой отрасли. Ни одно предприятие в мире не способно за короткий период перейти на полную цифровизацию, это всегда происходит поэтапно. Процессы на предприятии взаимосвязаны. Поэтому интеграторы берут большие деньги для внедрения лучших практик в существующих процессах.

Но если действующая система выстроена неправильно, то и в оцифрованном виде она будет неэффективна. Сначала нужно отладить процесс, а уже потом его можно автоматизировать. Верное решение в цифровизации – это внедрение новых методологий работы.

Нужно двигаться по классической схеме: консультант исследует процессы на предприятии и предлагает решение по их трансформации без остановки производства, и только после этого составляется дорожная карта автоматизации и цифровизации.

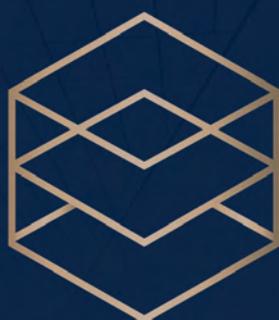
Чем жёстче цифровизация, тем меньше влияние человеческого фактора и искаженной информации. В результате владелец бизнеса видит реальные данные, а не те, что рисуют подчинённые в отчетах. Это позволяет принимать правильные решения для дальнейшего развития.

«Если мы не выполним эту работу в ближайшие два-три года, каждый год промедления будет стоить нашей стране 10 лет прогресса», – обозначил президент Мирзиёев.

визации сейчас абсолютно к месту. Этот инструмент позволит видеть консолидировано реальную ситуацию на местах, предприятиях и в секторах, поскольку одним из неотъемлемых принципов цифровизации является прозрачность.

Любая цифровизация – это недешёвое удовольствие, и государство не может заставить принуди-

К примеру, сейчас в столице Узбекистана строится Ташкентский металлургический завод, не имеющий аналогов в СНГ. Там активно внедряются современные технологии, в том числе в промышленном производстве. И легче интегрировать уже готовые алгоритмы сейчас, на этапе строительства, чем потом переводить аналоговые процессы «в цифру».



O R I E N T

G R O U P O F C O M P A N I E S

СЕГОДНЯ БУДЕТ ЛУЧШЕ, ЧЕМ ВЧЕРА,
ЗАВТРА БУДЕТ ЛУЧШЕ, ЧЕМ СЕГОДНЯ

WWW.ORIENTGROUP.UZ