

## Введение диссертации

**Актуальность диссертационной работы.** Происходящие изменения, связанные со становлением рыночной системы хозяйствования, коснулись всех сфер экономики стран. Экономические понятия, механизмы и инструменты, социально-экономические отношения, которые в административно-плановой экономике имели одно звучание, в условиях рыночных отношений приобретают новое значение. Из них выделим социальную инфраструктуру, рынок недвижимости, жилищную сферу, в которых формируется и реализуется важнейшая социальная цель, определяющая стабильность в обществе, и особо - институт ипотеки, являющийся важнейшим инструментом социально-экономической политики государства на рынке недвижимости. Состояние рынка недвижимости оказывает непосредственное влияние на характер функционирования рыночной экономики в целом: на налогообложение, страхование, кредитование, котировку ценных бумаг, определяет положение всех субъектов рынка, степень защищенности прав потребителей.

Рынок недвижимости и его сегмент - жилищный сектор являются узловым элементом хозяйства любой страны: в нем переплетаются важнейшие социально-экономические взаимосвязи. Строительство и эксплуатация объектов недвижимости связаны многочисленными нитями практически со всеми отраслями экономики. Капиталовложения в рынок недвижимости, в жилищный сектор стимулируют развитие хозяйства, способствуя его динамике, созданию рабочих мест, повышению уровня и качества условий жизни населения.

В этой связи формирование жизнеспособного института ипотеки становится одной из актуальных задач как на макроэкономическом, так и на микроэкономическом уровне, приоритетным направлением современной государственной жилищной политики и развития социальной сферы страны в целом.

Ипотека и ипотечное жилищное кредитование занимают особое положение в национальной экономике. Во-первых, рынок ипотечного капитала в большинстве экономически развитых стран является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Во-вторых, система ипотечного жилищного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и иных кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства, государства - в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного жилищного кредитования населения. Особая значимость проблемы развития института ипотеки в странах с переходной экономикой, поднятой в диссертационном исследовании, определяется тем,

что этот институт, будучи одним из самых проверенных инструментов развития рынка недвижимости в мировой практике, оказывает огромное влияние на мотивацию человека, социальные и демографические процессы, происходящие в обществе.

Развитие института ипотеки является одной из важнейших задач национальных проектов социально-экономического развития и в Узбекистане. Именно на этапе становления и развития рыночных отношений институт ипотеки может выступить локомотивом проводимых социально-экономических реформ и катализатором экономического роста этих стран. Значимость проведенного диссертационного исследования обусловлена необходимостью развития рынка недвижимости и фондового рынка, проведения налоговой, пенсионной и банковской реформ.

Макроэкономические условия, сложившиеся в Узбекистане в настоящее время только усиливают важность развития института ипотеки и ипотечного жилищного кредитования не как инициативы отдельных коммерческих банков или регионов, а как инициативы целостной системы при непосредственном содействии государства.

С учетом вышеизложенного тема диссертационной работы, связанная с ресурсным обеспечением недвижимости и института ипотеки как важнейшего его инструмента, представляется весьма актуальной.

***Степень научной разработанности проблемы.*** Вопросы государственной жилищной политики и сферы жилья как важнейшего сегмента рынка недвижимости находятся в последнее время в центре внимания ученых и практических работников. Это обусловлено комплексом мер, направленных на развитие рыночных и социально-экономических отношений, демографической политики. Если вопросы развития ипотеки и ипотечного жилищного кредитования, рынков ипотечного капитала и недвижимости в развитых странах достаточно полно изучены, что нашло отражение в многочисленных публикациях на эту тему, то в отечественной литературе продолжается широкая дискуссия по поиску путей развития института ипотеки и ипотечного жилищного кредитования. В научных трудах зарубежных авторов Д. Осборна, Т. Геблера, М. Болита, А. Колиса, и др. рассматривается экономическая суть ипотечных кредитов, структура и организация функционирования ипотечного рынка, описана система государственного кредитования жилья и участия государства в функционировании рынка ипотечного капитала.

Ряд известных ученых признают, что проблема адаптации современных зарубежных моделей ипотеки к институциональной среде переходных экономик терпит неудачу, и предлагают пути трансплантации ипотечных институтов в странах с переходной экономикой. Эти проблемы исследованы в трудах В.М. Полтеровича, В.С. Казейкина, Н.Б. Косаревой, В.А. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцевой, Е.Г. Ясина, Н.В. Бонцевича. Несмотря на наличие значительного количества статей отечественных авторов, а также материалов исследований по проблемам функционирования рынка недвижимости, развития системы ипотеки, появившихся в периодических

изданиях, ряд аспектов, касающихся эффективности трансплантации зарубежных моделей ипотечного кредитования, разработки отечественных моделей ипотеки, требуют дальнейшего изучения. При этом решение поставленных задач должно опираться в качестве исходных принципов на макроэкономический анализ.

**Объект исследования** - институт ипотеки и его развитие в странах с переходной экономикой.

**Предмет исследования** - функционирование ресурсного обеспечения недвижимости в переходной экономике и направления его развития.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является разработка теоретико-методологических подходов совершенствования функционирования ресурсного обеспечения недвижимости и ипотечного кредитования в Узбекистане, на этой основе создание кластерной модели ипотеки в переходной экономике.

**Научная проблематика и цель диссертационной работы обусловили** формулирование следующей гипотезы: существующая модель ипотеки в Узбекистане не является ни оптимальной с позиций теоретических, методологических и организационных основ, ни эффективной с позиции практической ее реализации в экономической политике государства. Поэтому необходимо определить теоретико-методологические подходы к альтернативной современным западным моделям ипотеке - кластерной модели ипотеки в переходной экономике.

**Методология и методы проведенного исследования.** Диссертационное исследование в методологическом и теоретическом плане базируется на классических и современных трудах отечественных и зарубежных ученых-экономистов по проблемам рыночной экономики и экономической трансформации в целом, рынка недвижимости, рынка жилья и института ипотеки как инструмента их развития в частности. Методологической основой исследования явился подход к ипотеке как совокупности экономических отношений между субъектами рынка по регулированию жилищной сферы.

При анализе различных подходов, связанных с реализацией модели ипотеки, была определена исходная база для формирования основной гипотезы исследования, теоретических построений и путей реализации полученных научных, методических и практических результатов, были учтены составляющие методологической концепции, включая мировоззренческие и гносеологические подходы, логику построения гипотез и формирование теоретических подходов, моделей, путей их практической реализации. Определение общих методологических подходов и выбор системы методов исследования явились основой для анализа путей развития рынка недвижимости и института ипотеки.

Обоснованность и достоверность решения поставленных в диссертации задач обеспечены применением как общенаучных методов познания - диалектического, системного, структурно-функционального, позволивших рассмотреть изучаемые явления в развитии, выявить противоречия, соотнести сущностные характеристики и формы их проявления, так и методов сравнительного анализа, статистических группировок, моделирования и др.

Эмпирическую и информационную базу исследования составили статистические и аналитические данные служб государственной статистики обзоры экономической политики, информационные и аналитические материалы научно-исследовательских учреждений, информационных агентств и служб.

**БИ-2** группа магистранты

**Турдиева Шахзода**