



**НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНОСТРАННАЯ ВАЛЮТА В УЗБЕКИСТАНЕ**

**Ашурова Олтин Юлдашевна**

*Ассистент Самаркандского института  
экономики и сервиса*

**Абдувохидова Ширин**

*Студент Самаркандского института  
экономики и сервиса*

Рынок недвижимости и иностранной валюты в Узбекистане динамично развивается в последние годы. Это делает его привлекательным для инвесторов, но выбор между инвестициями в недвижимость и иностранную валюту может быть сложным. В этой работе мы проведем сравнительный анализ инвестиций в недвижимость и иностранную валюту в Узбекистане и сформулируем рекомендации по выбору оптимальной инвестиционной стратегии.

Имущество, признаваемое законодательством недвижимым, включает в себя земельные участки, участки недр и все, что тесно связано с землей и не может быть перемещено без значительного ущерба, включая здания, сооружения и объекты незавершенного строительства. В России также существует категория "недвижимость по закону", включающая воздушные, морские, космические и подземные суда, а также суда внутреннего плавания. Недвижимость может быть предметом лизинга, а залог или кредит, обеспеченный недвижимостью, называется ипотекой.

Оценка недвижимости - это один из наиболее распространенных видов оценочной деятельности, который включает в себя определение стоимости объекта. При этом выделяются различные виды стоимостей, среди которых наиболее распространены: рыночная, ликвидационная, восстановительная, замещения и другие. Рыночная стоимость объекта отражает цену, по которой разумный покупатель, обладающий всей необходимой информацией, приобретет данный объект на рынке. Эта стоимость играет ключевую роль при проведении сделок купли-продажи, передачи в залог, определении арендных платежей и других финансовых операций. Стоимость ликвидации - это сумма, которую можно получить при продаже оцениваемого объекта в ограниченный период времени. Эта стоимость всегда ниже или равна рыночной стоимости. В английском языке она может быть названа salvage value, liquidating value,



liquidation value или residual value. Восстановительная стоимость представляет собой затраты на возведение нового здания или сооружения и применяется в основном при заключении договоров страхования. В случае наступления страхового случая, выплата осуществляется в размере стоимости нового сооружения без учета амортизации или износа. Затраты на замещение представляют собой расходы на возведение нового здания или сооружения с учетом износа предыдущего объекта. Эта стоимость используется для определения рыночной стоимости (к которой добавляется стоимость земельного участка) и для расчета страховых выплат. Именно на основе этой стоимости были застрахованы небоскребы WTC.

Следует рассмотреть понятие иностранной валюты. Валюта представляет собой денежную единицу, которая служит для измерения стоимости товаров и услуг, установления номиналов денежных знаков, а также определения курса иностранных валют. Появление понятия "валюта" связано с достижением определенного уровня развития внешнеэкономических отношений, когда возникла потребность в приобретении иностранных платежных средств для оплаты импорта товаров, услуг, внешних долгов, а также возникла необходимость обмена иностранных денег, полученных от экспорта и возврата кредитов, на национальную валюту. В процессе развития товарного производства, изменения денежной и валютной систем влияли на функциональные формы валюты. В XIX веке действовал золотой стандарт, при котором валюта состояла в основном из золота, а также из обмениваемых на золото бумажных денег. В период мирового экономического кризиса 1929—1933 годов золотой стандарт был отменен, и валюта приняла форму неразменных банкнот в наличной и безналичной форме. Однако в некоторых критических ситуациях золотая валюта все еще используется, например, во время Второй мировой войны для этой цели использовались стандартные золотые слитки весом 400 тройских унций (около 12 441 г). Система Бреттон-Вудская, действовавшая с 1944 по 1978 год, установила особый статус резервной валюты для доллара США и британского фунта стерлинга, выделив их среди других свободно конвертируемых валют как основные в международных расчетах и резервных средствах. С 1978 года вступила в силу Ямайская валютная система, в рамках которой курсы валют формируются свободно на валютном рынке на основе спроса и предложения. Доллар США, британский фунт, евро, японская иена и китайский юань являются свободно



используемыми валютами, включенными в корзину специальных прав заимствования.

Выпуск и обращение валюты являются основными инструментами обмена результатами деятельности национальных хозяйств и формируют систему общественных отношений, известную как валютные отношения [10]. Отдельные элементы валютных отношений возникли ещё в Древней Греции и Древнем Риме в форме вексельного и меняльного дела. В последующие века появились средневековые "вексельные ярмарки" в Лионе, Антверпене и других торговых центрах Западной Европы, где осуществлялись расчеты с использованием переводных векселей (траттов). В период феодализма и развития капитализма началась формироваться система международных расчетов через банки. С ростом производительных сил, развитием производственных отношений, углублением международного разделения труда, возникновением мирового рынка и расширением мирохозяйственных связей развивались валютные отношения. Развитие валютных отношений привело к установлению и организации данных отношений, которые были закреплены в национальном законодательстве или международных соглашениях. Форму организации валютных отношений, закрепленную в национальном законодательстве и международных соглашениях, принято называть валютной системой.

Мировая валютная система основана на мировых деньгах. Мировыми считаются деньги, которые выполняют функции международной меры стоимости, международного платежного и резервного средства, обслуживая международные отношения в экономической, политической и культурной сферах. В течение длительного времени функциональные формы мировых денег эволюционировали, повторяя путь развития национальных денег с некоторым отставанием - от золота к кредитным деньгам. Впервые использование национальных валют в качестве мировых денег наряду с золотом было узаконено в 1922 году, когда была создана Генуэзская валютная система. В 1944 году она была заменена Бреттон-Вудской валютной системой, которая представляла собой систему золотого стандарта. После краха Бреттон-Вудской системы в начале 1970-х годов, в 1978 году была принята и по сей день действует Ямайская валютная система, основанная на системе плавающих валютных курсов, а не на золотом паритете бумажных денег.

В Узбекистане существует тесная взаимосвязь между рынком недвижимости и курсом иностранной валюты. Когда курс сума падает по

# THE ROLE OF EXACT SCIENCES IN THE ERA OF MODERN DEVELOPMENT

REPUBLICAN SCIENTIFIC AND PRACTICAL CONFERENCE



Volume: 2 Issue: 6

отношению к доллару США, это обычно приводит к увеличению цен на недвижимость в сумах. Это объясняется тем, что люди, у которых есть депозиты в сумах, стремятся приобрести недвижимость, чтобы сохранить свои сбережения. Однако, если курс сума к доллару США растет, это может привести к снижению цен на недвижимость в сумах. В этом случае люди, у которых есть депозиты в долларах США, предпочитают не покупать недвижимость, а искать другие способы инвестирования своих денег. Повышение стоимости недвижимости может способствовать укреплению курса сума по отношению к доллару США. Это объясняется увеличением спроса на суммы, так как людям требуется больше средств для приобретения недвижимости. Снижение цен на недвижимость, напротив, может привести к ослаблению курса сума по отношению к доллару США. В этом случае спрос на суммы снижается, поскольку для покупки недвижимости требуется меньше средств. Инвестиции в недвижимость и иностранную валюту в Узбекистане тесно связаны. При принятии решения об инвестировании необходимо учитывать как курс валюты, так и цены на недвижимость. Не существует универсальной инвестиционной стратегии, которая подошла бы всем инвесторам. Выбор между инвестициями в недвижимость и иностранную валюту зависит от ваших инвестиционных целей, уровня риска и временного горизонта.