

## СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Э.Д.Дербишева  
*E.mail. ksucta@elcat.kg*

*Макалада Кыргыз Республикасында турак-жай курулушунун абалы каралган. SWOT – анализ менен турак-жай крулушунун негизги өнүгүү багыттары аныкталган.*

*В статье проанализировано состояние жилищного строительства в Кыргызской Республике. Посредством SWOT-анализа определены основные направления развития жилищного строительства.*

*In article the condition of housing construction in the Kirghiz Republic is analysed. By means of SWOT – the analysis the main directions of development of housing construction are defined.*

Жилищная проблема в Кыргызской Республике всегда носила острый характер, а в последние годы сопровождается локальными социальными потрясениями. Объемы вводимого жилья в республике являются недостаточными при значительном количестве граждан, нуждающихся в получении жилья и улучшении жилищных условий.

В 2011 году показатель обеспеченности жильем населения республики составил 14,5 кв. м на человека. В городской местности обеспеченность намного выше, чем в сельской местности, которая не поднималась выше 12,1 кв. м за все эти годы.

За все годы рыночных преобразований жилищный фонд республики увеличился всего на 27,5 млн кв. м и составил в 2011 году 80,58 млн кв. м. Следует отметить, что заметного качественного улучшения жилищного фонда по сравнению с 1991 года не произошло (табл.1).

Таблица 1

Оборудование жилищного фонда (тыс. кв. м)

Годы	1991	1995	2000	2005	2010	2011	Изменение 2011/ 1991 (раз)
Жилой фонд, всего	10222	41140	43690	45171	60316	56123	5,49
Оборудовано:							
– водопроводом	8087	11535	16257	17269	20325	18454	2,28
– канализацией	7470	10156	12400	13452	16181	13407	1,8
– центральным отоплением	7503	10107	11847	11365	8945	5978	0,79
– ванной (душем)	6857	8010	9711	9946	9292	10204	1,49
– газом	9104	25927	22660	20150	18555	14650	1,61

Анализ состояния жилищного строительства говорит о наличии негативных тенденций в сфере жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики. Если в 1990 году было введено 1,56 млн кв. м жилья, то в 2011 году всего 865,2 тыс. кв. м.

При этом государством (включая муниципальную собственность) введено всего 45,1 тыс. кв. м, что в 12,9 раз ниже уровня 1990 года. Для нормального воспроизводства жилищного фонда и соответствующего жилищного обеспечения граждан считается, что необходимо строить ежегодно не менее 1 кв. м жилья на каждого человека. Как видно из рис. 2, показатели в Кыргызстане очень низкие – самый высокий уровень наблюдался еще в 1991 году – 0,278 кв.м/чел., а в 2011 году – в 1,8 раза ниже – 0,156 кв.м/чел. (рис.1).

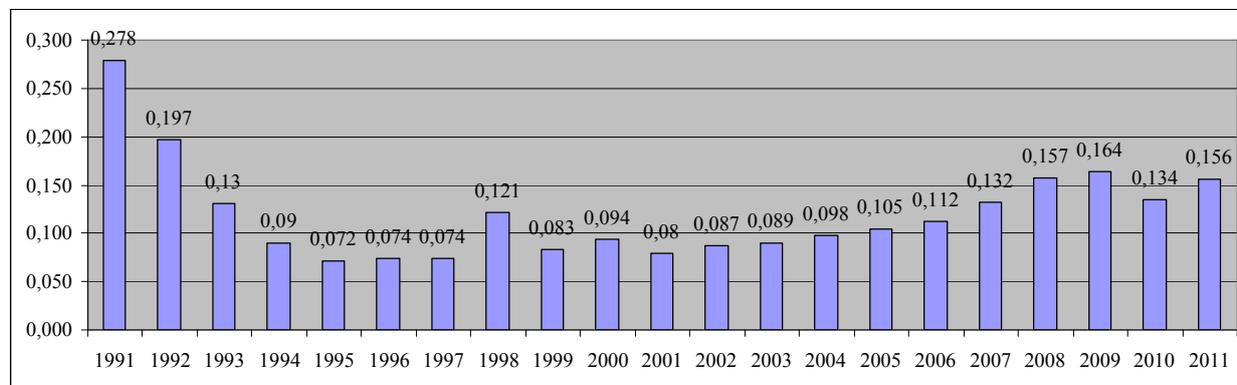


Рис. 1. Ввод жилой площади в республике, кв.м на 1 человека

На основе анализа состояния жилищной сферы Кыргызской Республики нами выявлены следующие проблемы:

1. Низкая обеспеченность граждан жильем. Переход к рыночным отношениям кардинально изменил подходы к обеспечению граждан жильем, т.е. потребности в жилье должны удовлетворяться не за счет государственных средств, а за счет собственных средств граждан. Но доходы не позволяют населению самостоятельно решать жилищную проблему, что подтверждается низкой доступностью коммерческого жилья при очень высоких ценах на вторичном и первичном рынках.

2. Падение объемов жилищного строительства из-за низкой инвестиционной активности, недостаточного государственного финансирования, высокой стоимости строительства, многие строительные материалы в республике не производятся, а импортируются из других стран.

3. Устаревшая физически и морально материально-техническая база строительного комплекса не дает возможности производить качественные материалы и конструкции. Довольно низкий уровень технической оснащенности не позволяет применять прогрессивные технологии при возведении объектов, наблюдается низкий уровень фондоотдачи, снижение финансово-экономических показателей деятельности, увеличение объемов незавершенного строительства.

4. Недостаточность или отсутствие контроля качества в строительных организациях и недостаточный государственный архитектурно-строительный надзор за производством строительных работ приводят к низкому уровню качества возводимых объектов, не отвечающих требованиям безопасности и надежности, нарушению правил градостроительства.

5. Отсутствие свободных территорий для застройки, сложности лицензионно-разрешительной системы.

На состояние и развитие жилищного строительства действуют различные факторы: социальные, политические, экономические, организационно-технические, административно-управленческие. Мы рассмотрели жилищное строительство как единое образование – систему, состоящую из четырех подсистем: социально-политической (СП), экономической (Э), технической (Т) и административной (А) составляющих (табл.2)

Таблица 2

SWOT-матрица жилищного строительства Кыргызской Республики

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ (СИ)	СЛАБЫЕ СТОРОНЫ (СЛ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• СИ-Т1. Сформированная система подрядного строительства.</li> <li>• СИ-Т2. Наличие опыта массового жилищного строительства, унаследованного со времен индустриального домостроения.</li> <li>• СИ-Т3. Наличие собственных месторождений минеральных ресурсов для применения в строительном производстве.</li> <li>• СИ-Э1. Наличие значительных объемов денежных средств на руках населения, которые можно привлечь в жилищное строительство.</li> <li>• СИ-Э2. Высокий уровень цен на жилье, обуславливающий прибыльность ЖС</li> <li>• СИ-СП1. Большая потребность в жилье в количественном и качественном отношении, предъявляемая со стороны различных слоев населения.</li> <li>• СИ-СП2. Достаточно развитый рынок вторичного жилья.</li> <li>• СИ-А1. Инициирование Правительством республики разработки государственных программ по строительству доступного жилья.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• СЛ-Т1. Применение завозных материалов, удорожающих стоимость строительства.</li> <li>• СЛ-Т2. Устаревшая морально и физически материально-техническая база строительства.</li> <li>• СЛ-Т3. Отток квалифицированных строительных кадров.</li> <li>• СЛ-Э1. Низкая инвестиционная активность в сфере строительства жилья.</li> <li>• СЛ-Э2. Низкая платежеспособность населения.</li> <li>• СЛ-Э3. Незрелость системы кредитования и финансирования строительства жилья.</li> <li>• СЛ-СП1. Отсутствие продуманной и системной государственной жилищной политики.</li> <li>• СЛ-СП2. Недостаточность государственного финансирования жилищного строительства.</li> <li>• СЛ-А1. Ограниченность земельных участков для застройки жилья.</li> <li>• СЛ-А2. Недостаточность градостроительного регулирования, контроля качества, низкий уровень управляемости в строительной отрасли.</li> <li>• СЛ-А3. Административные барьеры и наличие коррупционных схем при осуществлении строительства.</li> </ul>
ВОЗМОЖНОСТИ (В)	УГРОЗЫ (У)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• В-Т1. Освоение новых технологий для строительства массового экономичного жилья.</li> <li>• В-Т2. Улучшение качества местных материалов за счет технической модернизации предприятий.</li> <li>• В-Э1. Рост привлекательности инвестирования в жилищное строительство.</li> <li>• В-Э2. Государственная поддержка системы кредитования строительства жилья, накопительных систем.</li> <li>• В-СП1. Разработка специальных жилищных программ и увеличение бюджетных ассигнований в массовое строительство социального и социально-частного жилья.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• У-Т1. Дальнейшее ухудшение материально-технической базы строительного производства.</li> <li>• У-Т2. Неконтролируемый рост цен на ресурсы, применяемые в ЖС.</li> <li>• У-Т3. Дальнейший рост зависимости от импорта строительных материалов и конструкций</li> <li>• У-Э1. Невозможность развития системы ипотечного жилищного кредитования и накопительных схем.</li> <li>• У-Э2. Снижение прибыльности ЖС из-за падения цен на жилую недвижимость.</li> <li>• У-СП1. Снижение доходов и платежеспособного спроса населения на жилье.</li> <li>• У-СП2. Отсутствие или сокращение финансирования государственных жилищных программ в связи с ухудшением общеэкономической ситуации в республике и</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• В-А1. Изыскание земельных участков посредством трансформации с.-х.</li> </ul>	<p style="text-align: right;">Окончание табл. 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>политической нестабильностью.</li> <li>• У-А1. Усиление бюрократических</li> </ul>

земель, реструктуризации застроенных территорий. • В-А2. Устранение административных ограничений в сфере осуществления ЖС.	преград и коррупционных схем в строительстве жилья (выделение участков, разрешения на строительство и др.).
---	---

Далее необходимо построить системную SWOT-матрицу. На основе анализа системной SWOT-матрицы можно определить возможные стратегии развития жилищного строительства. В результате нами выявлены стратегические контуры (рис. 2), позволяющие, исходя из причинно-следственных связей, в последовательном порядке предпринимать действия по решению проблем каждой из составляющих жилищного строительства.

Для определения стратегических направлений (стратегических контуров) развития жилищного строительства выбрана процедура перевода существующих проблем социально-политической составляющей в ее сильные стороны. Речь идет о наличии большой потребности в жилье, предъявляемой со стороны населения.

На основе преобразований в социально-политической составляющей производятся решения проблем с учетом возникающих возможностей в технической, экономической, административной составляющих жилищного строительства.

Схема преобразований выглядит следующим образом:

1. Стратегическая позиция 2.1 (наличие свободных денежных средств населения) и стратегическая позиция 2.2 (прибыльность ЖС) должны быть направлены на удовлетворение высокой потребности населения республики в жилье (стратегическая позиция 1).
2. Эти же позиции 2.1 и 2.2 могут стать наиболее выигрышными при использовании стратегической позиции 3.1 (сформированная система подрядного строительства и опыт массового строительства).
3. Из стратегической позиции 1 (спрос на жилье, предъявляемый различными группами населения), усиленной реализацией стратегических позиций 2.1, 2.2 и 3.1, мы можем наиболее полноценно реализовать стратегическую позицию 4 (инициирование Правительством республики разработки проектов по строительству доступного жилья).

Таким образом, анализ системной SWOT-матрицы позволил выделить стратегические направления (контуры) развития жилищного строительства с использованием сильных сторон и возможностей отрасли. Именно они являются предпосылками развития отрасли, на основе которых должны разрабатываться стратегические программные документы по повышению жилищной обеспеченности граждан республики.

Для развития строительства доступного жилья в Кыргызской Республике определены следующие **стратегические направления**:

1. Развитие строительного комплекса, включая строительную индустрию и промышленность строительных материалов, совершенствование градостроительного регулирования, устранение излишних административных препятствий.

2. Разработка и реализация системных государственных программ по строительству доступного жилья для различных слоев населения для максимального удовлетворения их жилищных потребностей.

3. Формирование различных источников финансирования (бюджетные, внебюджетные, частные инвестиции, накопительные схемы) строительства социального и коммерчески доступного жилья.

Социально-политические факторы	Сильные стороны		Слабые стороны		Сильные стороны		Слабые стороны			Административные факторы	
	СИ-СП1	СИ-СП2	СЛ-СП1	СЛ-СП2	СИ-А1	СИ-А2	СИ-А3	СЛ-А1	СЛ-А2		СЛ-А3
Возможности	В-СП1	1.1									В-А1
	У-СП1										В-А2
Угрозы	У-СП2										У-А1
	В-Э1	2.1									В-Т1
Возможности	В-Э2										В-Т2
	У-Э1										У-Т1
Угрозы	У-Э2										У-Т2
											У-Т3
Экономические факторы											Технические факторы

Рис. 2. Системная матрица SWOT-анализа

Так, проблемы развития жилищного строительства в республике имеют множественный и сложный характер, решение их возможно только посредством реализации системной государственной жилищной политики.

Основой государственной политики, несомненно, являются создание и поддержание рыночных условий и механизмов, позволяющих населению самостоятельно удовлетворять свои потребности в жилье. Но, с другой стороны, государство должно воздействовать на сферу предложения жилья, создавая все необходимые условия для увеличения объемов жилищного строительства, и стимулировать платежеспособный спрос путем разработки различных механизмов приобретения и строительства жилья.