

## ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

А.А. АСАНКАДЫРОВА  
E.mail. ksucta@elcat.kg

*Бул макалада Кыргыз Республикасында калкка жеткиликтүү турак-жай менен камсыз кылуу маселелери каралган. Изилдөө учурунда өлкөдөгү кыймылсыз мүлк рыногунун түзүмүнүн өзгөрүүсүнө жана кыймылына анализ жүргүзүлгөн.*

*В статье исследованы проблемы обеспечения доступным жильем населения Кыргызской Республики. В ходе исследования проведен анализ изменения структуры и динамики рынка недвижимости в стране.*

*In this article problems of providing are investigated by affordable housing of the population of the Kirghiz Republic. During research the analysis of change of structure and dynamics of the market of real estate in the country is carried out.*

В настоящее время рынок недвижимости в республике развивается довольно быстро. В Кыргызстане наиболее активными регионами по купле-продаже индивидуальных жилых домов являются город Бишкек, Ошская и Иссык-Кульская области. Рост количества сделок в Ошской области составил 57 %, в Иссык-Кульской – 39,7 %, в Чуйской – 39 %, в Джалал-Абадской – 36,1 %, Таласской – 29,2 %, Баткенской – 28,6 %, Нарынской – 19,7 %, в городе Оше – 22,5 % /1/.

Во всех регионах (за исключением Оша) также заметно активизировалась купля-продажа квартир. В Бишкеке рост сделок составил 38 %, в Джалал-Абадской и Чуйской областях – 33 % и 29 % соответственно. Рост количества сделок квартир в Оше оценивается в 6,5 %, в Иссык-Кульской области – 23 %, Джалал-Абадской – 33 %, Ошской – 30 %, Таласской – 45 %, Нарынской – 28,6 %, Баткенской – 21,6 %. Анализ сделок купли-продажи недвижимости сельскохозяйственного назначения показывает, что рост количества сделок наблюдается в Таласской (30,5 %), Иссык-Кульской (24,7 %), Нарынской (17,7 %), Чуйской (37,6 %) областях. В то же время спад активности по этому виду сделок характерен для южной части республики. Уменьшение количества сделок в Джалал-Абадской области составило 25,2 %, Баткенской – 10,6 %, Ошской – 6 %.

В Бишкеке насчитывается 256 тысяч 112 единиц недвижимого имущества, из которых зарегистрировано 243 тысячи 30 единиц. В Бишкеке в первой половине 2011 года совершено на 58,4 % больше сделок по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. В целом по республике количество сделок купли-продажи увеличилось на 36,2 % по сравнению с аналогичным периодом 2010 года.

Средняя стоимость квадратного метра квартир в Бишкеке во II квартале 2011 г. снизилась на 0,4 % по сравнению с I кварталом и составила 34,3 тыс. сомов. По сериям самыми дорогими являются квартиры индивидуального типа – цена за 1 кв. м составила 40,4 тыс. сомов, а самыми дешевыми – квартиры барачного типа – 25,6 тыс. сомов за 1 кв. м /2/. Состояние рынка недвижимости за первые полгода 2011 года значительно улучшилось по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. Количество сделок по купле-продаже выросло на 84,4 %. Всего за первое полугодие 2011 года было проведено 8 268 сделок купли-продажи недвижимого имущества, из них 94 % всех сделок совершено с недвижимостью жилого назначения. Распределение сделок по купле-продаже по типу недвижимости: 55 % – квартиры, 21 % – земельные участки жилого назначения, 16 % – жилые дома, 1,8 % – недвижимость коммерческого назначения, 2,9 % – другого

назначения, 0,65 % – производственного назначения, 0,3 % – административного назначения. По типам домов наибольшая стоимость у кирпичных домов – 35 тыс. сомов за 1 кв. м, затем саманные – 33,3 тыс. сомов за 1 кв. м. Самыми дешевыми являются дома, стены которых построены из других материалов – 29,9 тыс. сомов за 1 кв. м.

В целом на рынке жилья наблюдается относительная стабильность. Фактор политической нестабильности пока не отразился на рынке недвижимости жилого назначения. Анализ рынка недвижимости показывает, что в 1 квартале 2011 года по сравнению с 4 кварталом 2010 года цены на 1-комнатные квартиры (за исключением квартир типа «сталинка» и 106 серии) практически не изменились (рис. 1). Можно отметить рост цены на квартиры типа «сталинка» на 19,7 % в 1 квартале 2011 года, в то же время на квартиры 106 серии цены снизились на 10,6 %. В первом квартале 2011 года цены на 2-комнатные квартиры выросли почти для всех типов (за исключением индивидуального типа и 105 серии). Для квартир типа «сталинка» цены выросли на 12,7 %, 106 серии – на 6,6 %, «коридорного» типа – на 6,4 %, «барачного» типа – на 6,1 % и 104 серии – на 5,9 %.

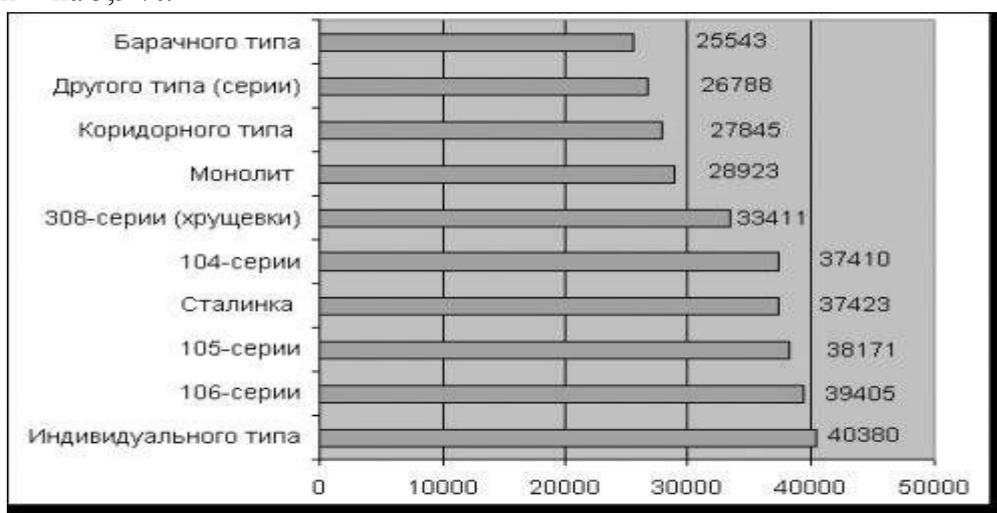


Рис. 1. Цены на квартиры в Бишкеке в первом полугодии 2011 г.

В целом, цены на 3-комнатные квартиры, как и на 1-комнатные квартиры, в 1 квартале 2011 года по сравнению 4 кварталом 2010 года также не изменились. Отмечено снижение цены на квартиры «коридорного» типа на 5,2 % и рост цены на 3-комнатные квартиры 104 серии на 8,3 %. Наблюдается рост цен на рынке частной индивидуальной застройки. Цены на индивидуальные жилые дома в первом квартале 2011 года по сравнению с 4 кварталом 2010 года независимо от материала наружных стен в среднем выросли на 5-9 %.

Как известно, ипотека является одним из способов развития жилищной сферы. Но высокие процентные ставки не позволяют широко использовать эту схему кредитования. Коммерческие банки, конечно, стремятся минимизировать определенные риски, но здесь необходимо предусмотреть и участие государства. Это возможно через организацию государственной ипотечной компании, куда будут привлекаться средства под гарантию правительства.

Так, вопросы обеспечения доступным жильем населения необходимо поднять до уровня основных задач, стоящих перед государством. Именно на государстве лежит ответственность за то, что проблема отсутствия доступного жилья приобрела такие масштабы и остроту. Властями разрабатываются целевые программы жилищного строительства, но средств на них выделяется очень мало.

Для решения жилищных проблем в республике разработана программа «Доступное жилье – гражданам Кыргызстана». Достичь поставленных целей предусматривается путем создания системы, обеспечивающей непрерывное финансирование строительства жилья, повышение платежеспособного спроса на него за счет внедрения различных форм

государственной поддержки и системы ипотечного кредитования, а также с помощью реализации государственных программ в области жилищного строительства и строительства объектов социального назначения. Были изучены предложения строительных компаний, частных инвесторов, коммерческих банков. Проработано несколько вариантов подходов к этой проблеме – проблеме возведения жилья эконом-класса. Это панельное строительство, механизм выплаты платежей предполагает внесение 30 % первоначального взноса приобретателя жилья, предусмотрена возможность выплаты остальной суммы в течение ряда лет.

Кроме того, если раньше в различных программах не предусматривалось четкого разделения между первичным и вторичным рынками, то сейчас поставлена задача: решение жилищной проблемы должно происходить именно за счет развития первичного рынка, ввода новых площадей, т.е. необходимо ориентироваться на массовое строительство.

Нужно создавать необходимые условия и для строительных компаний, коммерческих банков, предусматривать надлежащее ресурсное обеспечение. Средством решения жилищной проблемы может послужить объединение ресурсов населения в виде неких первоначальных взносов, оборотных средств самих стройкомпаний, потенциала кредитно-финансовых учреждений при безусловной государственной поддержке.

Например, фирме из Южной Кореи в Бишкеке отвели 7,6 гектаров для строительства комплекса «Джал-Артис» с жилыми домами, инфраструктурой: дорогами, магазинами, школами, больницами. Комплексным строительством предусмотрено более двух тысяч квадратных метров жилья, из них четвертая часть – социальные квартиры.

Также широко обсуждался проект строительства нового южного квартала столицы площадью 750 гектаров. Кроме жилья и социальных объектов здесь планировались парковая зона в 225 гектаров, республиканский административный и деловой центр Бишкек-сити в 20 этажей. Для этого требуются зарубежные инвестиции в 18 млрд сомов и внутренние – 9 млрд, которых не имеется. Прорабатываются проекты по сносу ветхих строений в центре города и строительству нового жилья. Но не выработан механизм оценки стоимости ветхих строений. Нет и четкого права на участки вблизи построенных домов, что вызывает постоянные конфликты. Статьи Земельного кодекса противоречивы, нет четкого ценообразования, планов реконструкции коммуникаций.

За эти годы база стройиндустрии практически не обновляется. Строительные механизмы и приспособления устарели, многие строительные материалы завозятся из-за рубежа. Все это влияет на цену жилья. Китайские бизнесмены предлагают построить в республике несколько заводов по производству красок, легких строительных конструкций, а финны изучают возможность построить предприятие по изготовлению мягкой кровли.

Сейчас в республике зарегистрировано примерно 1500 строительных фирм, большинство из которых работают на Казахстан, где создана ипотечная компания, привлекающая ресурсы в сферу ипотечного кредитования, также используются резервы Пенсионного фонда. Жизненный уровень соседей таков, что гражданин может взять кредит от трех до 10 лет под 13-15 % годовых и сделать первый взнос за квартиру 15-20 %. Чтобы активизировать возведение жилья, государство привлекает в эту сферу малый и средний бизнес, без поддержки которого не будет и роста экономики. В России, например, при правительстве создали федеральное агентство по ипотечному строительству, которое координирует работу с бизнесом в этой сфере. В США Федеральная национальная ипотечная ассоциация, Корпорация жилищного кредитования, Государственная национальная ипотечная ассоциация покупают ипотечные кредиты на жилье под государственную гарантию, выпускают ценные бумаги, обеспеченные выкупленными ипотечными кредитами.

В Кыргызстане подобного жилищного финансирования не создано. Создание системы ипотечного кредитования со встроенными юридическими и экономическими

механизмами ограничения рисков, мобилизации финансовых ресурсов может удешевить ипотечные кредиты и сделать их средством для решения жилищной проблемы. Но для этого необходимо корректировать правовую базу, определить политику рефинансирования ипотечных кредитов, привлечь инвесторов, банки, строительные, страховые, риэлтерские компании. В республике строят элитное жилье российские, казахские, турецкие, корейские компании, которые увозят деньги из страны, но жилищную проблему не решают. Пока не будет решен вопрос ипотечного кредитования строительства, ни одна компания в Кыргызской Республике не встанет на ноги. А раз так, то жилищный кризис разрешен будет нескоро.

#### **Список литературы**

1. [www.registr.kg](http://www.registr.kg)
2. [www.parfenon.kg](http://www.parfenon.kg)