

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ В КР

Кыргыз Республикасында бирден-бир социалдык проблемалар болуп калкты турак-жай менен камсыздоо болуп эсептелет. Бул макалада курулуш тармагындагы проблемалар жана аларды чечүүнүн жолдору каралган.

В Кыргызской Республике одной из социальных проблем является обеспечение жильем население. В статье рассматриваются Проблемы жилищного строительства в Кыргызской Республике и их причины и пути решения данных проблем.

In the Kyrgyz Republic of one of social problems provision of housing the population is. In article problems of housing construction in the Kyrgyz Republic of their reason and solution of these problems are considered.

Мировая практика показывает, что не стоимость жилья играет главную роль в его доступности. Жилище как один из фундаментальных активов домашних хозяйств почти никогда не стоит дешево, но через рыночные институты (например, жилищно-строительные кооперативы, ипотечное кредитование) его доступность может значительно возрасти.

Во всех странах показателем развития государства являлось обеспеченность его граждан жильем, строительство социальных объектов. В Кыргызской Республике возводятся в основном элитные строения.

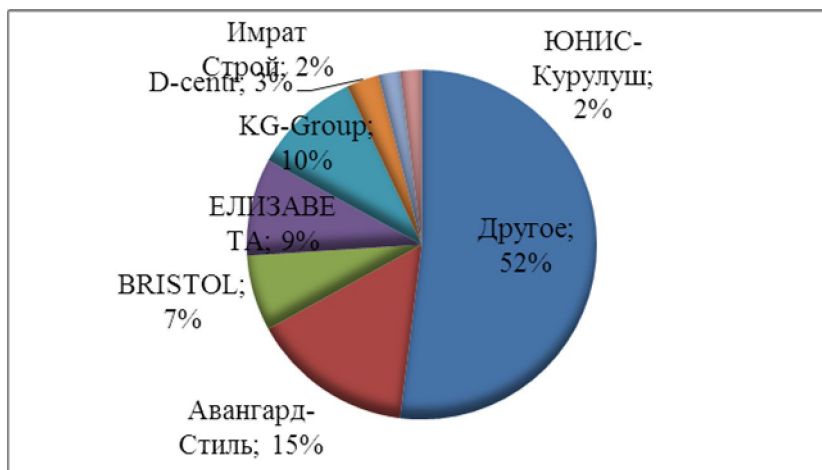


Рис.1. Доля строительных компаний на рынке строительства жилья

Строительный комплекс Кыргызстана оказывает решающее воздействие на социально-экономическое развитие страны и ее отдельных регионов, так как вопрос обеспечения населения жильем относится не только к экономике, но и является основой поддержания внутривнутриполитической стабильности в стране. Успешное функционирование строительной отрасли имеет ключевое значение для стабилизации экономики.

Доступность жилья является сложным многогранным индикатором, который не только отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с общим течением социально-экономических процессов в обществе, их успешностью, учитывает поведение населения на рынке жилья, его ожидания, степень доверия к

государственным и коммерческим институтам. Обеспечение граждан доступным жильем является важным фактором создания атмосферы стабильности, так как человек, имеющий недвижимость, подумает, прежде чем совершить противоправное действие или нарушить права другого человека.

В странах с развитой рыночной экономикой накоплен значительный опыт решения жилищных проблем. Эффективность действующих рыночных механизмов в сфере воспроизводства жилищного фонда, высокий уровень удовлетворения жилищных потребностей свидетельствует, что эти элементы могут и должны быть использованы в Кыргызстане.

Жилищное строительство рассматривается как выгодная, экономически целесообразная и социально значимая область вложения инвестиционных средств. Развитие жилищного фонда в условиях формирования социально-ориентированной рыночной экономики, является одним из важных условий успешного решения сохранения и улучшения уровня жизни нации, определяющего степень развитости, цивилизованности и благополучия страны. Только обеспеченное жильем население готово к интенсивному труду, учебе, достижению материального и социального благополучия.

Жилищное строительство связано с производством товаров народного потребления, большей частью для длительного пользования. Само по себе жилье является структурообразующим благом: с приобретением нового жилья требуется, естественно и обновление мебели, бытовой техники, электроники. Естественно, все это приведет к увеличению производства этих товаров, а увеличить этот спрос можно только увеличивая объем жилищного строительства. Следовательно, жилье является важным элементом макроэкономики.

Строительство жилья является мощным фактором экономического роста. От эффективности его функционирования во многом зависят как темпы выхода из кризиса, так и конкурентоспособность отечественной экономики. Спад в жилищном строительстве происходит до начала общего спада и это не является доказательством того, что снижение активности в жилищном секторе вызывает движение экономики. Рынок жилья не может реагировать на события, которые уже произошли, он выполняет в экономике роль *«впередсмотрящего»*.

Выход из любого экономического кризиса обусловлен выбором стратегического направления, осуществлением каких-либо «прорывных проектов», чтобы быть конкурентоспособными в масштабе мирового экономического пространства. Конкурировать в таких отраслях экономики как, например, машиностроение, новые цифровые технологии, в которых сильны «гиганты» мировой экономики, пока сложно, но вполне возможно развитие таких направлений экономического развития как **строительная отрасль**.

Прорывным направлением может стать строительная отрасль, а именно, жилищное строительство, которое станет «локомотивом» развития экономики и обеспечит выход из кризисной ситуации. Надо построить и осуществить такую модель масштабного жилищного строительства, которая вызовет увеличение экономической активности республики, бурное развитие ряда тесно взаимодействующих отраслей, таких как производство строительных материалов, транспорта, что непременно приведет к росту коммерческого пространства в среде этих отраслей, увеличит занятость населения, улучшит социальную инфраструктуру.

Проблемы жилищного строительства в Кыргызской Республике и их причины.

Жилищное строительство в Кыргызской Республике на сегодняшний день является одной из основных отраслей экономики страны, которая требует внимания со стороны государства, как в части оживления экономики, так и улучшения условий проживания граждан.

Физическое состояние жилых зданий ухудшается, и как следствие жилищный фонд разрушается, в то же время новое жилье лишь частично перекрывает выбывающий жилищный фонд. С момента распада Советского Союза по настоящее время жилищный фонд в Кыргызстане увеличился лишь на 14,0%, тогда как в Казахстане этот показатель

составляет 33,0%. Другим показателем обеспеченности жильем является количество человек, приходящихся на одну комнату. Согласно программе ООН по населенным пунктам одним из критериев недостаточности площади жилья являются условия, когда на жилую комнату приходится более трех человек. В странах ЕС жилье считается перенаселенным, когда на комнату приходится более одного человека. Соответственно развитые страны имеют самые низкие показатели по количеству людей, проживающих в одной комнате (0,5-0,7), в то время как в бывших социалистических странах показатели более высокие (1-1,2 чел.). В 2008 году в Кыргызстане он составил 1,3 человека.

Одной из основных проблем жилищного строительства является низкая платежеспособность населения. Средний период накопления средств для приобретения жилья в разных странах:

- ✓ в Кыргызстане (при средней заработной плате 140 долл. США) составляет 14,5 лет;
- ✓ в России этот показатель не превышает 5 лет.

Необходимый уровень доходов семьи, для выполнения требования по ипотечному кредитованию коммерческих банков, должен составлять не менее 1 000 долларов США.

Поэтому, несмотря на создание в Кыргызской Республике основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов на сегодняшний день способен ограниченный круг семей (менее 5%) с высоким уровнем доходов.

При рассмотрении рынка ипотечных кредитов, выданных коммерческими банками, можно сделать вывод, что количество банков, изъявивших желание заниматься ипотечным кредитованием, возрастает, но инфраструктура ипотеки по-прежнему остается неразвитой, процентные ставки являются высокими (16 - 20 %) и сроки кредитования остаются короткими на уровне от 3-х до 10 лет.



Рис. 2. Проценты по ипотечному кредиту коммерческих банков КР

На основании проведенного опроса и интервьюирования коммерческих банков следует, что, основными факторами, сдерживающими развитие ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, являются:

- ✓ *отсутствие у банков источников получения долгосрочных и относительно дешевых кредитных ресурсов;*
- ✓ *несовершенство законодательства Кыргызской Республики относительно взыскания на предмет залога в пользу кредитора;*
- ✓ *отсутствие институциональных инвесторов;*
- ✓ *неразвитость рынка страхования;*
- ✓ *недостаточно высокий уровень доходов населения и отсутствие у них достаточных накоплений;*
- ✓ *нестабильность трудоустройства и стремление граждан не декларировать свои доходы.*

Во Франции средневзвешенная процентная ставка на покупку жилья составляет 3,95%, а в Германии - 4,6%, - пишет. По данным компании StatBanker, средневзвешенная процентная ставка по ипотеке в европейских странах составляет 4,5%. Для сравнения в России - по ипотечным кредитам в валюте - 13,1%. (данные ЦБ РФ).



Рис. 3. Объемы выдачи ипотеки в КР

Образовавшееся на сегодняшний день равновесие спроса и предложения объектов жилья говорит о том, что при нынешней низкой платежеспособности спроса со стороны населения, объем строительства нового жилья не изменится.

Исходя из вышеуказанного, причинами сложившегося низкого показателя обеспеченности жильем являются:

- ✓ *медленные темпы строительства новых домов;*
- ✓ *низкая платежеспособность населения;*
- ✓ *демографическая ситуация;*
- ✓ *слабая государственная программа по развитию ипотечного кредитования и жилищного строительства.*

Ситуация с обеспечением населения в Кыргызской Республике жильем в настоящее время является довольно сложной. Один из наиболее острых моментов заключается в том, что большинство граждан, проживающих в ветхих и аварийных домах, не в состоянии самостоятельно приобрести или получить на условиях найма жилье удовлетворительного качества.

На основе государственной программы «Строительство доступного жилья 2012-2014гг.» должно было начаться активное строительство социального жилья, но так и не был за весь год решен вопрос о стартовом финансировании.

По словам директора Госстроя КР К. Нарбаева: «В наступившем году мы предлагаем поделить стартовую сумму (а это 1-1,5 млрд. сом) на 3 вида жилья: *доступное, арендное, социальное*. То есть из этой стартовой суммы на ипотечное строительство отводится 60%, 25% на доступное жилье и остальная часть денег - на арендное жилье».

Для строительства доступного жилья будет установлена сниженная процентная ставка, так как рассчитано на бюджетников и граждан со средним доходом, одновременно удлиняются сроки строительства. Арендное жилье будет рассчитано на остро нуждающихся и молодых специалистов, не имеющих возможности получения жилья. Кстати, в Германии на такое жилье приходится 60% жилого фонда страны. А вот взнос за ипотечное жилье предлагается вносить в 3 этапа: 1 и 2й взносы - по 30% общей стоимости, 3й- 40% долгосрочный, но не более чем за 10 лет.

Архитекторы надеются, что такая программа даст мощный толчок строительству ипотечного жилья, призванному решить проблемы обеспечения остро нуждающихся граждан.

«Вопрос обеспечения наших граждан жильем видится Главархитектуре логическим продолжением решения проблемы привлечения инвестиций. Поэтому решено было для создания лучших условий для инвесторов принять еврокоды. При активном участии Кыргызстандарта Европейский Союз принял КР в членство на получение еврокодов. Важно, что на сегодня Кыргызстаном приняты более 500 нормативно-правовых актов, которые соответствуют требованиям Международного научно-технического совета. Но много нормативных документов все еще приходится адаптировать к местным условиям строительства.

Серьезной проблемой остаются старые, еще советского образца СНИПы. После Независимости было принято решение принять за основу те, что были разработаны в СССР, - 6500 нормативных документов. Наши проектировщики пока имеют 2500. Расчет сметной стоимости на основе СНИПов приводит к увеличению стоимости строительства.

Директор Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве КР К. Нарбаев отметил острый дефицит в последние 5-6 лет проектировщиков в стране по всем строительным секторам: транспортным коммуникациям, газоснабжению, вентиляции, теплоснабжению, водоснабжению, канализации. Опытные специалисты либо состарились, либо уехали за пределы страны, а молодежь не испытывает интереса к ответственной проектной работе. В этом направлении Главархитектура последние 3 года тесно сотрудничает с КГУСТА, КРСУ, с частными архитектурными творческими мастерскими.

Заключение

В целом, на 2013 год запланировано строительство и реконструкция 150 социальных объектов по статье «Капитальное строительство» на сумму 1440,7 млн. сомов. Из них 20 объектов образования, финансируемых Турцией на 17 млн.\$, уже по 10-ти объектам проведены тендерные торги. Также основным приоритетом остается решение проблем по обеспечению помощью 9354 семей, пострадавших от ЧС.

Обеспечение жильем населения является одной из основных задач, стоящих перед государством. Согласно принятой санитарной нормы, сохранившейся у нас еще со времен СССР, общая площадь жилья на одного человека должна составлять не менее 12,0 кв. м, тогда как на начало 2010 года данный показатель в Кыргызстане составлял 14,2 кв. м.

В свою очередь, ряд стран СНГ уже перешли на более современные требования – 18,0 кв. м жилья на человека. Эти требования соблюдают:

✓ *в Казахстане на 2010 год обеспеченность жильем составила 18,1 кв. м. на человека,*

✓ *в России – 21,0 кв.м., в Украине – 22,0 кв.м., Литве – 23,0 кв.м.*

Для достижения показателей обеспеченности жильем (кв.м. на человека) соседних республик в Кыргызской Республике требуется построить жилье общей площадью 21,131 млн. кв. м. (около 5 200 крупнопанельных многоквартирных домов).

Следует отметить, что, до настоящего времени программы строительства «доступного жилья» охватывали районы, с уже имеющейся инфраструктурой. В силу того, что количество

таких территорий уменьшается, и необходимостью комплексной застройки населенных пунктов, целесообразно возводить новое жилье по типу микрорайонов.

Данное явление также усугубляется внутренней миграцией, по мере того как люди переезжают в другие регионы в поисках работы. В Кыргызстане присутствует высокий уровень внутренней миграции, причем большинство мигрантов оседает в экономических центрах – в Бишкеке и Чуйской области. С 1989 г. на окраинах Бишкека мигрантами было образовано целых 47 новых жилмассивов. Во многих из них отсутствуют базовые социальные услуги и инфраструктура, что приводит к акциям протеста и эскалации социальных и межрегиональных конфликтов в этих новых жилмассивах.

Таким образом, есть социальные слои общества, постоянно испытывающие социальную напряженность в зависимости от объективных причин. В территориальном отношении – это территории с низким уровнем жизни населения, высоким уровнем безработицы, значительным миграционным оттоком или притоком. В современных условиях, к таким территориальным единицам мы с уверенностью можем отнести так называемые новые застройки.

Темпы урбанизации, достигшие апогея в конце 1990-х, привели к тому, что столица не могла, да и сейчас пока еще не может адекватно адаптироваться к такому количеству внутренних мигрантов. На фоне не развитой инфраструктуры, антисанитарии, отсутствия элементарных условий для жизнедеятельности новые застройки со временем преобразуются в очаги социальной напряженности и территории с высокой криминальной активностью. Нельзя конечно утверждать, что все новые застройки приходят к таким результатам. Среди жилых массивов в свою очередь, проявляется расслоение, в зависимости от места расположения. Так, например, жителями жилых массивов, расположенных в южной части столицы, которая является более престижной, считается население с более высокими доходами, о которых можно судить по внешнему виду строений.

Список литературы

1. Мониторинг и оценка административных барьеров в жилищном строительстве [Текст] / Л. Е. Бандорин [и др.] // Институт экономики города. - М. : [б. и.], 2012. - 82 с. (Библиотека НОСТРОЙ)
2. Бофилл Р. Архитектурное проектирование и строительство социального жилья [Текст] / Р. Бофилл, О. Солощанский // под ред.: к.э.н. Вадим Догадайло. – - М.: UP Print, 2011. – 152 с.: ил.
3. Ясин Е. Политическая экономия реформы ЖКХ [Текст] / Е.Ясин. - М.: Фонд «Либеральная миссия», 2006. – 52с.