

СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Бул макалада Кыргыз Республикасынын атуулдарын турак-жай менен камсыздоо маселелери, турак-жай курулушунун сапаттык денгээли жана абалы.

В данной статье рассмотрены вопросы обеспеченности жильем граждан Кыргызской Республики, качественный уровень жилья и состояние жилищного строительства.

In given clause questions of security by habitation of citizens of the Kirghiz Republic, a qualitative level of habitation and a condition of housing construction are considered.

В Кыргызстане жилищная проблема стоит очень остро. В настоящее время в нашей республике более 200 тысяч семей нуждаются в жилье и улучшении жилищных условий. Свыше двух с половиной тысяч семей живут в аварийных и ветхих домах. 23 тысячи живут в общежитиях или снимают квартиры. Более 12 тысяч жителей подлежат расселению из опасных зон, подверженных стихийным бедствиям. Износ основных жилищных фондов составляет более 80 %.

В то же время, по данным Нацстаткома КР¹, 93,4 % кыргызстанцев имеет собственное жилье, которое было приобретено различными способами: построили – 39,2 %, купили – 33,7 %, приватизировали – 10,5 %, унаследовали и получили в порядке дарения – 10 %.

Большая часть населения республики (42,4 %) проживает в жилых домах, где на 1 человека приходится от 10 до 20 кв.м. жилой площади. От 5 до 10 м² располагает 29,2 % населения, более 20 м² жилья имеет 23,7 % населения и 4,7 % проживают в жилье, где на человека приходится менее 5 кв.м. жилплощади.

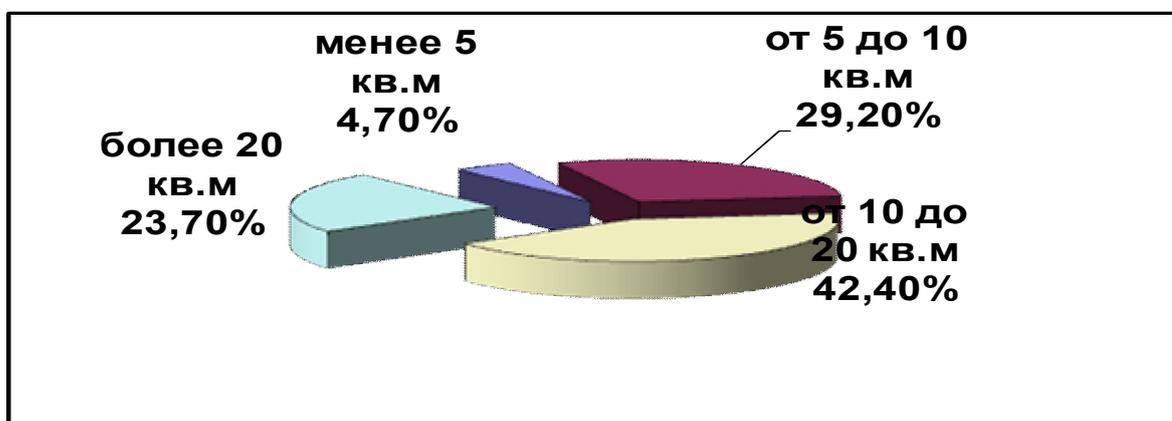


Рис.1. Обеспеченность населения КР жильем на 1 человека

Что касается обеспеченности жильем по территориям, самый высокий уровень проживающих в стесненных условиях наблюдается в г. Бишкек и в Нарынской области, где соответственно 7 % и 6,9 % населения проживают в жилых домах, где на 1 человека приходится менее 5 м² жилплощади. А самый высокий уровень обеспеченности жильем, где на 1 человека приходится более 20 м² жилплощади, отмечается в Баткенской, Иссыккульской, Таласской областях (соответственно 30,2 %, 28,8 %, 28,5 %). Обширные

¹ Годовая публикация Национального статистического комитета КР «Уровень жизни населения Кыргызской Республики». - Бишкек, 2007.

жилые площади у представителей этих регионов связаны, скорее всего, с оттоком молодежи и трудоспособного населения в столицу и в ближнее зарубежье. Большая часть населения республики (53,8 %) проживает в жилых домах с 3-4 комнатами, в 1-комнатных проживает 7,4 %, в 2-комнатных - 25,2 %, в 5-комнатных - 13,6 % семей.

Очень важное значение в социальном плане играет благоустроенность жилых помещений – наличие электричества, центрального отопления, природного газа, водоснабжения, централизованной канализации, телефонизации. Электричество является единственным видом благоустройства, охватывающим всю территорию республики. В остальном уровень благоустроенности жилья сильно различается между городами и сельской местностью. Центральное отопление имеют 13,8 % домохозяйств республики, при этом, если в городах к ТЭЦ подключены 34,8 % домохозяйств, то в селах всего 1,5 %.

Природным газом пользуются всего 22,6 % домохозяйств республики, из них в городах – 50,7 %, в селах – 6,1 %. Централизованным водоснабжением пользуются 26,3 % домохозяйств республики, из них в городах более чем каждое второе домохозяйство имеет в домах воду (55,3 %), в селах же менее чем каждое десятое домохозяйство (9,4 %).

Водопроводными колонками пользуется 53,3 % домохозяйств республики, и здесь преобладает сельское население - 59,7 % домохозяйств, а также этим видом водоснабжения пользуются 42,3 % городских домохозяйств.

Чистая питьевая вода является залогом здоровья нации, а в нашей республике 13,5 % населения употребляет воду из арыков, водохранилищ и родников, и большая часть таких домохозяйств приходится на сельскую местность – 21,1 %, т.е. почти каждое пятое домохозяйство. В городах тоже есть случаи употребления воды из открытых источников – 0,5 %. Из колодцев употребляют воду 6,8 % домохозяйств республики, в т.ч. 9,8 % сельских домохозяйств и 1,8 % городских домохозяйств.

Таблица 1

Число построенных квартир и их средние размеры в 2003-2007 гг.

Показатели	Число квартир по годам				
	2003	2004	2005	2006	2007
Число построенных квартир, тыс.	4,9	5,3	5,3	5,6	6,3
Средний размер квартир, м ² общей площади	92,1	93,9	100,8	103,2	108,9
Удельный вес жилой площади к общей площади квартир, %	66,5	69,0	60,9	63,8	63,9

Рассмотрим ситуацию с вводом жилья по числу квартир, по числу комнат, средним размерам. Как видно из табл. 1, из года в год постепенно растет количество построенных квартир. В последние годы также намечается тенденция увеличения размеров квартир (до 108,9 м² в 2007 году), приближающихся к мировым стандартам качества жизни.

В настоящее время в вводе отмечена тенденция к увеличению комнатности жилья. Как видно из рис.3, наиболее предпочтительно строительство жилых домов из 3-х и более комнат. Хотя в предыдущие годы (2002-2005 гг.) больше строили жилые дома с четырьмя и более комнатами.

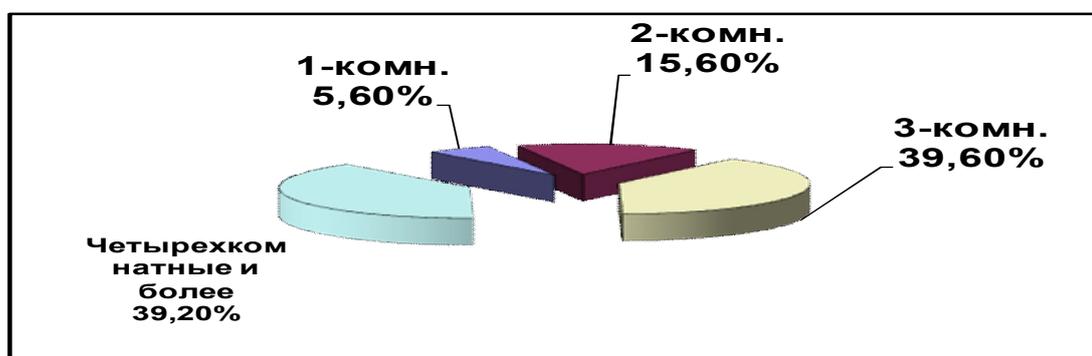


Рис.2. Ввод в действие квартир в жилых домах по числу комнат в 2006 г.

Основными материалами, из которых возводятся стены жилых домов в республике, являются кирпич и каменные блочные изделия, заводской железобетон, монолитный бетон и железобетон, дерево, саман и др. Более половины (52,2 %) жилых домов являются саманными, а в сельской местности почти 70 % домов возводятся из этого материала. Так, в нашей республике саман и глина являются наиболее доступным материалом жилищного строительства.

Кирпичные и каменные стены возведены в 42,9 % жилых домов в республике, что является более распространенным в городах (около 75 % городских домов). Крупнопанельное строительство является уже редкостью – 2,3 % общего ввода жилых домов в 2006 году, и оно производилось только в городах.

Основным источником обеспечения населения жильем является новое жилищное строительство. За 2007 г. в республике построено за счет всех источников финансирования всего 688 тыс. м² жилья. По сравнению с 2006 г. ввод жилья увеличился на 15,7 % (на 108 тыс. м²).

В последние годы произошло резкое уменьшение объемов государственного финансирования жилищного строительства. В условиях ограниченности бюджетных финансовых ресурсов основными источниками финансирования жилищного строительства становятся средства населения, собственные средства предприятий и организаций. В 2007 году за счет государства вообще не было ввода в действие жилья.

Справедливости ради нужно отметить, что в предыдущие годы (2003-2006 гг.) этот показатель колебался в пределах 0,8-1,5 % (4-8 тыс. м²) ввода жилья.

Таблица 2.

Ввод в действие жилых домов по формам собственности

Формы собственности	Ввод в действие жилых домов по годам				
	2003	2004	2005	2006	2007
Всего по республике	447,7	497	538,8	580	688
Государственная	3,5	4,7	-	8,4	-
Частная	444,2	492,3	538,8	571,4	688
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	419,2	454,7	499,0	499,2	606

В условиях перехода на рыночные отношения финансовое положение большинства предприятий и организаций республики очень сложное, денежные средства на социальные нужды и строительство жилья практически не выделяются, поэтому население вынуждено само находить пути решения улучшения своих жилищных условий. Как было отмечено выше, из введенных в 2007 году 688 тыс.м² все было введено за счет средств населения и предприятий частной формы собственности. При этом 88,2 %, или 606 тыс.м² жилья составляет удельный вес жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов. Нужно отметить, что в 2003-2005 гг. этот показатель доходил до 93,5 %.

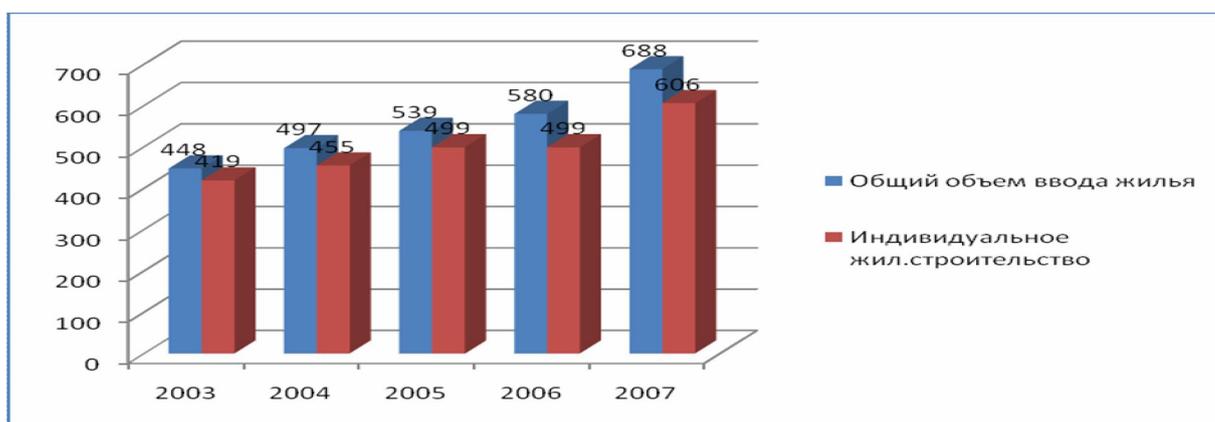


Рис. 3. Доля индивидуального жилищного строительства в общем вводе жилья по годам

Ввод индивидуальных жилищных домов осуществляется во всех городах и районах страны. Но сдерживающим фактором развития индивидуального жилищного строительства продолжает оставаться недостаток денежных средств у населения.

Как видно из табл. 3., наблюдается устойчивая тенденция роста индивидуального жилищного строительства в городах, связанная с массовым оттоком населения в города, и снижение темпов нового жилищного строительства из-за запустения в селах.

Таблица 3

Ввод в действие жилых домов в городах и сельской местности

Показатели	Ввод в действие жилых домов по годам				
	2003	2004	2005	2006	2007
Всего по республике, из них	447,7	497,0	538,8	580	688
В городских поселениях	168,1	194,4	234,3	291,1	352
в % от общего ввода	37,5	39,1	43,5	50,2	51,1
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	150,5	162,8	194,8	210,6	270
В сельской местности	279,6	302,6	304,5	288,9	336
в % от общего ввода	62,5	60,9	56,5	49,8	48,9
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	268,7	291,9	304,2	288,6	336

Если рассматривать ввод в действие жилья за счет средств населения и предприятий по территориям республики, наблюдается следующая картина. В 2006 году из построенных 580 тыс. м² жилья почти треть была построена в г. Бишкек -184,6 тыс. м² (31,8 %). Затем следуют Ошская область -141,3 тыс.м²(24,4%), Жалалабатская область – 67,4 тыс. м² (11,6 %) и Чуйская область – 59,2 тыс. м² (10,2 %). Хотя в 2002 году картина была немного иная: в г.Бишкек было введено всего 73 тыс. м²жилья (16,8 % общего ввода). Это связано, скорее всего, со строительным и ипотечным бумом, имевшим место в нашей республике в последние годы. В других регионах ситуация с вводом жилья в целом стабильная (хотя объективно объемы незначительны), но нужно отметить снижение в 2 раза объемов вводимого жилья в Баткенской области – с 40,7 тыс. м² (9,4 %) в 2002 году до 19,5 тыс. м² (3,4 %) в 2006 году. По индивидуальному жилищному строительству наблюдается примерно такая же картина, за исключением того, что здесь по вводу жилья в 2006 лидирует Ошская область (28,3 %), потом г. Бишкек (22,5 %), далее следуют Жалалабатская область (13,2 %) и Чуйская область (11,8 %).

Таким образом, состояние жилищной проблемы в Кыргызстане, является одной из самых сложных и больных проблем в условиях перехода к рыночной экономике.

Требуется проведение принципиально новой жилищной политики и превращение ее в один из приоритетов общественного развития.

Повышение уровня жизни населения, в частности, обеспечения людей достойным жильем является главной целью любого прогрессивного общества. Государство обязано создавать благоприятные условия для долгой, безопасной, здоровой и благополучной жизни людей, обеспечивая экономический рост и социальную стабильность в обществе.

В связи с масштабами существующих проблем и социально-экономическим значением жилищного строительства необходимо, чтобы обеспечение жильем стало первоочередной задачей государства. Соответственно, проблемы жилищного строительства необходимо решать на основе комплексного подхода, учитывающего социально-экономические аспекты, а также существующие правовые, институциональные и финансовые условия.