

Современное состояние и развития жилищно-строительного комплекса в КР

Аннотация

В этой статье рассматривается современное состояние и доступность жилищно-строительного комплекса в КР.

This article discusses the current status and availability of housing and construction industry in the KR

В Кыргызстане происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости. Изменилось налоговое законодательство, и появились новые для большинства граждан республики налоги: земельный налог, налог на имущество. Начало развиваться местное законодательство по регулированию сферы недвижимости. В нашей стране долгое время понятие недвижимого имущества было исключено из юридического оборота. И только с началом реформ стало очевидно, что эффективное функционирование рыночной экономики без развития рынка недвижимости, являющегося одним из базовых ее элементов, невозможно. Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купля-продажа, управление, финансирование, инвестирование и т. д. Одним из конкретных результатов экономических реформ в Кыргызской Республике стал процесс приватизации, положивший начало формированию реального рынка недвижимости, субъекты которого активно формируют новую социально-экономическую сферу. Недвижимость превратила их владельцев в потенциальных собственников реальных активов, активно включившихся в рыночные отношения.

Экономическим параметром обеспеченности граждан жильем является количество квадратных метров жилья на душу населения. Чем больше квадратных метров, тем выше обеспеченность. Например, средняя обеспеченность жильем в Кыргызстане к началу 2010 года в среднем составила 14,2 кв. м общей площади на человека. Много это или мало?

Согласно принятой у нас санитарной нормы, которая составляет 12 кв. м общей площади жилья на человека, получается, что наш гражданин обеспечен положенными ему нормами жилья. Но данная норма у нас сохранилась еще с советских времен, тогда как ряд стран СНГ уже перешли на более современные требования – 18 кв. м жилья на человека. И эти требования соблюдают: в Казахстане на 2010 год обеспеченность жильем составила 18,1 кв. м на человека, в России - 21, а в Украине - 22, Литве – 23.

Экономическим параметром обеспеченности граждан жильем является количество квадратных метров жилья на душу населения. Чем больше квадратных метров, тем выше обеспеченность. Например, средняя обеспеченность жильем в Кыргызстане к началу 2010 года в среднем составила 14,2 кв. м общей площади на человека. Много это или мало?

Согласно принятой у нас санитарной нормы, которая составляет 12 кв. м общей площади жилья на человека, получается, что наш гражданин обеспечен положенными ему нормами жилья. Но данная норма у нас сохранилась еще с советских времен, тогда как ряд стран СНГ уже перешли на более современные требования – 18 кв. м жилья на человека. И эти требования соблюдают: в Казахстане на 2010 год обеспеченность жильем составила 18,1 кв. м на человека, в России - 21, а в Украине - 22, Литве – 23.

В вопросе обеспеченности жильем помимо количественных показателей необходимо учитывать качественные характеристики жилого фонда и, прежде всего, его благоустроенность: водопровод, канализация, горячее водоснабжение. По уровню

благоустроенного жилья лидируют страны, имеющие высокий ВВП на душу населения. Бывшие социалистические страны, как правило, имеют худшие параметры. В бедных странах, к которым причислен Кыргызстан, преобладает неблагоустроенный жилищный фонд. Например, к 2009 году только 5,4 % домохозяйств проживали в жилищах, которые соответствуют стандартам (кухня, водопровод, ванная или душ, канализация), 70 % - в жилищах, частично несоответствующих стандартам (отсутствуют отдельные виды благоустройства, например водопровод).

Помимо благоустроенности качество жилого фонда характеризуется такими техническими характеристиками как степень износа жилища. Около 85% жилого фонда страны было построено в советский период (2% относится к досоветской эпохе), т.е. более 20 лет назад.

Если средний срок эксплуатации жилья составляет 50 лет, то нормативный срок износа крупнопанельного жилья - 25 лет, и например, у первой построенной серии 1-464АС (так называемые «распашонки», площадь которых в Бишкеке составляет более 300 тыс. кв. м) срок эксплуатации уже истек. Не говоря уже о не сейсмостойком жилье, которое было построено раньше.

После приватизации жилья государство больше не отвечает содержание жилого фонда, а собственники квартир зачастую не обладают финансовыми возможностями для проведения текущего и капитального ремонтов, чтобы продлить эксплуатационные качества строений.

В результате физическое состояние жилых зданий ухудшается и жилищный фонд разрушается. Новое жилье лишь частично перекрывает выбывающий жилищный фонд: за годы независимости жилой фонд увеличился лишь на 1/7 часть, для сравнения в Казахстане обновление сделано на треть.

Поскольку Кыргызстан воспроизводит только 1,2% имеющегося жилья (данные 2008 г), то учитывая, что в России воспроизводство жилищного фонда составляет 2%, а в развитых западных странах ежегодные объемы доходят до 10%, разрыв между имеющимся и необходимыми инвестициями в жилищном секторе — двенадцатикратный.

В 1970-е годы в советском Кыргызстане возводилось свыше 1 млн кв. м жилья ежегодно. В последней государственной программе СССР «Жилье-2000», которая была принята в 1986 году, ставилась задача к концу 2000 года построить для каждой советской семьи отдельную квартиру или собственный дом. При этом ввод жилья сопровождался опережающим строительством инженерных коммуникаций, развивались производство по выпуску строительной механизации и местных стройматериалов.

Ввод жилья в Кыргызстане в 1990 году составил 1,56 млн кв. м, в 1991 году — 1,23 млн кв. м. Снижение темпов реализации программы «Жилье-2000» было связано с социально-экономическим кризисом и распадом СССР. В 1995 году (последний год действия программы «Жилье-2000») в Кыргызстане жилья строилось уже в четыре раза меньше, чем в 1991 году. С поворотом от планово-административных методов регулирования экономики к рыночным механизмам так и не удалось достичь советского уровня жилищного строительства.

В 2001 году была принята «Государственная программа жилищного строительства до 2010», где предусматривалось за десять лет (2001-2010 гг.) построить 17,6 млн кв. м жилья, в том числе 6,1 млн кв. м за 2001-2005 годы. На реализацию программы запросили 197,9 млрд. сомов, в том числе 11,8 млрд сомов бюджетных средств. Ядром программы жилищного строительства предполагалось «создание рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования».

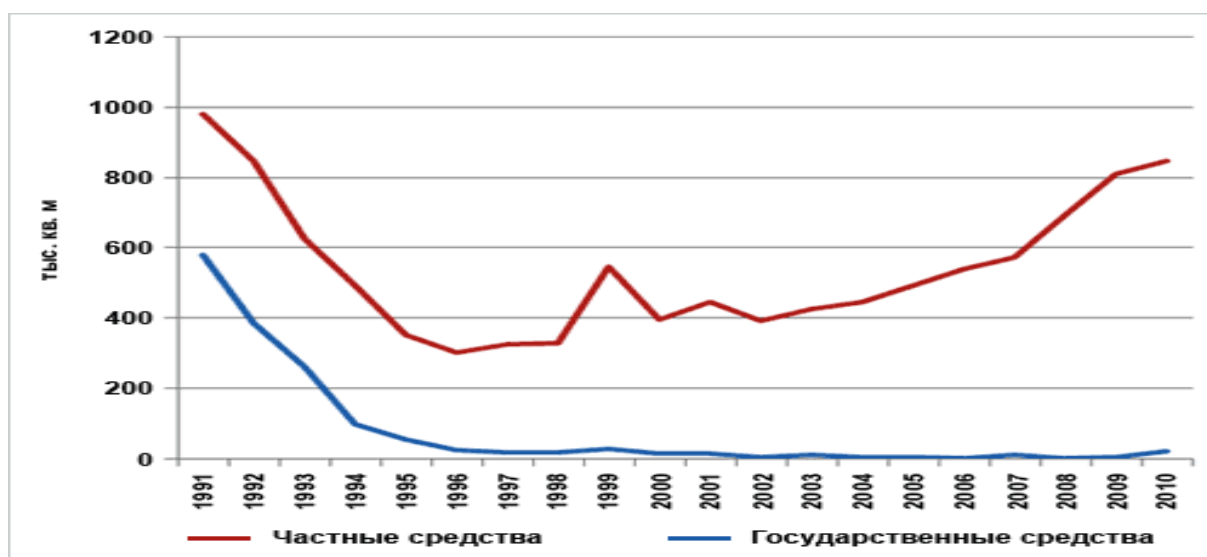
Фактически за 2001-2005 годы было введено 2,3 млн кв. м жилья, т.е. почти в три раза меньше, чем планировалось. Причем за счет государственных средств было построено всего лишь 19,2 тыс. кв. м жилья. В итоге государственное участие в программе, которое сводилось всего лишь к 6%, на деле составило - 0,8%.

2005 год был объявлен «годом социальной стабильности и развития жилищного строительства», и в качестве первоочередных мер предлагалось продолжить работу «по созданию надежной системы ипотечного кредитования».

В 2007 году была принята «Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы», чтобы построить за три года почти 5,1 млн кв. м жилья. Однако это задание не стали выполнять и в мае 2008 года оно было снижено почти в два раза - до 2,7 млн кв. метров. Ранее утвержденный план сочли «заведомо недостижимым», поскольку разработан «без учета возможностей бюджетного финансирования», и вместо него новым ориентиром выбрали объем стихийного частного строительства, который велся в основном в Бишкеке. Т.е. проводить работу в регионах, где сложилось тяжелое положение с жильем, не стали. В результате участие государства по выполнению, подчеркнем, плана-минимума по вводу 4,1 млн кв. м социального жилья на 2008-2010 годы было около 65 тыс. кв. м!

Оправдания со ссылкой на мировой финансовый кризис были просто не состоятельны, поскольку частный бизнес за это период только увеличивал объемы жилищного строительства в Кыргызстане (смотри диаграмму 2). В идеале именно государство берет на себя инициативу во время кризисов для реформ с целью оживления строительной отрасли, поскольку произошло заметное снижение цен на основные стройматериалы и услуги.

Диаграмма 1. Динамика ввода жилья на государственные и частные средства



Справедливости ради следует отметить, что цели и задачи «Национальной программы» не были обременены конкретными механизмами реализации, а остались в виде призывов типа «расширить, увеличить, обеспечить». Для сравнения, в аналогичной российской программе «Жилище 2002—2010» ставились конкретные цели:

- обеспечить доступность приобретения жилья размером 54 кв. м по стоимости, равной среднему совокупному доходу семьи из трех человек за 3 года;
- сократить к 2010 году время ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами с 15—20 лет до 5—7 лет;
- увеличивать объемы ввода жилья не менее 3—5 % в год;
- обеспечить жильем за счет средств федерального бюджета 360 тысяч семей отдельных категорий граждан.

Также в наших программах не были оценены потенциальные строительные возможности (ресурсы) для увеличения объемов жилищного строительства. А столь незначительный объем ввода квартир и домов у нас свидетельствует об отсутствии действенных механизмов по стимулированию строительства жилья, в том числе, жилищного финансирования. Во всех программах основной упор делался на ипотечное кредитование.

В результате в 2005 году строительство квартир за счет государственных и муниципальных средств составило около 5% от объема жилищного строительства, а в 2010 году всего лишь 2,7 %. Это указывает на то, что государство фактически самоустранилось от

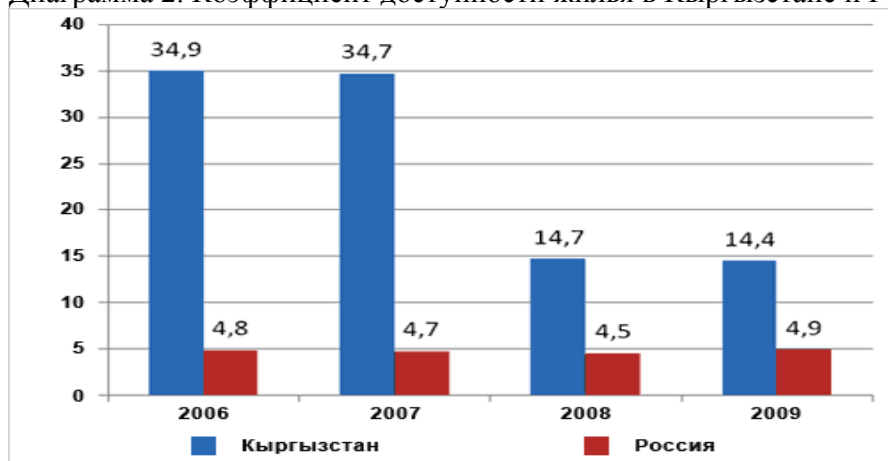
решения социальных проблем жилищного строительства. Во многом данная ситуация была следствием того, что дело все больше подменялось лозунгами и призывами, а также невразумительными концепциями и программами.

Во многих наших отечественных документах «доступное жилье» трактуется как жилье, доставшееся по очереди бесплатно или как «строительство доступного по цене жилья», что поддается довольно широкому трактованию. На практике основным показателем с точки зрения возможности приобретения квартир гражданами является «коэффициент доступности жилья».

В российской целевой федеральной программе «Жилище» он измеряется как отношение средней стоимости двухкомнатной квартиры (объём площадью 54 кв. метра) к среднему годовому доходу средней семьи из трёх человек. Коэффициент доступности показывает, сколько лет потребуется такой семье для приобретения жилья. Т.е. чем ниже коэффициент, тем выше доступность жилья. Например, в 2009 году коэффициент доступности жилья в среднем в России составлял 4,9, т.е. если семья все заработанные деньги будет тратить только на приобретение квартиры, то ей понадобится четыре года и 9 месяцев (см. диаграмму 2).

Если рассчитать аналогичный коэффициент для Кыргызстана, то разрыв с российскими показателями у нас трехкратный – в 2009 году нашей среднестатистической семье требовалось практически 14 с половиной лет копить на стандартное жилье. Справедливости ради следует отметить, что по сравнению с 2007 годом ситуация намного улучшилась. Только, к сожалению, у нас таких исследований разработчики программ по жилищному строительству не проводили, и дать внятное объяснение по этому поводу вряд ли могут.

Диаграмма 2. Коэффициент доступности жилья в Кыргызстане и России, 2006-2009 гг.



Стоит также привести в пример исследование международной компании «Evans», которая обработала данные по 40 странам и составила рейтинг доступности жилья. Условная задача – приобрести 2-х комнатную квартиру площадью около 80 кв.м. В качестве основной меры расчета доступности жилья использовалось соотношение стоимости недвижимости к доходам населения. Главный показатель доступности жилья: число лет, в течение которых нужно откладывать на приобретение дома весь годовой доход.

Среднемесячная зарплата в Кыргызстане в первой половине 2010 года составила 6168 сомов в месяц (\$130). Если учесть, что себестоимость строительства в Бишкеке по данным Госстроя КР на 1 января 2010 года – \$400 за 1 кв. м, но по сравнению со средней ценой продажи – \$800-1000 за кв. м достигает уже 6-8 раз. В Москве разрыв между средней зарплатой и стоимостью квадратного метра составляет примерно 5 раз (\$3331 за кв. метр жилья при средней месячной зарплате \$650). В развитых странах стоимость 1 кв. м жилья приблизительно равна размеру средней зарплаты, а, например, в Нью-Йорке, даже ниже.

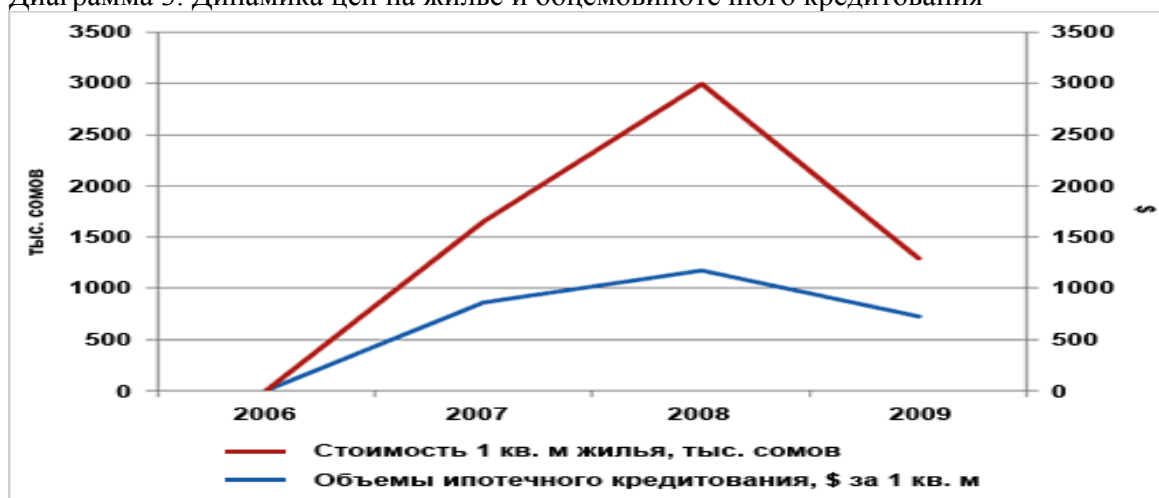
В 2006 году у нас ипотечный кредит могли взять 10 % населения, до 30% могли получить кредит через систему накопительных сбережений и остальным 60% гражданам,

жилиүное кредитование было недоступно. Соответственно в Кыргызстане ипотечные услуги в 2005 году составили 0,4 % ВВП, в странах с переходной экономикой: в Чехии и Польше - 5% ВВП, в Казахстане – 1%.

По оценке немецкого банка развития KfW, в Словакии (где количество населения сопоставимо с Кыргызстаном) рентабельность ипотечного бизнеса для инвестора возможна при обороте до 250 тыс. кредитов. Но кыргызские банки не обладают достаточным капиталом для таких масштабов кредитования.

С другой стороны, рост платежеспособного спроса, в том числе и за счет ипотеки, при сохранении уровня предложения порождает рост цен на недвижимость. Т.е. по сути, не улучшает доступность жилья. При сопоставлении динамики цен на жилье и роста ипотеки выясняется, что периоды их спада и подъема почти синхронны (см. диаграмму 3).

Диаграмма 3. Динамика цен на жилье и обнемовипотечного кредитования



Таким образом, можно сделать вывод, что эффективным средством повышения предложения жилья оказывается нараүвание нового жилиүного строительства. При условии насыүения рынка жильем ипотека сможет стать механизмом, который делает это жилье более доступным. Об этом, в частности говорят ранее указанные показатели обеспеченности жилья, которые в развитых странах выше и потому рост ипотеки там не ведет к резкому росту цен на недвижимость.

Вместе с тем, сама по себе жилиүная обеспеченность не может означать высокий уровень развития жилиүного рынка, поскольку например, в депрессивном регионе жилье становится ненужным и потому доступным, так как население старается его покинуть. Поэтому в этом случае в качестве важного теста территории на кризисность выступает показатель строительной активности, оцениваемая как обнем ввода нового жилья на душу населения.

Строительная активность по европейским стандартам должна составлять не менее 1 кв. м на человека в год. Это позволяет оптимально удовлетворять потребности граждан, обновлять жилиүный фонд и обеспечивать насыүение рынка. В независимом Кыргызстане самый высокий уровень был достигнут в 2008-2009 годы, когда строилось чуть больше 0,8 млн кв. м жилья в год. Т.е. нам необходимо строить в 6,5 раз больше. Однако за три квартала 2010 года сдано в эксплуатацию 419,7 тыс. кв. м жилья (86,2% к аналогичному периоду 2009 года) или чуть больше 0,1 кв. м на человека. Т.е. мы строим в 10 раз меньше требуемых обнемов.

В Кыргызстане необходимо строить свыше 5 млн кв. м жилья ежегодно в течение 8-10 лет, чтобы обеспечить наших граждан жильем на уровне сегодняшней России. Для того чтобы «дотянуть» до сегодняшних западноевропейских норм обеспеченности жильем (40 кв. м на

душу населения) нам потребуется «каких-то» 100 лет, для достижения американских (64 кв. м) – 200 лет.

Неспособность строить ежегодно 5 миллионов квадратных метров жилья – это признак системных проблем в строительном комплексе, которое ведет к отставанию Кыргызстана по жилищной обеспеченности и доступности жилья. Падение объемов ввода жилья в постсоветский период в целом было обусловлено невозможностью продолжать финансирование строительной отрасли за счет государственного бюджета, вместе с тем государство не в достаточной мере создает условия для привлечения средств на рынок недвижимости.

Нереальные проекты по решению проблемы жилья, в которых не предусматривается два аспекта: активное участие государства в жилищном строительстве и увеличении доходов граждан до уровня, чтобы можно было бы накопить средства на приобретение или строительство жилья в приемлемые сроки. Вместо этого под жилищной политикой министерства и ведомства по традиции понимают главным образом «освоение» выделенных на нее средств. Рыночные механизмы в жилищной сфере либо не сформированы, либо не работают, либо настроены не оптимально.

При существующем уровне доходов домашних хозяйств существенное увеличение доступности жилья в рамках только ипотечного кредитования невозможно. В свою очередь, рост выдачи ипотечных кредитов будет зависеть от состояния экономики, в частности, темпы роста доходов граждан и инвестиционной привлекательности страны для инвесторов.

Таким образом, надо четко представлять себе, что ипотека - всего лишь инструмент, который призван помочь определенным слоям населения улучшить свои жилищные условия.

Решение же жилищных проблем для социально незащищенных слоев общества не является функцией коммерческих банков и ипотечного кредитования, и данная категория граждан может рассчитывать исключительно на помощь государства. Однако государственные программы по жилищной политике пытаются взвалить на ипотеку решение жилищных проблем общества.

К сожалению, государство устранилось от решения социальной составляющей жилищного строительства: строительство небольших квартир за счет средств государственного бюджета, как мы уже отметили выше, не превышает и 2% доли жилищного строительства. Тем не менее, государственное регулирование в данном секторе экономики сохраняется в прежнем виде с советских времен, когда строительство за счет государственного бюджета было практически стопроцентным. Отсюда негибкость и усложненность наших государственных административных механизмов в строительстве, которые способствуют в новых реалиях коррупционным действиям.

Создание равноправной правовой среды для всех участников жилищного рынка позволит отказаться от разовых, внесистемных преференций в угоду отдельных интересов, пусть и с благими целями. Поскольку деловая среда, где возможно что-то планировать, формируется там, где государство системно, а не спонтанно управляет данным процессом.

Одной из ключевых задач государства в области жилищной политики является формирование соответствующих условий для повышения доступности жилья, что позволит проводить эффективную жилищно-строительную политику и активно строить жилье не только в столице, но и в других городах и селах страны.

Реализация жилищных программ будет возможна только в том случае, если инвесторам создадут благоприятные условия. Принятие государством мер для снижения административных нормативно-правовых барьеров и коррупционного давления на строительную отрасль позволит увеличить объемы и качество жилищного строительства, а также развития рынка жилья.

Для привлечения более значительных по объему финансовых ресурсов требуется совершенствование существующих и внедрения новых инструментов финансирования жилищного строительства.

В идеале для развития ипотечного кредитования люди должны зарабатывать столько, чтобы одну половину зарплаты они могли тратить, а вторую откладывать: для кредита или для инвестиций с последующей покупкой жилья самостоятельно без помощи банка.

Для эффективного мониторинга развития строительного комплекса следует помимо традиционных валовых показателей таких, как ввод квадратных метров жилья, объем выпуска строительных материалов и т.п., вести учет таких показателей как себестоимость кв. м жилья, энергозатратность, производительность труда, удельный вес затрат на жилищное строительство в объеме объеме валового накопления основного капитала.

Литература:

1. Адамов Н.А. Производственный учет – основа управленческого учета в строительстве // Аудиторские ведомости. – 2003.- №11.
2. Адамов Н.А. Учет, анализ и аудит в строительстве: Учеб.пособие / .- М.: Финансы и статистика, 2006
3. Кыргызстан в цифрах.-Б.: 1996,2006,2008,2009,2010.