

**Жалибаев Жаныбек**

Ж.Баласагын атындагы Кыргыз улуттук университетинин  
филологиялык жана социалдык–экономикалык  
билим берүү кафедрасынын  
доценти, э.и.к.

**Жалибаев Жаныбек**

КНУ им. Ж.Баласагына, к.э.н., доцент  
кафедры филологического и социально–экономического образования  
тел.0705-848990

**Jalibaev Janybek**

Kyrgyz National University named after J.Balasagyn  
the department of philological and  
social economical education, docent

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В КР И ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДАГЫ КЫЙМЫЛСЫЗ МҮЛКТҮН РЫНОГУ ЖАНА АНЫ ПАЙДАЛАНУУНУН ЭФФЕКТИВДҮҮЛҮГҮН ЖОГОРУЛАТУУНУН ЖОЛДОРУ

#### MARKET OF IMMOVABLE IN KR AND IT'S EFFECTIVE INCREASING IN USING

---

**Аннотация:** в статье рассматриваются наиболее важные проблемы недвижимости в КР. Сделана попытка анализировать рынок жилых фондов в республике и дать характеристику компаниям, работающим на рынке недвижимости в КР.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, строительные компании, государственный бюджет, капитал, дольщики, банковский сектор, залог, частная собственность, темпы прироста, индекс цен.

**Аннотациясы:** бул макалада Кыргыз Республикасындагы кыймылсыз мүлктүн бүгүнкү күндөгү көйгөйлүү маселелерин камтуу менен бирге, негизинен - турак үйлөр жана аларды куруп жаткан курулуш компаниялардын ишмердүүлүгү жөнүндө баяндалат.

**Негизги сөздөр:** кыймылсыз мүлктүн рыногу, курулуш компаниялар, мамлекеттик бюджет, банкалык бөлүм, күрөө, жеке менчик, өсүүнүн денгээли, баанын индекси.

**Abstract:** The article considers the most important problems of real estate in the Kyrgyz Republic. An attempt is made to analyze the housing stock market in the republic and to characterize the companies operating in the real estate market in the Kyrgyz Republic.

**Key words:** immovable market, building company, state budget, capital, bank employer, pawning, private owner, price index.

---

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость - важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% миро-

вого богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, т.к. рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать для своей деятельности необходи-

мые им помещения.

Рынок недвижимости – это экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие спроса и предложения всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней. Рынок недвижимости является частью финансового рынка [4, с. 173].

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости. На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство, а также строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику — физическому или юридическому лицу. Первичный и вторичный рынки тесно взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам (спад деловой активности, неблагоприятная экологическая обстановка, затяжной межнациональный или религиозный конфликт и т.д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке.

В Кыргызской Республике рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Если дать характеристику компаниям, работающим на рынке недвижимости КР, можно отметить следующее: сегодня на рынке есть два вида фирм. Первый — компании-старожилы строительного рынка. Они в принципе особо не рекламируются. У них квартиры расходятся через сарафанное радио. Причем они чаще всего строят на свои деньги.

Молодые компании, представляющие второй вид, строят на деньги вкладчиков. То есть они вынуждены привлекать клиентов всеми возможными способами, потому что своих денег у них нет, а любое промедление в

строительстве чревато убытками. Поэтому без рекламы тут не обойтись. Самый эффективный вариант, которым сейчас пользуются компании, — это акции вроде «Обменяй старую квартиру на новую» или «Получи квартиру за автомобиль». Строительным компаниям нужны живые деньги, и они прекрасно понимают, что продать уже существующую квартиру на рынке и получить за нее деньги можно гораздо быстрее.

Ну и для человека приятно: он отдает квартиру в сталинке, а затем через пару лет получит новую жилплощадь в новостройке. То же самое с машинами, тем более их сейчас неприлично много у населения.

Сегодня рынок недвижимости КР переживает не лучшие времена, строительные компании сейчас не отмечают положительные темпы развития, и ежегодный рост инвестиций в отрасль. На рынке недвижимости Кыргызстана наблюдается период стагнации. Об этом говорят абсолютно все представители строительного бизнеса.

Данный кризис на рынке недвижимости не стоит относить к разряду циклических, характеризующих кривую закономерного развития строительной отрасли: подъем, пик роста и постепенный спад. Это значит, что не обошел стороной рынок недвижимости Кыргызстана и развивающийся по всему миру финансовый кризис, и рост курса доллара, и крайне низкую возможность строить за счет государственного бюджета, и острый недостаток капитала, который испытывают абсолютно все строительные компании. Тот, в свою очередь, привел к простаиванию и приостановлению многих объектов в городе и республике [5].

Снизилась поступления от мигрантов, не лучшие времена переживает «Дордой». 60-70% дольщики испытывают сложности со своевременной оплатой. Конечно, это сказывается на темпах строительства. Если, к примеру, в 2012-2013 гг. десятиэтажное здание с двумя блоками строилось полтора года, теперь меньше, чем за 2 года, его не построят. Квартиры, которые продавались по 850 долларов за квадратный метр, сейчас оцениваются в шестьсот долларов.

Ежегодно только в Бишкеке сдавалось в

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов по формам собственности (тыс. квадратных метров)

Наименование показателей	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Всего</b>	<b>865,2</b>	<b>850,5</b>	<b>937,0</b>	<b>1 082,3</b>	<b>1 225,0</b>
Государственная	26,4	65,5	22,7	19,1	23,9
Муниципальная	18,7	-	5,7	6,3	8,6
Частная	820,1	785,0	908,6	1 056,9	1 192,5

Таблица 2

Ввод в действие жилых домов по территории (тыс. квадратных метров)

Наименование показателей	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Кыргызская Республика</b>	<b>865,2</b>	<b>850,5</b>	<b>937,0</b>	<b>1 082,3</b>	<b>1 225,0</b>
Баткенская область	39,4	45,0	51,7	68,0	56,8
Джалал-Абадская область	69,4	82,0	98,9	119,9	115,2
Иссык-Кульская область	23,8	27,3	34,0	42,9	41,5
Нарынская область	3,9	10,2	28,0	30,6	23,5
Ошская область	143,8	210,8	159,5	172,7	174,5
Таласская область	24,3	26,0	32,3	39,4	42,4
Чуйская область	106,8	102,1	123,7	139,9	157,8
г.Бишкек	383,7	227,2	362,4	419,7	536,4
г.Ош	70,1	119,9	46,5	49,2	76,9

эксплуатацию 100 тысяч квадратных метров жилья, но сейчас экономическая ситуация резко изменилась, сократились поступления от трудовых мигрантов. Доля сделок на деньги мигрантов составляет 60% строительного рынка. Именно эти средства в предыдущие годы «разгоняли» жилищное строительство.

Маленькие частные строительные компании закрываются в связи с отсутствием покупателей. Если раньше некоторые компании в месяц продавали по 30-40 квартир, то сейчас удается реализовать пять-шесть. И то, если компания крупная, зарекомендовавшая себя на рынке [8].

Кризис на рынке недвижимости повлиял и на другие сферы в Кыргызстане. В частности, на банковский сектор. Сегодняшняя реальность такова, что кредит в отечественном банке без залога не выдадут. И чаще всего в качестве такого обеспечения выступает именно жилье. И что важно – жилье значительно подешевевшее. Некоторые банки уже столкнулись с ситуацией, когда клиенты, которые оказались не в силах выплатить взятый кредит, предпочли оставить свою недвижимость в собственности банка.

Как известно, основной показатель целесобразности строительства нового жилья – уровень жилищной обеспеченности населения,

который показывает количество квадратных метров жилой недвижимости на 1 человека. Казалось бы, потребность в приобретении первичного и вторичного жилья в нашей республике высока, однако покупательная способность населения низкая. По словам директора одной из компаний по установке пластиковых окон и дверей, строительные компании нынче выживают исключительно на деньги дольщиков. Как говорится, чем заемный капитал возвращать, лучше строить и не ссориться с заемщиками. Но и тех все меньше, так как угасает активность предпринимателей рынка «Дордой», автобизнеса, СТО, ювелирных изделий – основных потенциальных покупателей недвижимости. Если еще в 2011 году каждая десятая сделка купли-продажи недвижимости приходилась на элитное жилье и 4-5ти комнатные квартиры, то сегодня спрос больше на однокомнатные квартиры: нынче кыргызстанцам сложно накопить деньги на приобретение недвижимости [5].

По данным НСК КР в 2015 г. в Кыргызской Республике финансово-хозяйственную деятельность осуществляли 1,7 тыс. строительных организаций, что составило 10,7% от общего числа предприятий реального сектора экономики. Две трети их от общего числа (65,8%) располагалось в г. Бишкек. Среднесписочная

численность работников в 2015 г. составила 54,6 тыс. человек, увеличившись по сравнению с 2014 г. на 60,6%, среднемесячная заработная плата составила 11 959,0 сомов [2].

Как видно из таблицы 1 в 2015 г. строительными организациями сдано в эксплуатацию 12,3 тыс. квартир общей площадью 1225 тыс. квадратных метров жилья, что на 13,2% больше, чем в 2014 г. В общем объеме инвестиций доля средств, освоенных на жилищное строительство, составила 24,8%, уменьшившись по сравнению с 2014 г. на 0,3 процентных пункта.

На протяжении пяти лет в структуре жилых домов преобладают квартиры с частной

формой собственности, что в 2015 году составило 1192,5 тыс. квадратных метров, что больше уровня 2014 года на 135,6 квадратных метров [1].

Как видно из таблицы 2 в 2015 году наибольшее количество построенных объектов приходится на г. Бишкек (536,4 кв.м.), Ошскую область (174,5 кв.м.), Чуйскую область (157,8 кв.м.) и Джалал-Абадскую область (115,2 кв.м.) [1].

В сравнении с 2014 г. значительно увеличились темпы ввода в эксплуатацию общеобразовательных школ. Так в 2015 г. введены в действие общеобразовательные школы на 19 тыс. ученических мест, что в 1,7 раза больше,

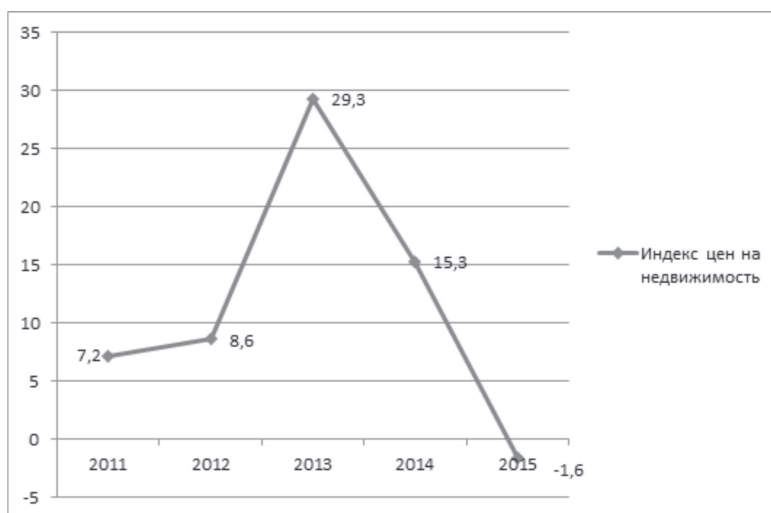


Рис. 1 Темп прироста индекса цен на рынке жилой недвижимости

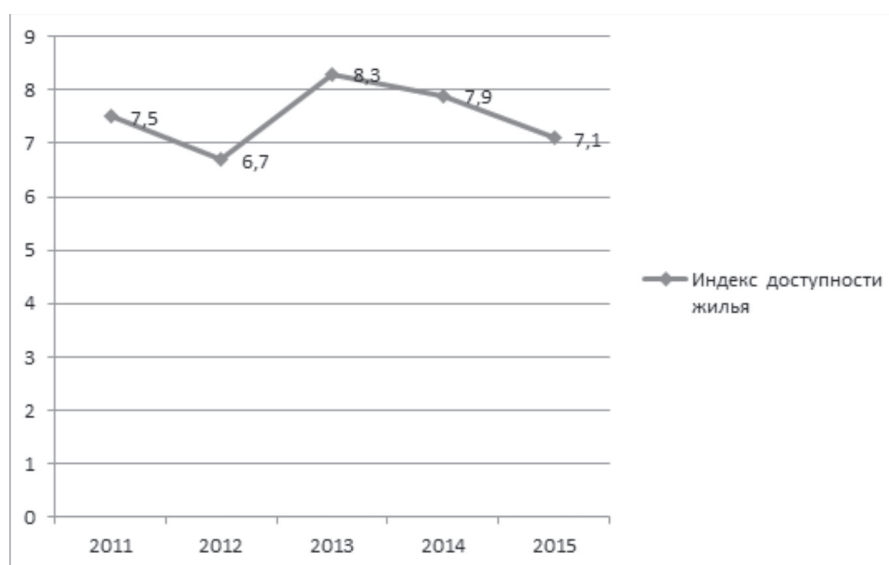


Рис. 2 Индекс доступности жилья (квартир) без учета минимального потребительского бюджета

чем в 2014г.

Ввод в действие дошкольных учреждений в 2015 г. составил 1,7 тыс. мест, увеличившись в сравнении с 2014 г. на 32,7%. Введены в эксплуатацию амбулаторно-поликлинические учреждения на 1,5 тыс. посещений в смену, сданы в эксплуатацию больницы на 521 койку, введены в действие клубы и дома культуры на 300 мест<sup>1</sup>.

На рынке недвижимости Кыргызской Республики отмечено некоторое замедление индекса цен, причиной которого является снижение цен на квартиры (снижение цен за 2015 г. составило 4,0 процентных пункта), а также на индивидуальные жилые дома (снижение цен на 3,1 процентных пункта) по сравнению с 2014 годом.

Как видно из рисунка 1 начиная с 2013 года наблюдается тенденция снижения индекса цен на жилую недвижимость с 29,3% до -1,6% в 2015 году. Снижение уровня цен на недвижимость, а также повышение уровня средней заработной платы благоприятно повлияли на индекс доступности жилья, характеризуя улучшение ситуации с доступностью недвижимости [3].

По состоянию на 31 декабря 2015 года наблюдается некоторое улучшение ситуации с уровнем доступности жилья в Кыргызской Республике (значение индекса снизилось на 0,8 процентных пункта) по сравнению с 2014 годом. Это обусловлено снижением цен на квартиры на рынке недвижимости Кыргызской Республики

По результатам 2015 года для приобретения квартиры площадью 54 кв. м. в Кыргызстане необходимо было откладывать всю заработную плату в течение 7,1 лет (с учетом нерегистрируемых доходов – 5,2 лет).

По итогам 2015 году в Кыргызстане семье с минимальным потребительским бюджетом 15 549,0 сомов (58,6% от совокупного дохода семьи) для приобретения жилья потребовалось 17,0 лет (с учетом нерегистрируемых доходов – 9,2 лет) [3].

Следует отметить, что в 2016 году онлайн-

площадка по поиску и продаже недвижимости Homsters.kz, изучив рынок недвижимости, составила обзор доступности жилья в столицах постсоветских стран.

За основу рейтинга эксперты компании взяли среднюю стоимость одного квадратного метра столичной жилой недвижимости и среднюю заработную плату жителей главных республиканских мегаполисов. Исходя из этого был вычислен период времени, за который житель столицы каждого из государств сможет накопить на один квадратный метр жилья.

На первом месте рейтинга доступности жилья оказалась Рига, столица Латвии, вторую и третью строчку заняли Таллин (Эстония) и Ереван (Армения). Бишкек в рейтинге доступности жилья занял лишь 10-е место. Бишкекчанину потребуется откладывать зарплату почти три месяца для того, чтобы приобрести один квадратный метр жилья [6].

Дольше всего ради одного квадратного метра в столице придется работать жителям Душанбе и Ашхабада – по 8 и 9 месяцев соответственно.

В целом, следует отметить, что нынешняя ситуация на рынке недвижимости Кыргызстана ставит перед всеми его участниками непростые задачи. Впервые за много лет вопрос о постоянно дорожающем жилье в столице потерял свою актуальность. Теперь на повестке дня «застой» на рынке недвижимости.

Ситуация на строительном рынке тяжелая. В 2015 году по сравнению с 2014 годом уровень продаж квартир упал, но цена на 1 квадратный метр нового жилья осталась неизменной. Сейчас нет покупателей. Сегодня купить 1-комнатную квартиру можно за 35 тысяч долларов, однако среднестатистический кыргызстанец не может позволить себе такой роскоши [7].

С другой стороны, как говорится, «нет худа без добра»: если раньше рентабельность строительных фирм доходила до 100%, но сегодня они согласны работать даже при рентабельности в 20%. Это позволило государству привлечь к реализации государственной программы «Доступное жилье» частные компании, готовые

<sup>1</sup>НСК КР «О финансовых показателях деятельности строительных организаций Кыргызской Республики в 2015г.»

работать с небольшой прибылью.

Другой плюс - сегодня кыргызстанцам можно приобрести как первичное, так и вторичное жилье на 30-40% дешевле, чем раньше. Но опять же вариант «купить дешево» для тех, у кого есть накопления. Еще одна мера - удешевление строительства за счет применения новых технологий и инновационных решений. Сложившаяся на рынке недвижимости становится для бизнеса настоящим испытанием на прочность и умение найти нестандартные решения.

**Список литературы:**

1. НСК КР «Основные итоги инвестиционной и строительной деятельности», Б., 2016 г.
2. НСК КР «О финансовых показателях деятельности строительных организаций Кыргызской Республики в 2015г.»
3. НБКР «Отчет о стабильности финансового сектора КР», 2016 г.

4. Асаул А. Н., Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

5. Байрамукова И. Рынок недвижимости. kg: реалии и перспективы 14.01.2016 [http://www.region.kg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1767:-kg---&catid=6:ekonomika&Itemid=11](http://www.region.kg/index.php?option=com_content&view=article&id=1767:-kg---&catid=6:ekonomika&Itemid=11)

6. Бишкек занял 10-е место в рейтинге доступности жилья среди стран бывшего СССР <http://old.kabar.kg/rus/SMIoKG/full/109061>

7. В Кыргызстане на рынке недвижимости сейчас застой <https://www.akchabar.kg/news/v-kyrgyzstane-na-rynke-nedvizhimosti-sejchas-zastoj/>

8. Сколышева М. В Кыргызстане упал рынок недвижимости. Застройщики ждут весны 29.07.2015

[http://www.vb.kg/doc/321215\\_v\\_kyrgyzstane\\_upal\\_rynok\\_nedvizhimosti\\_zastroshiki\\_jdyt\\_vesny.html](http://www.vb.kg/doc/321215_v_kyrgyzstane_upal_rynok_nedvizhimosti_zastroshiki_jdyt_vesny.html)