



**ТОХТЫЕВА З.Х., НУСУПОВА Н.К., ИМАНКУЛОВА С.Э.**

<sup>1</sup>КГУСТА им. Н. Исанова, Бишкек, Кыргызская Республика

**TOHTYIEVA Z.H., NUSUPOVA N.K., IMANKULOVA S.E.**

<sup>1</sup>KSUCTA n.a. N. Isanov, Bishkek, Kyrgyz Republic

[t.zulja@mail.ru](mailto:t.zulja@mail.ru) [nnusupova@mail.ru](mailto:nnusupova@mail.ru) [isaltanat11@gmail.com](mailto:isaltanat11@gmail.com)

## **АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В ПЕРИОД ФИНАНСОВОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ**

### **ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE KYRGYZ REPUBLIC IN THE PERIOD OF FINANCIAL INSTABILITY**

*Макалада кыймылсыз мүлк рыногунун циклдик өнүгүүсү каралган. Кыргыз Республикасындагы кыймылсыз мүлк рыногуна олуттуу таасирин тийгизген Россиянын 1998-жылдагы дефолтунун, 2002-жылдагы рецессиянын, 2005-жылдагы, 2008-2009-жылдардагы дүйнөлүк кризистин, Covid-19; курулуш материалдарынын баанын көтөрүлүшү жана башка көйгөйлөр талданган. Өлкөнүн экономикалык өнүгүүсүндө макроэкономикалык туруксуздуктун орногондугун тастыктаган статистикалык маалыматтар келтирилген.*

**Өзөк сөздөр:** кыймылсыз мүлк рыногу, циклдүүлүк, финансылык туруксуздук, дефолт, турак жайдын жеткиликтүүлүгү индекси, Covid-19.

*В статье рассмотрена цикличность развития рынка недвижимости. Проанализирован рынок недвижимости в Кыргызской Республике в периоды дефолта РФ 1998 г., рецессии 2002, мировой кризис 2008-2009 гг., Covid-19; ценовые показатели строительных материалов и т.д., которые оказывали значительные влияния. Приведены статистические данные, которые свидетельствуют об установлении макроэкономической нестабильности в экономическом развитии страны.*

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, цикличность, финансовая нестабильность, дефолт, индекс доступности жилья, Covid-19.

*The article considers the cyclical development of the real estate market. The real estate market in the Kyrgyz Republic was analyzed during the Russian default of 1998, the recession of 2002, the revolutions of 2005, 2010, the global crisis of 2008-2009, the shocks of 2011-2015, - Covid-19; price indicators of building materials, etc., which had a significant impact. Statistical data are given that testify to the establishment of macroeconomic instability in the economic development of the country in the analyzed periods.*

**Key words:** real estate market, cyclicity, financial instability, default, housing affordability index, Covid-19.

**Введение.** Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Объекты рынка недвижимости составляют до 70–80 % национального богатства многих стран.

Недвижимость - самый сильный продукт из всех продуктов, который обеспечивает надежность инвестиций, потому что ее цена может со временем расти под влиянием различных факторов.

Так как рынок недвижимости взаимодействует в большей или меньшей степени со всеми сферами экономики, то он будет подвержен влиянию процессов, происходящих на них. Это значит, что на становление рынка недвижимости, безусловно, оказывают влияние такие общие для всей экономики факторы, как экономическая и социальная нестабильность, политическая нестабильность, неуверенность в будущем у значительной

части населения, сверхвысокие темпы инфляции, резкая дифференциация в доходах, отсутствие четких механизмов функционирования и пробелы в законодательном регулировании деятельности различных сфер экономики народного хозяйства.

Целью исследования является анализ влияния финансовой нестабильности на дальнейшее развитие рынка недвижимости в Кыргызской Республики.

**Материалы и методы:** для достижения данной цели и задач в исследовании были применены статистические, логические и сравнительные методы исследования.

**Результаты исследования:** Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Объекты рынка недвижимости составляют до 70–80 % национального богатства многих стран.

Рынок недвижимости как составная часть рыночного пространства обладает «классическими условиями» — экономическими спадами и подъемами (рис. 1).

Рынок недвижимости обладает многочисленными особенностями: низкой ликвидностью и циклическим характером.

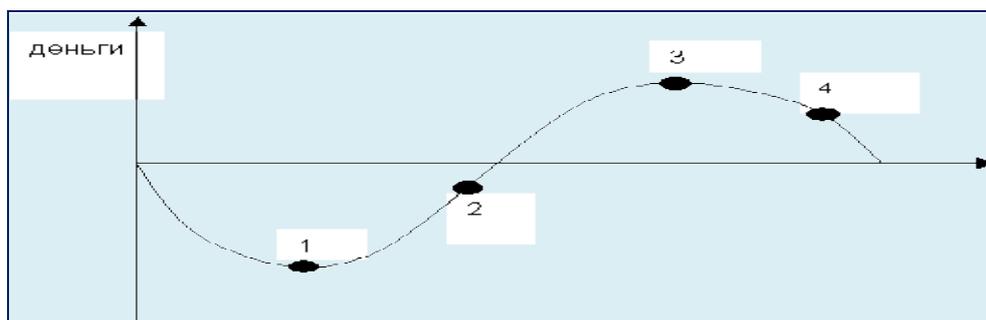


Рис. 1. Циклическость развития рынка недвижимости [1]

Циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики. Спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом и соответственно подъем на рынке недвижимости наступает раньше, чем в экономике.

1 - спад на рынке недвижимости наблюдается при перенасыщении построенных зданий, когда количество незанятых строений стремительно увеличивается и собственнику объекта недвижимости сложно его продать, цены снижаются. Это рынок покупателя;

2 - поглощение созданных объектов недвижимости наступает после возрастания спроса на построенные объекты и характеризуется практическим отсутствием предложения новых объектов. Этот цикл определяется ростом прединвестиционных исследований по созданию новых объектов недвижимости;

3 - новое строительство достигает апогея в результате повышения спроса на вновь созданные объекты и характеризуется ростом цен на объекты строительства. Это рынок продавца;

4 - насыщение рынка недвижимости наступает, когда создается избыток строительных мощностей и перепроизводство строительной продукции, а строительная деятельность сокращается. Рост продаж объектов недвижимости в этот период сокращается.

Однако в последнее время государственными органами, профессиональными участниками и некоммерческими профессиональными объединениями рынка недвижимости разрабатывается согласованная стратегия развития цивилизованного рынка недвижимости в нашей стране.

Для анализа выделяем несколько периодов финансовой нестабильности, которые оказывали значительные влияния на рынок недвижимости: дефолт РФ 1998 г., рецессии 2002, революции 2005 г., 2010 г., мировой кризис 2008-2009 гг., шоки 2011-2015 гг., Covid-19; ценовые показатели строительных материалов и т.д.

Влияния финансовой нестабильности отражены в статистических показателях по рынкам недвижимости.



За последние годы эффективность функционирования строительного сектора Кыргызской Республики ведет к снижению, при этом ввод в действия зданий жилищного назначения имеет положительную тенденцию, для достоверности такого убеждения, необходимо провести анализ развития строительного сектора.

Таблица 1 - Удельный вес строительства в ВВП Кыргызской Республики

Наименование показателя	2013г.	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2020г. к 2013г., раза
Всего ВВП, млн. сом.	350028	476331,2	530475,7	569385,6	619102,7	598344,5	в 1,71
Строительство, млн. сом.	22466,5	39873,3	45557,4	51386,5	58531,8	49589,8	в 2,21
Удельный вес строительства в ВВП, %	6,4	8,4	8,6	9,0	9,5	8,3	в 1,29

Источник: составлена авторами на основе данных НСК КР

Одним из важных показателей в структуре внутреннего валового продукта (далее - ВВП) является строительный сектор, общая доля которого ежегодно растёт и в 2019 году составила 9,5%, в 2020 году данный процент снижен из-за пандемии Covid-19. Объем инвестиций в 2019 году в основной капитал составил 161790,8 млн. сом, с темпом роста 105,8% по отношению к аналогичному периоду 2018 года.

Приведенные данные свидетельствуют об установлении макроэкономической стабильности в экономическом развитии страны, которую изменила нестабильная ситуация, вызванная пандемией Covid.

В современных условиях нестабильной финансово-экономической ситуации в стране, важную роль в строительном секторе (для строительных организаций) играют политическая ситуация в стране, а также влияют ценовые показатели строительных материалов, которые могут оказывать положительные, так и отрицательные воздействия. С учётом закладываемой суммы на строительство объекта, который основывается на расчётах проектно-сметной документации, могут возникнуть риски до его завершения, в связи с удорожанием строительных материалов [2].

К примеру, за 2020 год наблюдались удорожания по основным применяемым строительным материалам, такие как кирпич 17%; пиломатериалы 15,6%; шифер на 15,2%; цемент 10,4%. (рис. 2.)

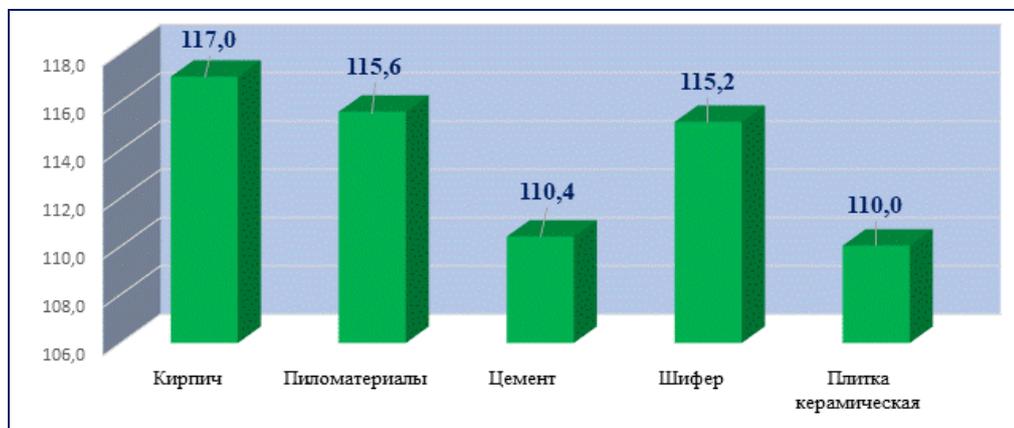


Рис. 2. Индекс потребительских цен на товары, применяемые в строительстве за май 2021г., %

Источник: составлен авторами на основе данных НСК КР



В отдельных регионах розничные цены на кирпич превысили среднереспубликанский показатель. Наиболее высокий уровень цен наблюдался в Нарынской и Таласской областях (10 000 сомов за 1000 штук). На пиломатериалы наибольшее подорожание зафиксировано в Баткенской (19313 сомов за м<sup>3</sup>) и Джалал-Абадской (18135,2 сома за м<sup>3</sup>) областях.

Сальдированный финансовый результат подсчитан как прибыль минус убыток, показывающий конечный финансовый результат, который рассчитывается на основании бухгалтерского учета всех хозяйственных операций предприятий.

Таблица 2. - Сальдированный финансовый результат и удельный вес убыточных строительных организаций по 2014-2020 гг.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Сальдированный финансовый результат строительных организаций, млн. сомов	-268,7	-1619,1	3898,8	1873,7	1295,5	1073,0	546,0
Удельный вес убыточных строительных организаций, в % от общего числа организаций	29,5	25,4	22,3	21,8	21,8	19,7	20,0

*Источник: составлена авторами на основе данных НСК КР*

Сальдированный финансовый результат строительных организаций за последние 7 лет, представленные в таблице 2 в 2014 и 2015 годах был отрицательным, в 2016 году был резкий скачок в сторону увеличения прибыли, но с 2017 года сальдо финансового результата было положительным, но неуклонно снижалось и в 2020 году составило 546 млн. сомов, что ниже в 7,14 раза по сравнению с 2016 годом и в 3,43 раза в сравнении с 2017 годом.

Число убыточных строительных организаций в 2018 году составило 471 единиц, а сумма убытка составила 2104,6 млн. сомов, в 2020 году число предприятий увеличилось и составило 524 строительных организаций, и сумма их убытка достигла 2797,8 млн. сомов. Увеличение числа убыточных строительных предприятий связано с политической нестабильностью и Covid-19.

Страны постсоветского пространства, сопоставимые по территории и численностью населения с Кыргызской Республикой схоже реагировали на кризисы и финансовую нестабильность. Для сравнения с Кыргызской Республикой были взяты Армения, Беларусь и Молдова. Практически все страны, за исключением Кыргызской Республики, демонстрировали стабильный экономический рост с 1999 г. и вплоть до начала мирового кризиса 2008-2009 гг., в то время как Кыргызская Республика преодолевала последствия рецессии 2002 г. и революции 2005 г. [3]. Кыргызская Республика и Армения значительно зависят от трудовой миграции, особенно в Российскую Федерацию.

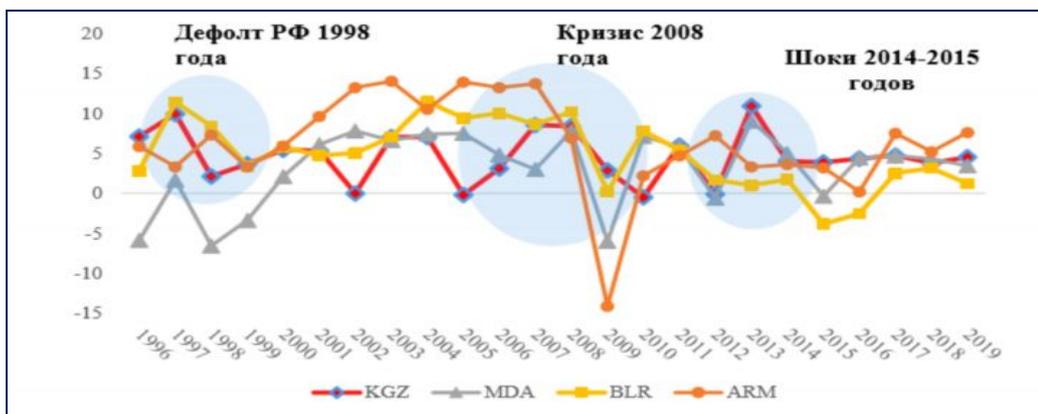


Рис. 3. Изменение ВВП в годовом выражении по сравнению с уровнем 1995 г., цепные темпы прироста [4]

Практически во всех рассматриваемых странах в 2008-2009 гг. и 2014-2015 гг. было снижение ВВП, это вызвано тесными связями этих стран с российской экономикой. Хотя каждое из четырёх государств имеет свою внешнеторговые отношения с другими странами, экономика России стала одним из основных факторов их экономического спада. Косвенно это можно подтвердить, что несмотря на дефолт российской экономики в 1998–1999 годах, рассматриваемые страны продолжали устойчивый экономический рост.

Обращаясь к роли денежных переводов для экономики Кыргызстана, следует отметить, что денежные переводы очень чувствительны к состоянию мировой и региональной экономики. В течение двух кризисных периодов, 2008-2009 (мировой финансовый кризис) и 2014-2015 гг. (финансовый кризис в России в связи с локальными антироссийскими санкциями и снижением цен на нефть), наблюдалось значительное снижение совокупного объема денежных переводов из-за рубежа.

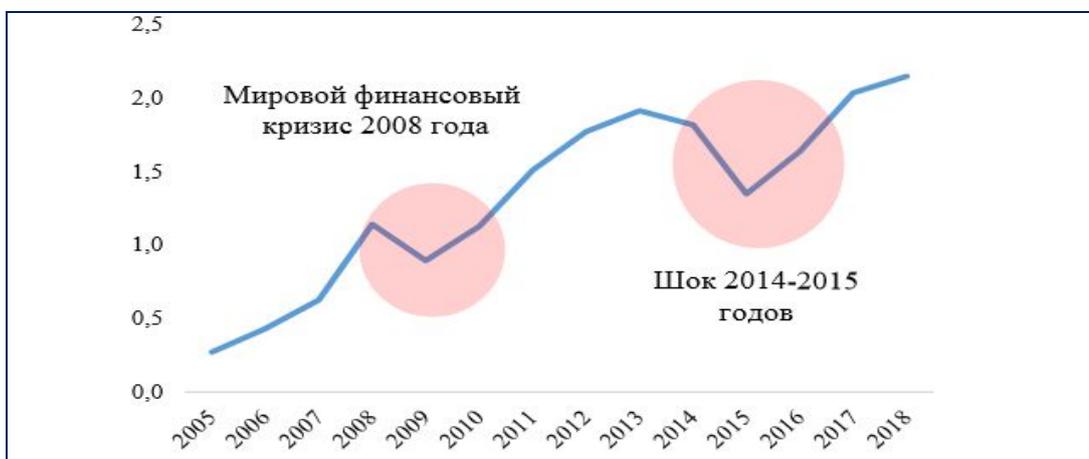


Рис. 4. Сальдо денежных переводов в Кыргызской Республике, млрд долл. США  
Источник: Национальный банк Кыргызской Республики [4]

Такое резкое сокращение денежных переводов должно негативно сказаться на потреблении домашних хозяйств. Снижение курса сома в 2008 г. и 2014-2015 годах привело к изменению покупательной способности доходов первой необходимости, также сказалось на снижении цен на жилую недвижимость и низкую активность на рынке недвижимости.

Рассмотрим темпы прироста базисного индекса цен на рынке жилой недвижимости, в качестве базисного периода примем 2010 год, за отсутствием данных за более ранние периоды.

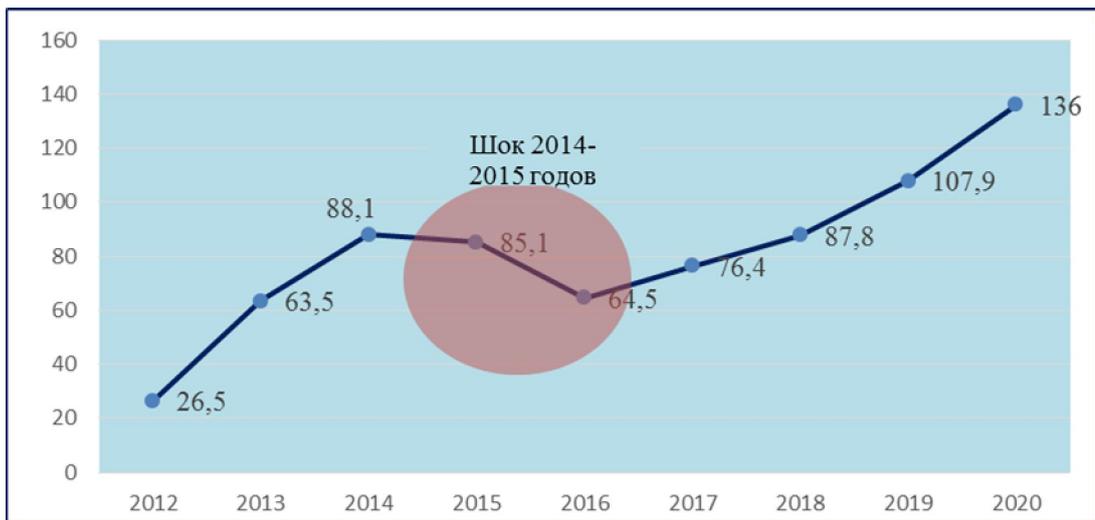
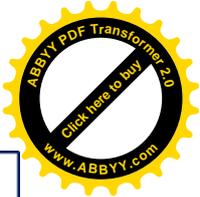


Рис. 5. Темп прироста базисного индекса цен на рынке жилой недвижимости

Источник: составлен авторами на основе данных НБКР

На рис. 5. мы наблюдаем снижение базисного индекса цен на жилую недвижимость в 2015г. и 2016г., как последствия финансовой нестабильности российской экономики, которая сказалась на рынке недвижимости Кыргызской Республики. При этом в 2020 году, несмотря на снижение ВВП из пандемии Covid-19, наблюдался рост базисного индекса цен на жилую недвижимость – 28,1 п.п. (до 136,0 %), что связано с повышением цен на индивидуальные жилые дома в размере 18,0 % и на квартиры – 9,4 % по сравнению с 2019 годом.

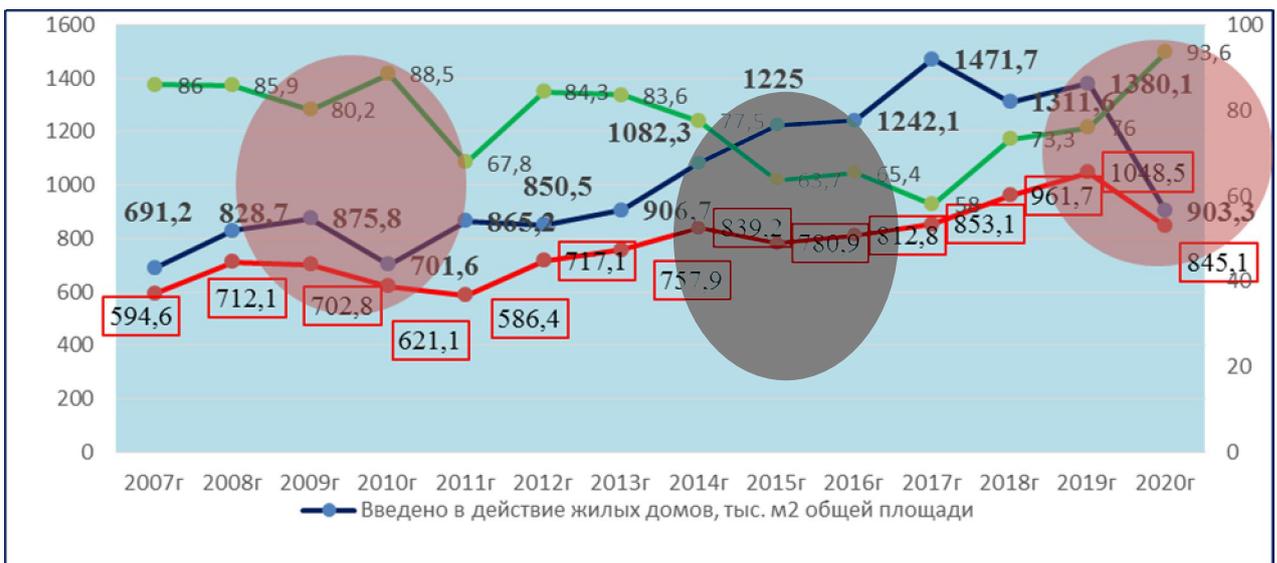


Рис. 6. Динамика ввода в действие жилых домов за счёт населения и с помощью кредитов

Источник: составлен авторами на основе данных НСК КР

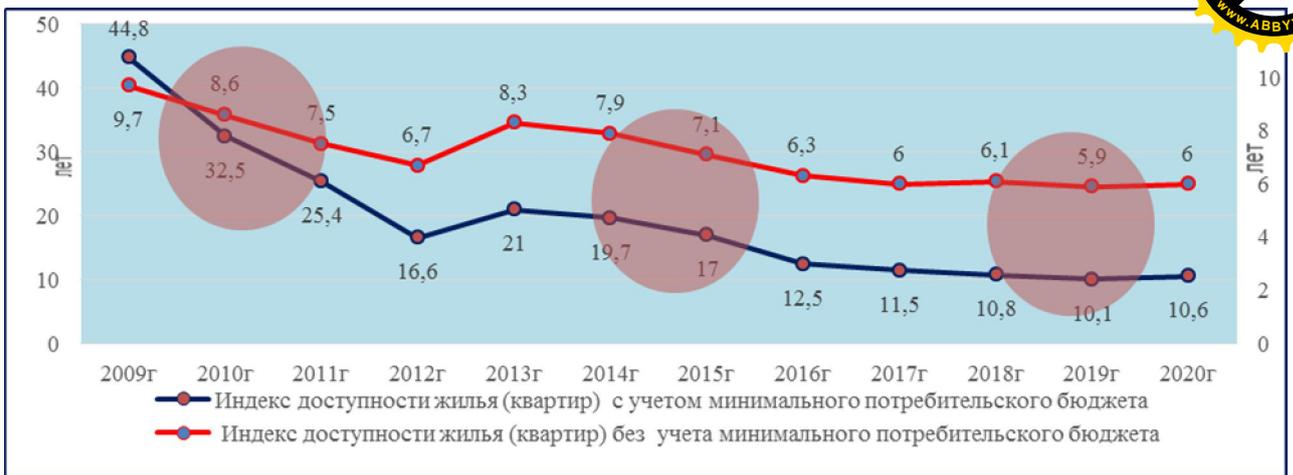


Рис. 7. Доступность жилья в Кыргызской Республике, лет

Источник: составлен авторами на основе данных НБКР

Для расчёта индекса доступности жилья (квартир) без учета минимального потребительского бюджета принималось приобретение квартиры площадью 54 кв. м. в Кыргызской Республике, для которой необходимо было откладывать среднемесячную номинальную заработную плату семьи, где доход получают два человека, в течение указанных лет на рис. 7. при прочих равных условиях. По состоянию на 31 декабря 2020 года уровень доступности жилья в Кыргызской Республике по сравнению с 2009 годом уменьшился с 9,7 до 6,1 лет и по сравнению с 2019 годом увеличился с 5,9 до 6,0 лет. Это обусловлено опережением темпов прироста цен на недвижимость (на 9,4 процента) над темпами прироста среднемесячной номинальной заработной платы (на 7,7 процента).

Экономический кризис, сопровождающийся финансовой нестабильностью, неплатежеспособностью, накоплением долгов нарушением и снижением деловой активностью, повторяется с известной периодичностью и в зависимости от масштаба охвата, может быть специфическим для конкретной страны или иметь глобальное значение.

В целом, данный анализ показал, что рынок недвижимости подвержен, как и экономика Кыргызской Республики в целом, на изменения и кризисы российской экономики, а также реагирует на ситуации экономических кризисов и снижается активность на рынке недвижимости в периоды финансовой нестабильности.

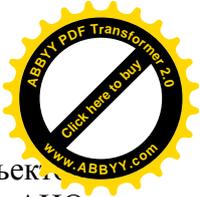
**Выводы:** Подводя итоги проведённого исследования, можно отметить основные тенденции на рынке жилой недвижимости в условиях финансовой нестабильности:

1. Строительная отрасль остро реагирует на финансовую нестабильность населению и государства в целом. Развитие строительной отрасли экономики невозможно без ее модернизации, применения инновационных технологий, позволяющих снизить трудовые, временные и финансовые затраты.

2. Рынок недвижимости подвержен, как и экономика Кыргызской Республики в целом, на изменения и кризисы российской экономики, а также реагирует на ситуации экономических кризисов и снижается активность на рынке недвижимости в периоды финансовой нестабильности.

3. Период локдауна, связанного с коронавирусной инфекцией, операции с недвижимым имуществом практически свелись на нуль. Причина проста - бизнес помещен на карантин, а ведомства стали работать удаленно. В целом, сами покупатели в периоды экономического кризиса, финансовой нестабильности остерегаются не только покупать недвижимость, но и продавать их, что замедляет активность рынка недвижимости.

## Список литературы



1. Асаул А.Н. Самоорганизация, саморазвитие и саморегулирование субъектов предпринимательской деятельности в строительстве [Текст] / А.Н. Асаул. - М.: АНО ИПЭВ, 2014. - 320 с.

2. Тохтыева З.Х. Анализ состояния строительной отрасли Кыргызской Республики [Текст] / З.Х. Тохтыева, Т.К. Нарынбаев, А.А. Абдукаримов // Научный потенциал. – 2021. – № 3(34). – С. 32-37.

3. Jenish, Nurbek. "Regional trade and economic growth in the CIS region." Institute of Public Policy and Administration Working Paper 13 (2013)

4. Влияние шоков 2014-2015 годов на экономическое поведение домохозяйств в Кыргызской Республике / Научная работа Национального банка Кыргызской Республики. Подготовлено Ишмахаметовым Н.К., Абдыгуловым Т. С., Жениш Н. 23 октября 2020 года [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: <https://www.nbkr.kg/DOC/30122020/000000000055981.pdf>

5. <https://www.nbkr.kg/>

6. <http://www.stat.kg/ru/publications/sbornik-kyrgyzstan-v-cifrah/>