

Артыкбаева Ф.

СОВРЕМЕННЫЕ МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

F. Artykbaeva

MODERN MECHANISMS OF DEVELOPMENT OF THE MARKET HOUSING ESTATE

УДК: 332.01

В данной статье представлен обзор современного состояния рынка жилой недвижимости и динамика цен на нее. В целях развития и стимулирования рынка жилой недвижимости рассмотрен вопрос внедрения жилищных сертификатов.

Ключевые слова: жилищная политика, рынок жилья, динамика цен на жилую недвижимость, концепция жилищного строительства

This article presents a review of the current state of the residential market and dynamics of prices for it. Development and promotion of residential real estate market is considered the implementation of housing certificates.

Key words: housing policy, housing market, dynamics of the prices for residential property, the concept of housing construction

Концепция устойчивого человеческого развития предопределяет усиление социальной направленности развития экономики Кыргызской Республики, поиск эффективных путей повышения уровня удовлетворения жилищных потребностей граждан нашего государства. Конкретным ориентиром при этом должна стать жилищная политика государства, правовой основой которой является положение Конституции Кыргызской Республики о праве граждан страны на жилище:

"Государство содействует осуществлению права на жилище с предоставлением и продажей жилья из государственного жилищного фонда, поощрением индивидуального жилищного строительства".

Жилищная проблема в Кыргызской Республике остается одной из самых острых социальных проблем общества. Создание условий для развития жилищного строительства дает возможность удовлетворить свои жилищные потребности всем гражданам нашего государства независимо от социального и имущественного положения.

За последние годы из-за несбалансированности финансовых ресурсов, отсутствия бюджетного финансирования, повышения стоимости строительных материалов происходит сдерживание роста объемов жилищного строительства.

Инвестиционный процесс в жилищном строительстве из-за отсутствия достаточных источников финансирования, постоянного удорожания стоимости строительства находится в состоянии глубокого спада.

Процесс инфляции обусловил как недоступность кредитных ресурсов (из-за высоких процентных ставок), так и незаинтересованность банковской

системы в предоставлении долгосрочных кредитов для жилищного строительства.

Низкая обеспеченность населения жилой площадью, отсутствие возможности улучшения жилищных условий малообеспеченным семьям и гражданам, имеющим право на получение бесплатного жилья, ставит перед государством на данном этапе две основные задачи:

- осуществить значительные прямые и непрямые субсидии на строительство жилья для граждан, имеющих право на его бесплатное получение, и для граждан, имеющих право на помощь со стороны государства при его получении (граждане с низкими доходами, работники бюджетной сферы, военнослужащие);

- сформировать рынок жилья, учитывая, что жилье это:

- 1) средство первой необходимости;
- 2) важнейший потребительский товар;
- 3) средство сбережения.

Государство обязано найти оптимальный способ решения этих задач, для чего должны быть:

- отработаны конкретные рекомендации и создана система новых нормативных правовых, организационных и хозяйственных документов, которые должны регулировать соответствующие предпосылки для развития жилищной сферы в рыночных условиях;

- созданы необходимые условия и благоприятная среда для привлечения инвестиций и частного предпринимательства в области строительства;

- приняты меры по адаптации компетенции местных органов власти к условиям рынка.

Недвижимость является уникальной отраслью, в которой не слишком значительные и не слишком длительные макроэкономические проблемы часто сказываются лучшим образом. Чем хуже ситуация в классических инвестиционных инструментах, чем выше там турбулентность, тем больше денег вкладывается в покупку жилья, активность покупателей возрастает, и деньги перетекают на рынок недвижимости. Именно этот инструмент частные инвесторы считают самым надежным в ситуации, когда рушатся прочие столпы экономики. Соответственно, стоимость этого актива идет вверх тем быстрее, чем нестабильнее макроэкономическая ситуация. Однако если кризис окажется масштабным и длительным, с обвалом фондовых рынков, девальвацией национальной валюты и прочими экономическими ужа-

сами, недвижимости также не удастся удержать позиции.

Сейчас ситуация в мировой экономике остается довольно тяжелой, но именно это заставляет и правительства, и компании вести себя более умеренно и осторожно. Кризис, которым пугают уже несколько лет, в итоге становится все менее страшным – и крах экономики, и реальная девальвация обычно происходят именно тогда, когда их никто не ждет и не верит в их возможность. Многочисленные слухи и готовность участников рынка к самому худшему как раз говорят в пользу того, что кризис так и останется вялотекущим, с частой сменой периодов ухудшений и улучшений.

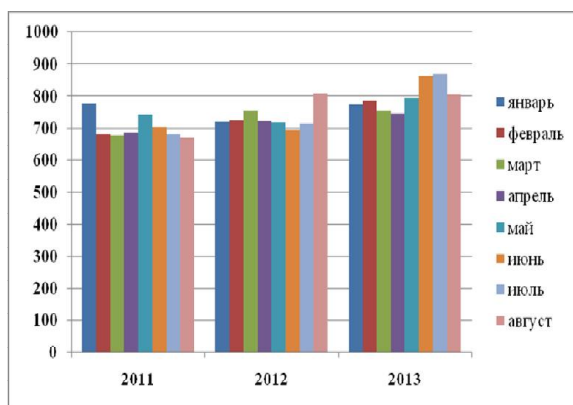


Рис. 1. Динамика цен на квадратный метр жилой недвижимости в Бишкеке январь-август 2011-2013 гг.¹
¹www.nedviimost.kg

Во всяком случае, рынок недвижимости пока воспринимает ситуацию именно так. Его реакция на перепады курсов валют, а также многочисленные печальные прогнозы пока остается незначительной.

Динамика цен на квадратный метр жилой недвижимости в Бишкеке.

В Кыргызстане идет динамичное развитие жилищного строительства. Рынок недвижимости обогащается широким спектром разновидностей строящихся зданий. На рынке жилья представлены квартиры самых разных параметров, разных составляющих, удовлетворяющие желания различных покупателей. Процесс развития и внедрения новых видов предложений на рынок требует больших финансовых средств. Нередка картина задержки проектов на разных этапах строительства из-за нехватки или задержки средств. На фоне этих событий был создан еще один составной инструмент способствующий укреплению и развитию данного рынка.

В Кыргызской Республике впервые проект положения о жилищных сертификатах был принят 24 апреля 2012 года и был выставлен для всеобщего обсуждения.

Жилищные сертификаты - эмиссионные ценные бумаги, удостоверяющие право их собственников на приобретение определенной общей площади жилья или на получение дивидендов в виде индексированной суммы стоимости жилищного сертификата

при соблюдении условий, определяемых в проспекте эмиссии.

При выпуске, обращении и погашении эмитент и покупатель жилищных сертификатов взаимодействуют через андеррайтера эмитента. Фондовый рынок пополняется новым финансовым инструментом, способствующим ее расширению.

Для эмитента жилищные сертификаты дают следующие положительные моменты:

- Дополнительный инструмент привлечения средств.
- Низкую стоимость привлеченных средств.
- Нацеленность привлеченных средств.
- Инструмент поддержания процесса реализации проектов.
- Еще один действенный способ реализации жилья на этапе строительства.
- Более широкий охват клиентской аудитории.

Для владельца жилищных сертификатов, жилищные сертификаты являются:

- Высоко прибыльной, свободно обращающейся ценной бумагой.
- Гарантированностью средств владельца жилищного сертификата под ответственность эмитента или гаранта.
- Индексированным доходом, рассчитываемым согласно схеме индексации стоимости жилищного сертификата указанной в публичном предложении и проспекте эмиссии.
- Удобным инструментом приобретения жилья, ориентированным на финансовые возможности покупателя.
- Эффективный инструмент накопления и сбережения средств.

Также жилищные сертификаты являются новым инструментом финансового рынка Кыргызской Республики, способствующим развитию данного сектора. Аккумуляции и распределения свободных средств на нужды предпринимателей, деятельность которых ведет развитию рынка недвижимости страны в целом, развитию строительного сектора.

Так как привлеченные таким образом средства используются строго по назначению, то исключается их использование для нужд, не относящихся к данному проекту. Это контролируется как самим эмитентом, его гарантом, так и держателем жилищного сертификата.

Государственный орган регулирования рынка ценных бумаг вносит в Единый государственный реестр ценных бумаг жилищные сертификаты. Эмитент отчитывается перед государственным органом, регулирующим рынок ценных бумаг относительно размещения и погашения эмитированных им жилищных сертификатов.

Таким образом, и государство в лице государственного органа регулирующего рынок ценных бумаг наблюдает за деятельностью эмитента жилищных сертификатов.

Впервые жилищные сертификаты использовались на опыте развитых стран, таких как Тайвань,

Южная Корея и др. Другие страны СНГ уже широко используют данный инструмент финансового рынка, такие как Россия, Белоруссия и др.

Данный выпуск жилищных сертификатов является первым в практике Кыргызской Республики.

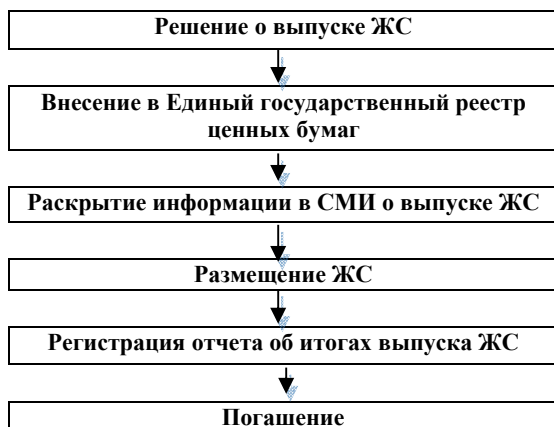


Рис. 2. Процедура эмиссии жилищных сертификатов (ЖС).

Права, предоставляемые каждым жилищным сертификатом выпуска:

Каждый жилищный сертификат выпуска предоставляет своему владельцу следующие права:

- При накоплении достаточного количества жилищных сертификатов, возможность обмена на квартиру под самоотделку в строящемся объекте при завершении строительства.

- Получение индексированного дохода вычисленной согласно схеме индексации стоимости указанной в условии публичного размещения и в проспекте эмиссии, при выкупе жилищного сертификата Эмитентом.

- Получение номинальной стоимости жилищного сертификата в случае признания выпуска жилищных сертификатов несостоявшимся или ликвидации Эмитента в порядке очередности, установленной в соответствии со статьей 99 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики.

- Получение информации о финансово-экономическом состоянии Эмитента, за исключением информации, составляющей коммерческую тайну.

- Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики.

Эмитент обязуется обеспечить права владельцев жилищных сертификатов при соблюдении владельцами установленного законодательством Кыргызской Республики порядка осуществления этих прав. Все задолженности Эмитента по жилищным сертификатам настоящего выпуска будут юридически равны и в равной степени обязательны для исполнения.

Поручитель (гарант) в соответствии с договором поручительства осуществляет контроль над целевым использованием средств, полученных эмитентом в результате размещения жилищных сертификатов.

Гарант (поручитель) выпуска жилищных сертификатов – банк и/или иное кредитное учреждение и/или страховая компания и/или иное юридическое лицо (коммерческая организация) и/или органы местного самоуправления, которые в соответствии с договором, заключенным с эмитентом, принимают на себя обязательства эмитента перед владельцами жилищных сертификатов по их погашению, в случае их непогашения эмитентом.

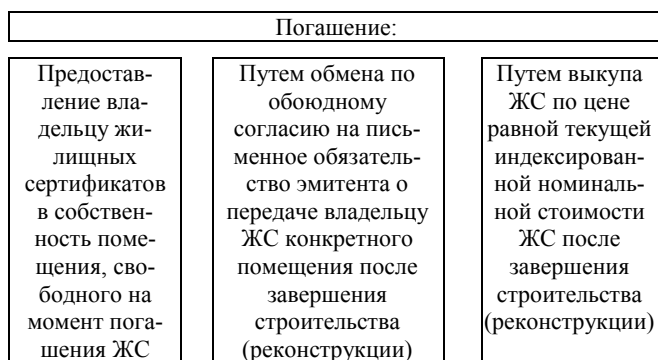


Рис. 3. Механизм погашения ЖС.

Таким образом, внедрение данного механизма позволит осуществить структурную перестройку производственной базы жилищного строительства и развита конкурентная среда в строительной сфере и в секторе промышленного производства, выпускающего продукцию для строительства.

Литература:

1. Инвестиционный меморандум ОсОО «GrandHause».
2. Концепция жилищного строительства в КР.

Рецензент: к.э.н., профессор Кузнецов Д.А.