

Искендерова А.Ж.

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ

A.Zh. Iskenderova

CURRENT STATE OF THE HOUSING MARKET AND CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL FACILITIES

УДК: 336.7

В данной статье исследованы проблемы обеспечения доступным жильем населения Кыргызской Республики. В ходе исследования проведен анализ изменения структуры и динамики рынка недвижимости в стране. По результатам проведенного анализа предложены пути продвижения жилых объектов на рынке жилья.

Ключевые слова: рынок недвижимости, финансирование строительных объектов, инвесторы, реконструкция, финансирование.

This article investigates the problem of affordable housing in the Kyrgyz Republic. The study analyzed the changes in the structure and dynamics of the real estate market in the country. According to the results of the analysis, suggest ways to promote residential properties in the housing market.

Key words: real estate market, financing the construction of objects, investors reconstruction funding.

Вопросы обеспечения доступным жильем населения необходимо поднять до уровня основных задач, стоящих перед государством. И принимать экстренные меры, а не просто создавать экономические и правовые условия для самостоятельного решения вопроса.

Согласно принятой санитарной норме, сохранившейся у нас еще со времен Советского Союза, общая площадь жилья на одного человека должна составлять не менее 12 квадратных метров. В свою очередь ряд стран СНГ уже перешли на более современные требования -18 квадратных метров. Такой показатель, в частности, в Казахстане, а, к примеру, в Украине он составляет 22 квадратных метра.

Государственное регулирование рынка недвижимости заключается, прежде всего, в регистрации прав на недвижимое имущество Госрегистром, а также надзором со стороны Госархстроля, мэрии и Главархитектуры – в сфере строительства.

Однако наряду с отсутствием государственной политики в регулировании рынка недвижимости существует проблема хаотичного строительства, возникающая по вине некоторых чиновников, закрывающих на это глаза за «дополнительные дивиденды».

При этом строителями грубо нарушаются строительные нормы и правила (СНиП [1]): в столичных жилых домах повсеместно перепрофилируются квартиры, пристраиваются и надстраиваются новые этажи, строящиеся объекты насаживаются на коммуникации, а также известны случаи, когда промышленные здания переделывались под «элитное» жилье.

В настоящее время в Бишкеке можно наблюдать строительный бум, в то время как в провинции о

строительстве давно забыли. За пределами столицы не только не строятся, но разбираются дома, покинутые хозяевами.

В основном инвесторами возводятся многоэтажные элитные дома и супермаркеты. 70 % инвесторов, по словам вице-мэра, главного архитектора Бишкека, являются местными бизнесменами. Остальные 30 % составляют строители из Турции, Ирана, Китая и Казахстана.

По мнению экспертов, строительный бизнес в стране является наиболее безопасным по сравнению с другими видами деятельности. Местные и зарубежные бизнесмены считают, что открывать производство здесь рискованно, так как его могут отобрать, а других сфер для вложения средств пока нет.

Вложения в недвижимость – единственная возможность безопасного и выгодного инвестирования. Сотни тысяч трудовых мигрантов, приезжая на родину, также инвестируют в недвижимость, так как затраты на ее содержание по сравнению с растущими на нее ценами минимальны. По мнению многих, это своего рода безопасный бизнес в сравнении с производством, например.

По мнению ряда экспертов, финансирование строительных объектов может быть одним из способов отмывания денег, а для зарубежных инвесторов – закрепления своих позиций в стране.

В прошлом году около 60 риэлтерских фирм оказывали посреднические услуги в сделках с недвижимым имуществом. Благодаря некоторым из риэлторских компаний горожанам стали известны случаи подделки правоустанавливающих документов и справок Госрегистра, что нанесло колоссальный ущерб не только собственникам, но и деловой репутации Госрегистра.

Недавно данным ведомством был инициирован законопроект о лицензировании риэлтерских фирм, что могло бы улучшить качественный состав риэлтеров, повысить их квалификацию, а также избежать большого количества афер в сфере оформления недвижимого имущества. Однако, несмотря на перечисленные плюсы, в стенах парламента проект был отклонен.

В данный момент в Бишкеке уже отстроено 70 элитных домов. Еще 70 строительных объектов существуют на бумаге в виде проектов, подписанных соответствующими структурами. По оценкам специалистов, предложение элитного жилья значительно превышает спрос на него. Готовая трехкомнатная элитная квартира в столице оценивается в 71 тысячу долларов (около \$ 700 «за квадрат»), двух-

комнатная – в 56 тысяч долларов (около \$850). Цены на аналогичный метраж в обычных квартирах ниже в 2-3 раза.

Исходя из того, что покупательская способность у большинства населения довольно низкая, а те, кто был в состоянии, уже приобрели элитное жилье, понятны опасения экспертов в том, что новые дома останутся невостребованными.

В Бишкеке в первой половине 2011 года совершено на 58,4 процента больше сделок по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. В целом по республике в первом полугодии 2011 года количество сделок купли-продажи увеличилось на 36,2 процента по сравнению с аналогичным периодом 2011 года.

В Кыргызстане наиболее активными регионами по купле-продаже индивидуальных жилых домов являются город Бишкек, Ошская и Иссык-Кульская области. Об этом сообщает Государственная регистрационная служба по итогам анализа сделок за первое полугодие 2011 года.

Рост количества сделок в Ошской области составил 57 процентов, в Иссык-Кульской – 39,7 процента, в Чуйской – 39 процентов, в Джалал-Абадской – 36,1, Таласской – 29,2, Баткенской – 28,6, Нарынской – 19,7, в городе Оше – 22,5 процента.

Во всех регионах (за исключением Оша) также заметно активизировалась купля-продажа квартир. В Бишкеке рост сделок составил 38 процентов, в Джалал-Абадской и Чуйской областях – 33 и 29 процентов соответственно. Рост количества сделок квартир в Оше оценивается в 6,5 процента, в Иссык-Кульской области – 23, Джалал-Абадской – 33 процента, Ошской – 30, Таласской – 45 процентов, Нарынской – 28,6, Баткенской – 21,6 процента.

Анализ сделок купли-продажи недвижимости сельскохозяйственного назначения показывает, что рост количества сделок наблюдается в Таласской области (30,5 процента), Иссык-Кульской (24,7), Нарынской (17,7), Чуйской (37,6 процента). В то же время спад активности по этому виду сделок характерен для южной части республики. Уменьшение количества сделок в Джалал-Абадской области составило 25,2 процента, Баткенской – 10,6, Ошской – 6 процентов.

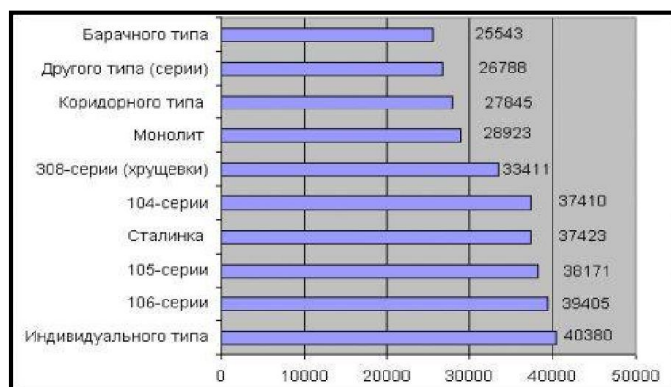


Рис. 1. Цены на квартиры в Бишкеке

Средняя стоимость квадратного метра квартир в Бишкеке во II квартале 2011 г. снизилась на 0,4% по сравнению с I кварталом и составила 34,3 тыс. сомов.

По сериям самыми дорогими являются квартиры индивидуального типа – цена за квадрат метр составила 40,4 тыс. сомов, а самыми дешевыми квартиры барачного типа – 25,6 тыс.сомов за квадрат метр.

Об этом говорится в анализе цен на недвижимость, проводимом Департаментом кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службой при ПКР.

Всего за первое полугодие 2011 года было проведено 8 268 сделок купли-продажи недвижимого имущества, из них 94 % всех сделок совершено с недвижимостью жилого назначения.

Распределение сделок по купле-продаже по типу недвижимости: 55% – квартиры, 21% – земельные участки жилого назначения, 16% – жилые дома, 1,8% – недвижимость коммерческого назначения, 2,9% – другого назначения, 0,65% – производственного назначения, 0,3% – административного назначения.

Для ипотечного кредитования в Кыргызстане нужна правовая база. Таковы результаты политики прежних властей, когда почти полтора десятилетия дома строили только богатые. Представлена Национальная программа «Жилье». Она сейчас проходит экспертизу во властных структурах и предусматривает, что за пятилетку надо будет построить 7млн. 115 тысяч квадратных метров жилья. Одним из пунктов программы является презентация застройки нового микрорайона в столице, где упор будет сделан на ипотечное кредитование, а государство намерено оказать гражданам помощь, чтобы сделать первый денежный взнос на покупаемое ими жилье. Часть его будет социальным, то есть, доступным малоимущим.

Жилой фонд республики сейчас чуть больше 63 млн. квадратных метров. Предполагается сохранить установленную еще в советское время норму – около 12 квадратных метров на человека. Хотя есть задумка довести ее до 14 метров. При этом примерно половина квартир будет в многоэтажках, а другая часть – индивидуальные дома. Главный ориентир – ипотечное строительство. Например, фирме из Южной Кореи в Бишкеке отвели 7,6 гектаров, где, кроме жилых домов, будет построена инфраструктура: дороги, магазины, школы, больницы. Так записано в меморандуме о комплексном строительстве более двух тысяч квадратных метров жилья. Из него четвертая часть – социальные квартиры.

Нынешняя стоимость квадратного метра в столице - \$500 и выше. При средней зарплате в \$62 – это неподъемная сумма для большинства граждан. Корейцы предлагают \$350 с выплатой ипотечного кредита на 15 лет с десятью процентами годовых. Если государство поможет гражданину сделать первый взнос, то желающие на такие условия найдутся. Тем более, что власти намерены создать условия для экономического роста

в стране, а значит и увеличения населения. Есть надежда и на то, что стоимость жилья будет ниже, если в стране сумеют реализовать задумку о сооружении заводов стройиндустрии, которые будут на месте выпускать более дешевые и облегченные конструкции.

Можно довести квадратуру на одного человека до 18 метров. Общая площадь нового южного квартала столицы – 750 гектаров. Кроме жилья и социальных объектов здесь запланирована парковая зона в 225 гектаров, республиканский административный и деловой центр Бишкек-сити в 20 этажей. Для этого потребуются зарубежные инвестиции в 18 млрд. сомов и внутренние – 9 млрд.

Это, а также строительство индивидуального жилья в 800 тысяч квадратных метров позволит к 2014 году довести жилищный фонд столицы до 13 млн. квадратных метров и снести все ветхие строения в центре города. Его владельцы получат квартиры в новом микрорайоне.

Вот здесь-то и первая запинка, не выработан механизм оценки стоимости ветхих строений. Нет и четкого права на участки вблизи построенных домов, что вызывает постоянные конфликты. Статьи Земельного кодекса противоречивы, нет четкого ценообразования, планов реконструкции коммуникаций.

Но самое тревожное, повсюду забыли о сметной документации даже проектов. Контроль над качеством чисто формальный, а вновь организованный Госстрой лишился большей части своих полномочий.

Необходимо в срочном порядке вводить жесткий контроль над строительством жилья и его страхование. Каждый дом, будь то многоэтажный или индивидуальный, должен иметь паспорт – утвержденный архитекторами проект. Кроме технических параметров он предусматривает и экологическую экспертизу.

Некоторые полагают, что в республике начался строительный бум. Основанием для этого могли послужить данные, озвученные на заседании коллегии министерства экономики и финансов: рост производства строительной продукции составил 9,5%. Это достигнуто за счет инвестиций в основной капитал на 18%. Но пока строят не для среднего, а богатого слоя населения. В общем объеме индивидуальное жилье, по данным Нацстаткома, составляет пример-

но 97%. В этой ситуации даже предложение корейцев с 10-типроцентной ставкой за 15-летний кредит и 30-процентный взнос государства не позволят абсолютному большинству населения воспользоваться ипотекой. При стоимости двухкомнатной квартиры в \$35-40 тысяч человеку придется ежемесячно выплачивать более двух средних месячных зарплат. С учетом процентов за кредит покупка квартиры для среднестатистического кыргызстанца становится нереальной.

В Израиле, например, эта система ближе к жизни: кредит на жилье растянут на 25 лет. В Кыргызстане подобного жилищного финансирования не было. Чтобы оно заработало, придется создавать новые структуры – различные специализированные организации. Это сложный рынок с множеством учреждений, в которые входят ипотечные банки, сберегательные и кредитные ассоциации, коммерческие и сберегательные банки, страховые компании, пенсионные фонды. Создание системы ипотечного кредитования со встроенными юридическими и экономическими механизмами ограничения рисков, мобилизации финансовых ресурсов, может удешевить ипотечные кредиты и сделать их средством для решения жилищной проблемы. Но для этого придется создать правовую базу, ипотечную систему, определить политику рефинансирования ипотечных кредитов, привлечь инвесторов, банки, строительные, страховые, риэлтерские компании. Так что дело это нескорое и с помощью большого скачка его не решишь.

Расчет на инвесторов тоже должен быть осмотрительным. Каждый деловой человек, прежде чем вложить капитал, просчитает платежеспособность населения, если только не преследует каких-то других целей. Пока не будет решен вопрос ипотечного кредитования строительства, ни одна компания в Кыргызской Республике не встанет на ноги. А раз так, то жилищный кризис разрешен будет не скоро.

Список использованных источников

1. Ирэн Саакян «Вечерний Бишкек» 21.06. 2011 г.
2. Зинаида Сорокина «Вечерний Бишкек» 17.06. 2011 г
3. Департамент кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество, 03.31.2011
4. www.parfenon.kg

Рецензент: к.э.н. Молдокматов У.Н.