

Сакибаев К.Ш.

**ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПУТИ УЛУЧШЕНИЯ  
ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*K.Sh. Sakibaev*

**PROBLEMS OF CONSTRUCTION AND WAYS OF IMPROVING THE INVESTMENT OF  
HOUSING**

УДК; 336.474.24:624

*В данной статье рассматриваются вопросы развития строительной индустрии и способы улучшения процесса инвестирования жилищного строительства, которые обеспечивают улучшение социальных условий проживания народа.*

*This article discusses the issues of the construction industry and ways to improve the investment process of housing construction, which provide better social living conditions of the people.*

Состояние современной Кыргызской экономики можно охарактеризовать как кризисное. Если раскрыть это состояние, то оно складывается из многих оставляющих таких, как кризис управления экономикой, бюджетного и структурного кризиса, кризиса отдельных отраслей, к которым относится, безусловно, и жилищное строительство и связанный с ним инвестиционный кризис.

В условиях переходного периода строительство, ак и другие отрасли, пришло в состояние упадка, строительная индустрия пережила тяжелый экономический кризис. Предприятия, которые производили и стройматериалы и занимались строительством, гратили свой технический потенциал.

В настоящее время строительством в республике шимаются ремонтно-строительные организации, травления механизации и домостроительные коминаты, пуско-наладочные организации, буровые эдприятия и др. Основная деятельность строительных организаций состоит в выполнении по договора подряда с заказчиками работ, относящихся в соответствии с общим классификатором всех видов

деятельности к отрасли "Строительство". - Всего строительных организаций в республике в 101 г. насчитывалось 879, а в 2005 г. - 561. В каждой из этих организаций в среднем работают до 50 человек. За названный период объем выполненных работ увеличился с 3625,0 до 5100,5 млн. сом, или на 40,7%. Из всего объема выполненных работ на долю государственных предприятий приходится всего 8,3% (2005 г.), а частных - 91,7%.

Основными элементами в структуре затрат строительных организаций являются: материальные затраты - в среднем 58-60 %, оплата труда 16-19 %, отчисления на социальные нужды 4-5 %, амортизация основного капитала - 3,5-6,0 % и прочие затраты 12-15 %.

За период 2000-2005 гг. построено и введено в действие жилых домов 2760 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе только за 2005 г. - 532 тыс. м<sup>2</sup>. Почти 95 % введенных в действие жилых домов приходится на население и всего 5 % принадлежит государству. В городах и поселках городского типа было построено и введено в эксплуатацию за последние годы (2000-2005) 903 тыс. м<sup>2</sup> жилья, а в сельской местности - 1397 тыс. м<sup>2</sup>.

В 2000-2005 гг. введены в действие объекты социально-культурного назначения: общеобразовательные школы - на 33,9 тыс. ученических мест, больничные учреждения - на 981 койку, в том числе в сельской местности - соответственно 265,5 тыс. мест и 531 койка. Доля объектов, построенных в сельской местности, составляет 78,2 % ученических мест и 54,1 % коек больничных учреждений.

Таблица 1

**Строительство жилых домов и объектов социально-культурного назначения в республике**

	1991	1995	2000	2005	2005 г. в % к 1991 г.
Жилые дома, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	1232	325	457	532	43,2
Общеобразовательные школы, тыс. ученических мест	24,6	3,8	2,7	1,9	7,7
Больничные учреждения, тыс. коек	521	294	263	105	20,1

Однако ныне темпы строительства жилья и объектов социально-культурного назначения еще значительно отстают по сравнению с дореформенным периодом. Например, в 2005г. строительство жилья составляло всего 43,2 %, общеобразовательных школ в расчете на тысячу ученических мест - 7,7 %, больничных учреждений (тыс. коек) - 20,1 % (табл. 1).

С каждым годом наблюдается рост объема производства в строительных организациях. Если в 2001 г. выручка от производства реализации произведенной продукции составила 3002,9 млн. сом., то в 2005 г. - 4405,9 млн. сом., или возросла на 46,7%, а объем затрат на производство и реализацию продукции соответственно увеличился с 2932,1 до 4612,5 млн. сом., или на 57,3 %.

За последние два-три года впервые наблюдалось определенное оживление в строительной индустрии: строятся культурно-бытовые учреждения, торговые центры, активно возводятся жилые дома для населения.

Накопившиеся за многие годы негативные тенденции в данной отрасли можно преодолеть, на наш взгляд, только комплексными мерами на государственном уровне. С другой стороны правительство должно сформулировать стратегическую цель развития страны для того, чтобы обеспечить соответствующий уровень благосостояния своего народа. Одним из элементов последнего является как раз жилье. Государству не должно быть безразлично как обеспечены жильем его граждане, каковы условия проживания и каковы перспективные задачи, стоящие в этой области.

Любой прогресс и продвижение вперед имеет смысл в том случае, когда принятые или принимаемые меры будут повернуты к населению, к улучшению социальных условий проживания народа. Именно отношением к человеку определяется сегодня ценность проводимых в постсоветских государствах преобразований.

В основе преобразований, в том числе и в области жилищного строительства лежат инвестиции. Основу отношений по вопросам инвестирования составляют инвесторы и получатели инвестиций. Само по себе инвестирование - широкое понятие. Оно охватывает и так называемые реальные инвестиции, близкие по содержанию к термину "капитальные вложения", портфельные инвестиции, то есть вложения в акции и другие ценные бумаги, дающие право на получение доходов от собственности.

В инвестировании важнейшим показателем выступает характеристика спроса и предложения на жилье. Поскольку спрос и предложение на жилье складываются под влиянием множества факторов, которые к тому же быстро меняются, большое значение имеет выявление тенденций или характерных черт мотиваций населения на покупку жилья. Исследование показало, что население имеет различные стратегии в выборе вариантов улучшения жилищных условий. Поэтому представляет определенный интерес не только соотношение спроса и предложения, но и состояние учета, динамика спроса, а также уровень доходов населения, нуждающегося в приобретении жилья.

В большинстве стран мира, где практикуется выдача кредита на жилищное строительство, используется так называемое долгосрочное ипотечное кредитование. При этом ссуда выдается под залог недвижимости. Залог выступает в качестве основного способа обеспечения денежного требования кредитора к заемщику. Основная процедура предоставления ипотечного кредита сводится к тому, что кредитор (банк) выдает собственнику жилого дома денежную ссуду под залог этого дома. Тем самым кредитору обеспечивается возврат суммы долга в случае невыполнения обязательств заемщиком. В установленный срок дом продается и из вырученных средств кредитор удовлетворяет свое требование. При этом необходимым условием является то, чтобы залогодатель являлся собственником недвижимости.

В Кыргызстане банков, специализированных на ипотечном кредитовании нет. Однако этим в числе своих банковских операций занимаются многие коммерческие банки, такие как "БТА Банк", "Экобанк", "Промстройбанк" и др. На наш взгляд в республике следует работать над созданием ипотечного банка с филиалами на местах, с уставным фондом, предусмотренным законодательством Кыргызской Республики. Учредителями таких банков могли бы выступить крупные собственники, которые часть своих доходов могли бы вложить в данное дело. Разумеется, этот вопрос можно решить путем выпуска акций, владельцы которых могли бы рассчитывать на получение дивидендов. Следует подчеркнуть, что о создании и функционировании таких банков пока можно вести речь только как о перспективном плане.

В процессе кредитования участвуют минимум как две стороны. Как один из участников сделки заемщик должен серьезно рассчитать сумму, которую он ежемесячно должен вкладывать в жилье: кредит, процент за кредит, страховые взносы, налог на имущество, коммунальные услуги, эксплуатационные расходы и другие услуги по содержанию жилища. Эта сумма должна получаться путем вычитания из совокупного дохода заемщика всех расходов, не связанных с жильем. Мировая практика показывает целесообразность предоставления кредита, исходя из суммы, не превышающей 70% стоимости жилья из-за сложностей, которые могут возникнуть при выселении неплательщика в случае необходимости изъятия заложенного имущества.

В мировой практике применяются следующие основные типы ипотечного кредита:

- кредит обычный сроком на 30 лет с фиксированным процентом;
- кредит с переменным процентом;
- кредит с поэтапной выплатой, когда размер выплат возрастает в течение первых 5-10 лет;
- кредит на 40 лет с плавающим процентом и поэтапной выплатой;
- кредит, предусматривающий пересмотр ставки процента через 3-5 лет;
- кредит, предусматривающий передачу части стоимости имущества банку при её росте;
- кредит с выплатой основной части ссуды по истечении её срока;
- кредит с обратным аннуитетом, когда заемщик получает от банка регулярные платежи, размер которых зависит от стоимости заложенного дома;
- кредит застрахованный, когда закладываемое имущество отвечает определенным требованиям;
- кредит гарантированный конкретной организацией и др.

Использование того или иного вида кредита зависит от конкретных обстоятельств. В частности из-за удобства наибольшее распространение получило предоставление кредита с плавающим процентом.

Для развития жилищного строительства в Кыргызской Республике на современном этапе необходим ряд дополнительных условий, к числу которых относятся: достаточный объем инвестирования внут-

ренного накопления денежных средств, уровень доходов населения, экономическая ситуация в стране, состояние государственного бюджета, уровень инфляции и др. Иными словами, нужна некая платежеспособность населения для осуществления и развития жилищного строительства на желаемом уровне. К сожалению, в данный момент в республике большинство из перечисленных параметров не являются многообещающими.

В республике из всех перечисленных выше условий первостепенное внимание следует уделить анализу платежеспособности населения, желающего приобрести жилье или улучшить свои жилищные условия. Значительная доля в финансировании жилищного строительства принадлежит населению. Несмотря на снижение в 2009г. по сравнению с 2005г. доли ввода индивидуальных жилых домов на 12,4 процента, ее объем в структуре введенного жилья по-прежнему, высок - 80,2 процента. За счет средств, эсвоенных на строительстве индивидуальных жилых домов, в 2009г. было построено 6,6 тыс. домов общей площадью 702,8 тыс. квадратных метров, что на 40,8 процента больше чем в 2005г. и на 1,3 процента меньше, чем в 2008г. При этом, в Джалал-Абадской, Таласской и Чуйской областях в истекшем году осуществлялось строительство только индивидуальных жилых домов.

Средний размер площади одной построенной квартиры (индивидуального жилого дома) в республике составил 105,9 квадратных метров. Наибольший размер площади квартиры приходится на г.Бишкек (155,4 кв.метров) и Ошскую область (106,2 кв.метров), а наименьший - на Джалал-Абадскую область (85,0 кв.метров)

Считаем, что необходимо также существенно годнять методологическую основу инвестирования жилищного строительства. В этой связи необходимо наш взгляд, принципиально решить три вопроса. Во-первых, сделать так, чтобы государство было заинтересовано в получении его гражданами в рамках разумного долгосрочного финансирования по приемлемым условиям. Данный вопрос вытекает из того что государство не строит жилья за исключением отдельных случаев (для военнослужащих, инвалидов, работников органов внутренних дел и др.). С другой стороны развитие жилищного строительства влечет за собой создание и расширение рабочих мест, улучшение социального

положения населения, способствует пополнению бюджета страны что, в конечном счете, повышает роль и значимость государственного строя. В-третьих - необходимо создания государственных предприятий, что даст нам более низкокостных жилых домов

Таким образом, проблема инвестирования жилищного строительства многогранна и её нельзя решить с одним рассмотрением. Для её решения требуется усилия по многим направлениям, основные из которых можно обозначить следующим образом:

- Дополнение законодательных основ и системы нормативов теми положениями и нормативами, которые отвечают современным тенденциям и соответствуют реалии Кыргызской Республики;
- Создание государственного сектора строительства, что обеспечивают финансирование жилищных строительства;
- Разработка условий и норм адресной помощи населению для разрешения жилищных проблем;
- Совершенствование практики застройки и планировки жилых домов и индивидуальных построек, которые противостояли бы стихийным бедствиям;
- Проведение государственной протекционистской политики, направленной на стимулирование жилищного строительства, реконструкции и содержание в надлежащем порядке имеющегося жилого фонда;
- Поднятие роли и экономической ответственности местных органов власти за создание жилищной безопасности граждан.

Указанный выше далеко неполный перечень мер по улучшению инвестирования жилищного строительства может быть реализован только при условии правильной организации деятельности различных органов, имеющих отношение к данной проблеме.

#### Литература:

1. Абдымаликов К. "Экономика Кыргызстана" Бишкек – 2007 г.
2. Сергеев Д. А. "Влияние системы ипотечного кредитования на преодоления кризисных явления в экономику" Изд. Санкт-Петербург, "Нестор" – 2000 г.
3. Инвестиции в Кыргызской Республике 2005-2009. Годовая публикация Бишкек – 2010 г.

Рецензент: д.э.н., профессор Купуев П.К.