

*Кантороева Г.К., Орозбекова Ж.М.*

**ОШ ШААРЫ ЖАНА ОШ ОБЛУСУ БОЮНЧА КУРУЛУШ СЕКТОРУН  
КРЕДИТТӨӨ АБАЛЫ ИШКАНАЛАРДЫН МИСАЛЫНДА**

*Кантороева Г.К., Орозбекова Ж.М.*

**СОСТОЯНИЯ КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА ПО ГОРОДУ ОШ  
И ОШСКОЙ ОБЛАСТИ НА ПРИМЕРЕ ПРЕДПРИЯТИЙ**

*G. Kantoroeva, J. Orozbekova*

**THE STATE OF CONSTRUCTION LENDING SECTORS IN THE CITY OF OSH  
AND OSH REGION ON THE EXAMPLE OF ENTERPRISES**

УДК: 332.85/336.45 (575.2)

*Негизги жана жумушчу капиталдын кыймылынын учурунда ресурстарды бошотуу жүрүп жатат. Эмгек каражаттары өндүрүш процессинде узак убакыт бою колдонулат, алардын наркы бөлүктөр менен даяр продукциянын наркына ташылат. Негизги капиталдын акчалай түрүндөгү наркын акырындык менен калыбына келтирүү бошотулган акча каражаттары ишканалардын эсептеринде түшүп калышына алып келет. Ошону менен бирге башка полюсунда эскирген эмгек каражаттарын жана бир жолку жетиштүү чоң чыгымдарды алмаштыруу зарылдыгы пайда болот. Окшош жараяндар эмгек капиталынын агымы менен ишке ашат. Мындан тышкары, жер айлануу жана жүгүртүү боюнча олжу-солжу болуп, ар түрдүү көрсөтөт. Алсак, мезгилдүү өндүрүштөрдүн, бирдей эмес берүүлөрдүн жана башкалардын айынан продукцияны түзүү жана жүгүртүү убактысынын дал келбешти жүрүп жатат. Бир субъектте убактылуу ашыкча каражаттар келип чыгат, башкалары алардын жетишсиздиги болбойт. Бул кредиттик мамилелердин келип чыгуу мүмкүнчүлүгүн түзөт, башкача айтканда кредит каражаттарды убактылуу кароо жана аларды чарбада пайдалануу зарылчылыгынын ортосундагы салыштырмалуу карамакаршылыктарды чечет.*

**Негизги сөздөр:** негизги капитал, каражат, кредит, эмгек капиталы, курулуш бизнеси, ипотека, өздүк каражат.

*В процессе движения основного и оборотного капитала происходит высвобождение ресурсов. Средства труда используются в процессе производства длительное время, их стоимость переносится на стоимость готовой продукции частями. Постепенное восстановление стоимости основного капитала в денежной форме приводит к тому, что высвобождающиеся денежные средства оседают на счетах предприятий. Вместе с тем на другом полюсе возникает потребность в замене изношенных средств труда и достаточно крупных единовременных затратах. Аналогичные по своему характеру процессы происходят и в движении оборотного капитала. Более того, здесь колебания в кругообороте и обороте проявляют себя более разнообразно. Так, в силу сезонности производства, неравномерных поставок и другого происходит несовпадение времени создания и обращения продукции. У одних субъектов появляется временный избыток средств, у других – их недостаток. Это создаёт возможность возникновения кредитных отношений, то есть кредит разрешает относительное противоречие между временным оседанием средств и необходимостью, их использования в хозяйстве.*

**Ключевые слова:** основной капитал, активы, кредит, трудовой капитал, строительный бизнес, ипотека, собственный капитал.

*In the process of movement of fixed and working capital there is a release of resources. Means of labor are used in the production process for a long time, their cost is transferred to the cost of the finished product parts. The gradual recovery of the value of fixed capital in cash leads to the fact that the released funds are deposited in the accounts of enterprises. At the same time, at the other pole there is a need to replace wornout means of labor and rather large one-time costs. Similar processes occur in the movement of working capital. Moreover, here the fluctuations in circulation and turnover manifest themselves more variously. Thus, due to seasonality of production, uneven supply and other mismatch occurs time of creation and circulation of products. In some subjects there is a temporary surplus funds, while others – the lack of them. This creates the possibility of credit relations, that is, credit resolves the relative contradiction between the temporary subsistence of funds and the need for their use in the economy.*

**Key words:** fixed capital, assets, credit, labor capital, construction business, mortgage, equity.

Строительная индустрия является одной из крупных отраслей национальной экономики, которая включает в себя проектно-изыскательские, строительно-монтажные работы, производство строительных материалов, конструкций и изделий. Строительство является одной из наиболее активно развивающихся отраслей Кыргызской Республики. С каждым годом в стране растут объемы строительства. Доля строительства в валовом внутреннем продукте страны в минувшем году составила 6,6%.

При этом индустрия жилищного строительства всегда была и остается одной из приоритетных отраслей как в социальной, так и в производственной сферах, поскольку жилье является таким товаром, который всегда востребован потребителем.

Новые социально-экономические условия, сложившиеся в результате рыночных отношений, породили подъем жилищного строительства на принципиально новой основе, выдвинув на первый план строительство элитного и коммерческого жилья. В последние годы сформировался большой спрос на элитное жилье, которое отвечает всем международным стандартам и построены с учетом современных решений в архитектуре.

Помимо социальной сферы строительная индустрия и, в частности, жилищное строительство оказывает позитивное влияние на экономику в целом,

стимулируя развитие производства различных строительных и сырьевых материалов.

Эти и ряд других положительных факторов свидетельствуют о целесообразности крупных инвестиций в рентабельную деятельность, каким в данном случае является строительство жилого комплекса.

В силу ряда обстоятельств (рост финансовых сбережений у населения и развитие ипотеки) в последние годы резко возросли объемы строительства и продажи в г.Ош, и в других городах, особенно близлежащих к столице.

Объем подрядных работ, выполненных по договорам, в рассматриваемом периоде имеет тенденцию роста. Так в 2017 году по сравнению с 2013 годом данное значение возросло на 105% с 11 978,2 млн. сом до 24 525,3 млн. сом. Рост по сравнению с 2013 годом в абсолютном выражении составил 2 004,2 млн. сом. Снижение объема подрядных работ в 2015 году связано с нестабильной политической обстановкой в стране. Но начиная с 2015 года виден рост, что является свидетельством роста строительной отрасли в Кыргызской Республике.

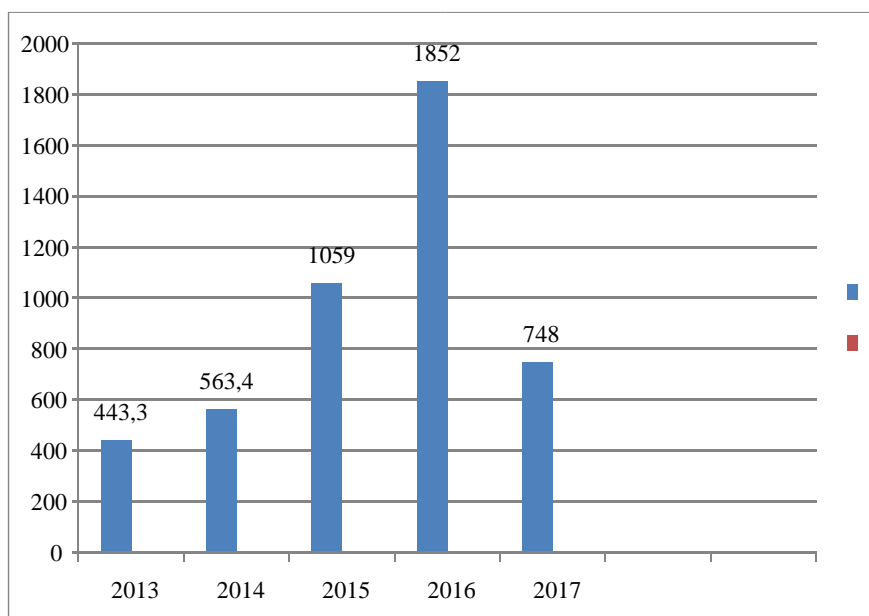


Рис. 1. Кредитный портфель коммерческих банков для строительных организации за 2013-2017 гг.

Источник: НБКР, 2017г.

Основную долю в объеме работ, выполненных по договорам строительного подряда организациями различных форм собственности, составляют частные строительные компании – более чем 90% в общей структуре объема работ. При этом муниципальные строительные организации составляют менее 1%, государственные организации – от 6% до 8%. Данная структура является отражением установления рыночной экономики в стране и развитием частной собственности.

Структура затрат на производство работ по элементам в строительных организациях состоит из: материальных затрат, затрат на оплату труда, отчисления на социальное страхование, амортизация основных средств и прочих затрат. При этом максимальную долю составляют материальные затраты – 63%, затраты на оплату труда – 14%, прочие затраты – 17%, минимальные отчисления на социальное стра-

хование – 2% и амортизация основных средств – 4%. В виду специфики данной деятельности материальные затраты занимают более чем 50% общей суммы затрат на производство работ.

В структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования наибольшие доли приходятся на средства предприятий и организаций – 38,2 %, иностранные кредиты – 24,0 %, средства населения и благотворительную помощь резидентов Кыргызской Республики – 21,5 %

На жилищное строительство направлено инвестиций в объеме 16265,8 млн. сомов, что на 3,5% больше, чем в 2015 году, в общем объеме освоенных инвестиций увеличилась доля средств, освоенных на жилищное строительство, составив 20,8 %, против 20,6% в 2015 году. За 2016 год сданы в эксплуатацию 8706 квартир (домов) общей площадью 906,7 тыс. кв. м, что на 6,6% больше, чем в 2015 году.

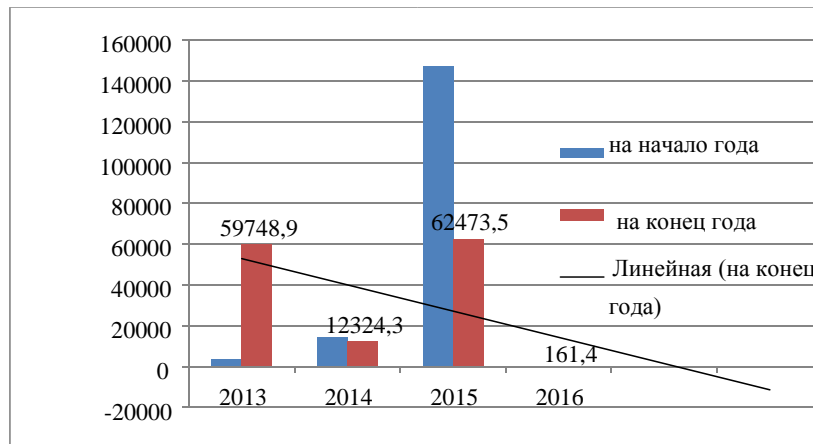


Рис. 2. Долгосрочные обязательства филиала г. Ош, ОсОО «Кап строй КГ групп» за 2013-2016гг. (кредиты)

В настоящее время стало очевидным, что одним из мощнейших катализаторов кризиса в строительном комплексе Кыргызстана явилась несбалансированность спроса и предложения. При этом сам кризис в строительстве и конкретные его характеристики явились следствием свободного нерегулируемого развития строительного бизнеса – важнейшей сферы отечественного материального производства. Сложившаяся ситуация показала, что идея развития строительного бизнеса, реализуемого только в качестве средства максимизации доходов, доминировала над идеей обеспечения его целесообразной общественной эффективности. В результате произошел активный разогрев, с одной стороны, монопольных цен предложения в строительстве, и с другой – потребительского спроса на жилье. Эта несбалансированность явилась причиной острого кризиса в строительстве.

Управление источниками финансирования в условиях кризиса не сводится к установлению целевой структуры капитала, так как включает необходимость выбора между краткосрочными и долгосрочными источниками при одновременном управлении собственными источниками финансовых ресурсов для принятия решений по структуре собственного капитала.

Исходя из имеющихся значений индекса Джини и объемов индивидуального строительства (двадцать два периода), с применением экстраполяции (методом скользящей средней) спрогнозировано их изменение на будущие периоды. Далее с применением полученной модели, сделаны прогнозы общего ввода жилья.

Как видно из полученных прогнозных значений, за предстоящие годы объемы ежегодно вводимого жилья могут увеличиться всего на 4,13% по сравнению с 2012 годом и составить к 2017 году 885,6 тыс. кв.м. (рис. 4).

Для повышения объемов жилищного строительства необходимо обратить внимание на изменение индекса Джини и индивидуальное жилищное строительство. Повышение доходов населения позволит гражданам накапливать средства для строительства (приобретения) жилья. При этом необходимо создать благоприятные условия для индивидуального жилищного строительства. Это касается предоставления земельных участков, предоставления дешевых ипотечных кредитов для строительства, производства недорогих качественных строительных материалов и конструкций.

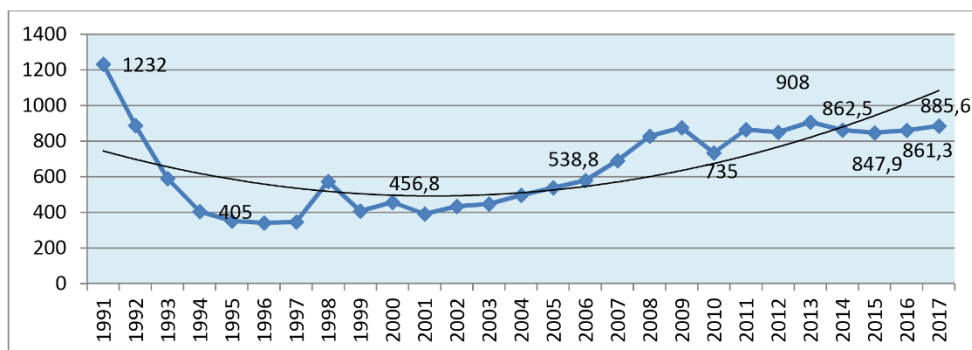


Рис. 3. Общий ввод жилья до 2017 года, тыс.кв.м. г.Ош.

Источник: Сделан автором

## НАУКА, НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ИННОВАЦИИ КЫРГЫЗСТАНА, № 9, 2021

Итак, сравним варианты с различными целевыми установками. Как видно из данных таблицы 1, первый вариант – обеспечить к 2027 году уровень обеспеченности граждан республики не менее 18 кв.м. является недостижимым в силу скудности государственного бюджета. Так, для достижения этой цели ежегодно будет требоваться более 9 млрд. сом. Этот вариант мы посчитали практически нереальным.

Таблица 1

## Расчет требуемых объемов финансирования строительства жилья с государственной поддержкой по Ошской области

	Целевые установки		
	Достижение в КР обеспеченности жильем не менее 18 кв.м. на чел.	Обеспечение семей, не имеющих жилья или нуждающихся в улучшении	Обеспечение семей, состоящих на официальном учете
Ориентировочное количество нуждающихся	6752,6 млн.чел. (прогноз к 2027 г.)	93 тыс. семей	14,5 тыс. семей
Требуемые объемы ввода жилья, тыс.кв.м.	37897	4240,8	661,2
Планируемый ежегодный ввод жилья, тыс.кв.м.	1128,8	282,72	66,12
Требуемые объемы гос. финан., млн. сом. в год	9069,9	2145,95	718,43
в том числе:			
- социальное жилье (10%)	2025,63	507,34	391,55
- предоставление жилищ. сертификатов (20%)	1215,38	304,4	71,19
- субсидирование процентных ставок (20%)	510,46	127,85	14,95
- социальная ипотека (30%)	4253,83	1065,42	224,25
- на основе соц. ГЧП (20%)	1064,61	140,94	16,48
Удельная капиталоемкость гос. финансир. 1 кв.м. жилья	8034,993	7590,372	10865,547

*Источник:* Расчет произведен автором.

Второй вариант с целью обеспечения всех нуждающихся в жилье (93 тыс. семей) является более-менее достижимым и требует выделения из государственного бюджета не менее 2146 млн. сом. ежегодно. Третий вариант – обеспечение жильем всех официальных очередников (по состоянию на начало 2013 года) является вполне реалистичным и требует ежегодно около 718,4 млн. сом.

Но нужно иметь в виду, что строительством жилья только для официальных очередников, жилищная проблема в Кыргызской Республике не будет решена. Многие нуждающиеся в жилье, не веря в помощь государства, не становятся на официальный учет. Поэтому оптимальным будет выбор второго варианта, который требует аккумулирования финансовых средств примерно по 2,15 млрд. сом. на строительство 282,72 тыс.кв.м. жилья ежегодно.

В любом обществе существуют объективные и субъективные противоречия между размером денежных доходов и растущими, порой непредвиденными, расходами на регулирование экономики страны, на выполнение социальных программ и функций по обороне страны.

Таким образом, анализ состояния жилищного строительства в Кыргызской Республике позволил выявить следующие проблемы:

- материально-техническая база строительного комплекса устарела физически и морально, производственные мощности предприятий строительного комплекса имеют довольно низкую загруженность, снижаются финансово-экономические показатели, растут объемы незавершенного строительства;
- в строительном производстве применяются, в преобладающей части, привозные строительные материалы, что ведет к удорожанию стоимости строительства;
- наблюдается низкий уровень качества возводимых объектов, не отвечающих требованиям безопасности и надежности, а также нарушение правил градостроительства и недостаточность свободных территорий для осуществления жилищного строительства;
- финансирование жилищного строительства является недостаточным, как из-за отсутствия бюджетного финансирования и снижения инвестиционной активности, так и низких доходов населения.
- спад жилищного строительства, вызванного снижением технического уровня строительного производства, удорожанием стоимости строительства, недостаточностью земельных участков и финансирования, современные тенденции в области энерго- и ресурсосбережения и многое другое –

лицензионно-разрешительная система остается достаточно сложной, усугубляется коррупционными схемами и имеющимися пробелами в законодательной и нормативной базе строительства.

- требуют разработки практических мер по развитию отрасли.
- формирование финансовых ресурсов тремя субъектами (государственное и местное самоуправление, строительные компании и население) позволит аккумулировать достаточные средства для строительства жилья. Бюджетное финансирование должно быть направлено на строительство социального (социально-частного) жилья, созда-

ние инфраструктуры, внедрение новых строительных технологий.

**Литература:**

1. Олейник О.М. «Основы банковского права». - М., 1999. - С. 75.
2. Рахматов А.А. Экономика Кыргызстанаю - Б., 2015.-С. 35.
3. Орозалиев Т.С., Мамадалиев А.А. Государственный кредит - плюсы и минусы. Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. 2017. №. 4. С. 76-78.
4. Жапаров Г.Д., Жумабаева М.Д. Антикризисное управление сруктурой капитала. Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. 2010. №. 7. С. 126-127.