

[DOI:10.26104/NNTIK.2023.87.46.022](https://doi.org/10.26104/NNTIK.2023.87.46.022)

Мырзабраимова И.Р.

**КЫЙМЫЛСЫЗ МҮЛККӨ ИНВЕСТИЦИЯ ИНВЕСТИЦИЯЛЫК
ИШМЕРДҮҮЛҮКТҮН ФАКТОРУ КАТАРЫ**

Мырзабраимова И.Р.

**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ФАКТОР
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

I. Myrzaibraimova

**INVESTMENT IN REAL ESTATE AS A FACTOR
OF INVESTMENT ACTIVITY**

УДК: 330.322.011:332,2.657

Бул макалада Кыргызстандагы кыймылсыз мүлк инвестициясынын уникалдуулугу жана учурдагы абалы каралат. Турак жай кыймылсыз мүлккө инвестиция салуу пассивдүү болушу мүмкүн, өзгөчө, эгерде сиз мүлкүнүздү ижарага берсеңиз. Бул сиздин инвестицияларыңызды башкарууга тынымсыз убакыт жана күч коротуунун кереги жок дегенди билдирет. Кыймылсыз мүлк, өзгөчө бүгүнкү күндө, көп учурда туруктуу кирешеге ээ. Потенциалдуу инвестициялык объект катары кыймылсыз мүлк спецификалык мүнөздөмөлөргө ээ, аны инвестор кыймылсыз мүлккө инвестициялоо жөнүндө чечим кабыл алууда эске алышы керек. Финансылык активдер сыяктуу башка объекттерге инвестицияларга салыштырмалуу кыймылсыз мүлккө инвестициялар олуттуу өзгөчөлүктөргө ээ. Кыргызстандын экономикасынын шартында кыймылсыз мүлккө инвестициялоонун өзгөчөлүктөрүн изилдөө, көз карандылыктарды, тенденцияларды, жаңы экономикалык мамилелерден келип чыккан факторлорду жана карама-каршылыктарды аныктоо зарылчылыгы келип чыкты.

Негизги сөздөр: инвестиция, кыймылсыз мүлк инвестициясы, кыймылсыз мүлк, турак-жай кыймылсыз мүлкү, туристтик кыймылсыз мүлк, баалоо, эффективдүүлүк.

В данной статье рассматривается уникальность и современное состояние инвестиций в недвижимость в Кыргызстане. Инвестиции в жилую недвижимость могут быть пассивными, особенно если вы сдаете свою недвижимость в аренду. Это означает, что вам не нужно постоянно тратить время и силы на управление инвестициями. Недвижимость, особенно сегодня, зачастую имеет стабильную доходность. Недвижимость как потенциальный объект инвестиций имеет специфические характеристики, которые необходимо учитывать инвестору при принятии решений о вложении средств в недвижимость. По сравнению с инвестициями в другие объекты, например, в финансовые активы, инвестиции в недвижимость обладают существенными особенностями. Возникает необходимость исследования специфики инвестирования в недвижимость в условиях кыргызской экономики, выявления зависимостей, тенденций, факторов и противоречий, порождаемых новыми экономическими отношениями.

Ключевые слова: инвестиция, инвестиция в недвижимость, недвижимость, жилая недвижимость, туристическая недвижимость, оценка, эффективность.

This article examines the uniqueness and current state of real estate investment in Kyrgyzstan. Investing in residential real estate can be passive, especially if you rent out your property. This means you don't have to constantly spend time and effort managing your investments. Real estate, especially today, often has stable returns.

Real estate as a potential investment object has specific characteristics that an investor must take into account when making decisions about investing in real estate. Compared to investments in other objects, such as financial assets, real estate investments have significant features. There is a need to study the specifics of investing in real estate in the conditions of the Kyrgyz economy, identifying dependencies, trends, factors and contradictions generated by new economic relations.

Key words: investment, real estate investment, real estate, residential real estate, tourist real estate, valuation, efficiency.

На сегодняшний день рынок недвижимости в Кыргызстане отражает ряд особенностей, влияющих на его состояние и развитие.

Рынок жилой недвижимости в Кыргызстане испытывает повышенный спрос, особенно в крупных городах, таких как Бишкек и Ош. Рост населения, увеличение уровня жизни и программы по ипотеке способствуют активному спросу на жилую недвижимость.

Сектор коммерческой недвижимости, включая офисные и торговые площади, также активно развивается на фоне развития бизнеса и торговли в стране.

В связи с потенциалом туризма в Кыргызстане, инвестиции в туристическую недвижимость также представляют привлекательную возможность.

Развитие инфраструктуры, такое как строительство новых дорог, аэропортов и транспортной сети, также оказывает влияние на рынок недвижимости.

Введение новых законодательных норм и регулирований также влияет на состояние рынка недвижимости, в частности, в части регистрации собственности и прав собственности.

Также важно отметить, что рынок недвижимости в Кыргызстане, как и во многих других странах, подвержен влиянию макроэкономических факторов, таких как инфляция, обменные курсы, государственные программы и политика.

В целом, рынок недвижимости в Кыргызстане представляет собой динамичный сектор экономики, который продолжает развиваться и предоставляет возможности для инвестиций и бизнеса.

Инвестиции в недвижимость в Кыргызстане

представляют собой значительную часть национальной экономики и привлекают внимание как местных, так и иностранных инвесторов. Несмотря на различные вызовы, такие как политическая нестабильность и экономические факторы, недвижимость остается востребованным классом активов для инвестиций в Кыргызстане. Однако при инвестировании в недвижимость в Кыргызстане следует учитывать ряд факторов, включая юридические аспекты, политическую стабильность, инфраструктуру и рыночные условия. Как и в любой стране, инвесторам важно проводить тщательный анализ рисков и перспектив для принятия информированных решений об инвестировании в недвижимость в Кыргызстане.

В Кыргызстане ценовая категория инвестиций в недвижимость варьирует в зависимости от ряда факторов, таких как расположение объекта, тип недвижимости, состояние рынка и другие факторы.

Жилая недвижимость – в крупных городах Кыргызстана, таких как Бишкек, цены на жилую недвижимость могут значительно различаться в зависимости от района, инфраструктуры, класса жилья и других параметров. Например, цены на новостройки могут быть существенно выше, чем на вторичном рынке.

Коммерческая недвижимость – цены на коммерческую недвижимость, такую как офисные помещения, торговые центры, рестораны и другие объекты, также сильно разнятся в зависимости от расположения и класса объекта.

Туристическая недвижимость – в туристических регионах цены на недвижимость могут варьироваться в зависимости от близости к достопримечательностям, виду объекта (гостиница, курортный комплекс и т.д.) и уровня сервиса.

Таким образом, ценовая категория инвестиций в недвижимость в Кыргызстане может быть достаточно разнообразной и варьироваться от относительно невысоких цен на жилье в некоторых регионах до более высоких стоимостей в престижных районах крупных городов или для объектов премиум-класса. Важно проводить детальное изучение рынка, анализировать тенденции стоимости недвижимости и учитывать ряд факторов при принятии решения об инвестировании в недвижимость в Кыргызстане.

Наше исследование рекомендует несколько методов оценки инвестиций в недвижимость, которые широко используются инвесторами, аналитиками и оценщиками. Некоторые из наиболее распространенных методов включают в себя:

1. **Подход к доходу** – Этот метод оценки инвестиций в недвижимость основан на ожидаемых денежных потоках от объекта. Два основных подхода к оценке доходности – это метод прямого капитализа-

ции, который основан на ожидаемой ставке доходности (капитализационной ставке) и метод дисконтирования денежных потоков (NPV), который учитывает денежные потоки и дисконтирует их обратно к настоящему времени.

2. **Сравнительный подход** – этот метод основан на сравнении инвестиционного объекта с аналогичными объектами недвижимости, продающимися в том же рыночном сегменте. Оценка производится на основе цен сопоставимых объектов, а также других факторов, таких как арендные ставки, уровень наполняемости и т. д.

3. **Затратный подход** – этот метод оценки недвижимости основан на оценке затрат на возведение аналогичного объекта. Оценка производится на основе издержек на строительство, амортизации, а также на текущей стоимости объекта.

4. **Оценка по стоимости** – этот метод основан на физических характеристиках инвестиционного объекта и его текущей заменяемой стоимости. Этот метод иногда используется для оценки объектов, которые могут не генерировать значительные доходы (например, недвижимость для собственного использования).

Каждый из этих методов имеет свои преимущества и ограничения, и часто оценка инвестиций в недвижимость проводится с использованием комбинации нескольких методов для получения более полной картины стоимости инвестиционного объекта.

Оценка эффективности инвестиций в недвижимость может быть сложной и требует учёта множества факторов, включая доходность, риски, налогообложение, инфляцию, ликвидность и др. Каждый инвестор может использовать различные критерии и метрики для оценки эффективности инвестиций в недвижимость в зависимости от своих целей и предпочтений.

МСФО предусматривают учет доходов от инвестиций в недвижимость в соответствии с некоторыми основными принципами. Вот как это обычно делается:

Арендные доходы – если недвижимость сдается в аренду, доход от аренды учитывается на основе фактически полученных сумм. Эти доходы обычно признаются в финансовых отчетах в периоде, когда они зарабатываются. Это означает, что если арендная плата должна быть получена по истечении отчетного периода, то доход будет отражен в этом периоде [3].

Продажи недвижимости – если инвестиционная недвижимость продается, то доход от продажи учитывается на основе разницы между продажной ценой и балансовой стоимостью актива. Эта разница признается как доход от продажи и обычно отражается в финансовых отчетах в периоде заключения сделки.

Оценочные приросты – некоторые инвестиционные объекты, такие как коммерческая недвижимость,

могут увеличивать свою стоимость со временем. Оценочные приросты в стоимости инвестиционной недвижимости признаются как доход в финансовых отчетах в том периоде, когда такие приросты происходят.

Дивиденды от инвестиционных фондов – если инвестиции в недвижимость осуществляются через участие в инвестиционных фондах или доход от дивидендов также учитывается в соответствии со спецификой этих инвестиций [3].

Все эти виды доходов должны быть отражены в финансовой отчетности в соответствии с МСФО, с соблюдением принципов достоверной и своевременной отраженности информации о доходах от инвестиций в недвижимость.

В Кыргызстане существуют различные государственные программы, направленные на развитие рынка недвижимости и обеспечение доступности жилья для населения. Некоторые из основных программ включают в себя следующее:

1. Программа «Доступное жилье» – эта программа нацелена на повышение доступности жилья для широких слоев населения путем предоставления субсидий на первоначальный взнос по ипотеке. Она направлена на поддержку семей с низким уровнем дохода и молодых семей при покупке жилья.

2. Государственная программа «Развитие жилищного строительства» – цель этой программы – стимулировать развитие строительной индустрии, содействовать строительству жилья с использованием современных технологий и повышению качества жилищного фонда.

3. Программа «Урбанизация и развитие инфраструктуры» – направлена на модернизацию инфраструктуры городов и улучшение жизненных условий горожан, включая развитие коммунальной инфраструктуры и благоустройство городских территорий.

4. Субсидии для строительных компаний – государство предоставляет различные виды субсидий и льгот для строительных компаний, которые осуществляют проекты в сфере недвижимости, чтобы стимулировать инвестиции в жилищное строительство.

5. Жилищная программа «Мой Дом 2021-2026» – Основной целью настоящей Программы является обеспечение граждан страны доступным жильем путем:

1) Развития системы жилищного финансирования;

2) Развития системы контрактных жилищных сбережений, что приведет к аккумулированию сбережений населения;

3) Увеличения объемов жилищного строительства, в том числе посредством механизмов ГЧП, жилищных сертификатов и других механизмов;

4) Концентрация на привлечении внебюджетных

источников финансирования в среднесрочной перспективе;

5) Развитие рынка ценных бумаг, в том числе исламских ценных бумаг.

Эти программы и инициативы направлены на поддержку развития рынка недвижимости, обеспечение доступности жилья, стимулирование строительной индустрии и улучшение жилищных условий населения. Они также способствуют повышению инвестиционной привлекательности сектора недвижимости в Кыргызстане. Показатель обеспеченности населения жильем в республике за прошедшие 10 лет практически не изменился и не превышал 15,7 кв.м на 1 человека. В 2020 году показатель по республике составил 12,5 кв.м на 1 человека: 13,5 кв.м – в городской местности и 12,8 кв.м – в сельской местности. Между тем, по социальным стандартам Организации Объединенных Наций на одного гражданина должно приходиться не менее 30 кв.м жилья. Обеспеченность жильем, кв.м, на 1 чел. В стране наблюдается дефицит жилого фонда. Для того, чтобы достичь средней обеспеченности жильем в 18 кв.м на 1 человека, необходимо иметь 117 млн. кв.м жилья на все население Кыргызской Республики (6,523 млн. человек × 18 кв.м = 117 млн. кв.м). Однако жилищный фонд на конец 2020 года составлял 86,463 млн. кв.м. Соответственно недостаток (дефицит) жилищного фонда на 2020 год составлял 30,960 млн. кв.м. [1].

Регулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости зависит от страны и может включать различные аспекты, направленные на защиту интересов инвесторов, обеспечение прозрачности рынка и предотвращение финансовых рисков. Вот несколько общих мер и инструментов регулирования инвестиций в недвижимость:

1. Юридическое регулирование – государственные законы и нормативные акты, регулирующие сделки с недвижимостью, включая права собственности, законы о земле, строительстве, аренде и т.д. Такие юридические нормы направлены на установление прав и обязанностей участников рынка недвижимости, обеспечение правовой защиты и урегулирование споров.

2. Финансовое регулирование – нормативы, устанавливающие условия кредитования, ипотечного кредитования, инвестиций в недвижимость, а также контроль за деятельностью финансовых институтов, предоставляющих финансовые услуги для инвесторов в недвижимость.

3. Налоговое регулирование – налоговые пошлины на прирост стоимости недвижимости, налог на доходы с аренды, амортизацию объектов и прочие налоговые нормы, влияющие на инвестиционные решения.

4. Регулирование строительства и земельных

отношений – законы и нормативные акты, регулирующие процессы строительства, регистрацию прав на недвижимость, земельные участки, планирование городской застройки и прочие аспекты, связанные с развитием объектов недвижимости.

5. Регулирование рынка ценных бумаг – в случае инвестиций в недвижимость через ценные бумаги, применяются нормы регулирования ценных бумаг и инвестиционной деятельности.

Эти и другие меры регулирования создают правовую и институциональную основу для инвестиций в недвижимость, обеспечивая защиту прав и интересов инвесторов, стимулируя развитие рынка недвижимости и поддерживая финансовую устойчивость отрасли.

Недвижимость часто рассматривается как привлекательный объект инвестиций из-за своей потенциальной способности создавать стабильный доход и обеспечивать сохранение и прирост капитала в долгосрочной перспективе. Наше исследование определяет несколько ключевых преимуществ инвестирования в недвижимость:

1. Постоянный поток дохода – арендная плата от коммерческой или жилой недвижимости может обеспечивать стабильный поток дохода. В случае коммерческой недвижимости, долгосрочные арендные договоры могут обеспечивать предсказуемый доход.

2. Защита от инфляции – поскольку стоимость недвижимости и арендная плата обычно растут вместе с инфляцией, инвестирование в недвижимость может служить защитой от воздействия инфляции на инвестиции.

3. Рост капитала – вложения в недвижимость мо-

гут обеспечить рост капитала в долгосрочной перспективе. Повышение стоимости недвижимости со временем может принести прибыль при последующей продаже.

4. Налоговые льготы – во многих странах существуют налоговые льготы для инвесторов в недвижимость, такие как возможность уменьшения налоговых обязательств за счет амортизации недвижимости и списания расходов на обслуживание и улучшение объектов.

Однако следует обратить внимание на ряд факторов, включая возможные расходы на обслуживание и улучшение объектов, риски связанные с изменением рыночной стоимости недвижимости, а также возможные проблемы с поиском арендаторов или потенциальными юридическими рисками. Инвестирование в недвижимость требует тщательного анализа рынка, изучения юридических аспектов и финансовой оценки, а также может потребовать значительных начальных вложений.

Литература:

1. Жилищная программа Кыргызской Республики «Мой дом» на 2021-2026 год [Эл. ресурс]: <https://mineconom.gov.kg>
2. Исраилов М.И. Бухгалтерский финансовый учет. – Бишкек, 2012.
3. IAS 40 «Инвестиционная недвижимость» МСФО. - 2015.
4. Амосова Г.В. Финансовый Учет-2. – Бишкек, 2021.
5. Плюсы и минусы инвестиций в недвижимость [Электронный ресурс]: <https://kazarabativat.ru/investirovaniye/investicii-v-nedvizhimi-most/>.
6. Мырзаibraимова И.Р. Особенности системы учета затрат Особенности системы учета затрат в жилищно-строительном комплексе. // Наука, новые технологии и инновации Кыргызстана. 2010. №. 5. С. 148-150.