

УДК: 332.83 + 575.2 (045)

Проблемы развития жилищного строительства в Кыргызской Республике

Иманкулова Салтанат Эсенбаевна, старший преподаватель
 Каниметова Айнура Белековна, старший преподаватель
 Кыргызский государственный университет строительства, транспорта и архитектуры
 им. Н. Исанова, Бишкек, Кыргызская Республика

В статье проведен анализ жилищного строительства, обеспеченности жильем населения в стране за последние 5 лет. Выявлены основные проблемы в жилищном строительстве, обеспечении населения жильем, предложены способы решения проблем жилищного строительства. Самой насущной проблемой в настоящее время является недостаточность финансирования жилищного строительства. Поэтому сейчас весьма актуальным является поиск новых форм, источников, методов финансирования, инвестиций в жилищное строительство.

Ключевые слова: жилищное строительство, обеспеченность жильем, долевое участие, ипотека, Государственная ипотечная компания.

Жилищный вопрос в нашей стране имеет один из первостепенных значений для каждого гражданина в суверенном государстве. Жилье одновременно служит материальной основой, недвижимостью, часто

служащей одним из показателей, определяющих уровень материального благосостояния гражданина. Но в настоящее время ситуация по обеспечению населения жильем является довольно сложной.

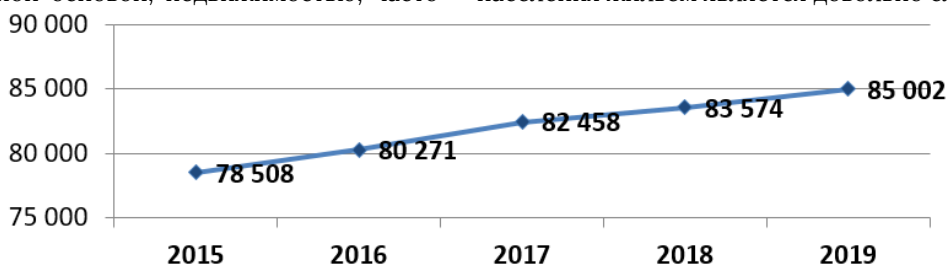


Рисунок 1. Динамика всего жилищного фонда Кыргызской Республики за последние 5 лет (тыс. кв. м)

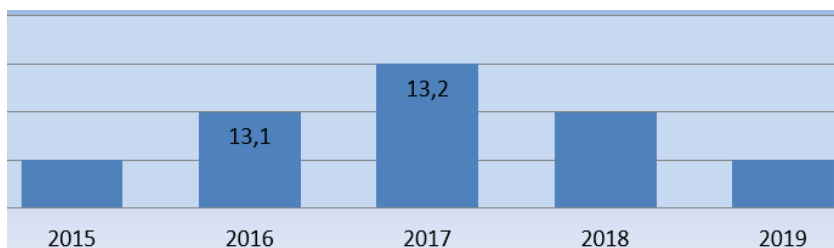


Рисунок 2. Динамика обеспеченности жильем в Кыргызской Республике в расчете на одного человека за последние 5 лет (кв.м.)

По официальным данным, в 1991 году обеспеченность жильем в республике составляла 12,2 кв.м на одного человека и в настоящее время этот показатель увеличился не намного – 13,0 кв.м (рис.2), несмотря на рост общего жилищного фонда (рис.1). Максимальный показатель обеспеченности граждан жильем в Кыргызской Республике за последние почти 30 лет составлял 15,7 кв.м в 2010 году.

Для сравнения: в Казахстане обеспеченность жильем составляет 22,2 кв.м на одного человека, в России – 25,8 в 2019 г., в Германии – 39 кв., в Польше – 25 кв. м, в Турции – 17 кв. м., в Китае – 27 кв.м. и в США этот показатель равен 70 кв. м.

Для достижения показателей обеспеченности жильем в Кыргызской Республике до уровня соседних республик (18 кв.м на человека) требуется построить жилье общей площадью 30,25 млн кв.м

(около 7446 крупнопанельных многоквартирных домов). При этом уровень жилищной обеспеченности по стандартам ООН составляет 30 кв. м.

В разрезе областей наибольшая обеспеченность жильем сохраняется в Иссыккульской области – 15,5 кв. м на 1 человека. Наименьшая обеспеченность – в Ошской области.

В Кыргызстане в условиях рыночной экономики проблемы жилищного строительства в целом по республике имеют существенные социально-экономические аспекты, которые связаны с дальнейшим развитием жилищного строительства и одним из основополагающих факторов устойчивого развития страны. Жилищный вопрос в стране имеет один из первостепенных значений для каждого гражданина в суверенном государстве.

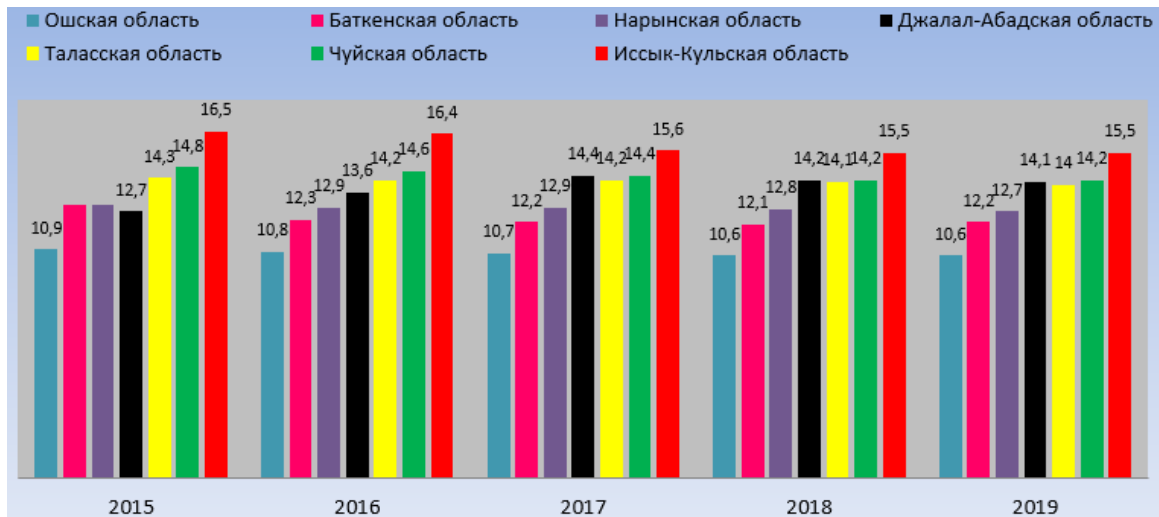


Рисунок 3. Динамика обеспеченности жильем в расчете на одного человека по областям (кв.м.).

Материально-техническая база жилищного строительства находится на довольно низком уровне. Многие строительные компании не в состоянии осваивать новые прогрессивные технологии возведения жилых домов, их оборудование устарело и морально и физически, они не имеют возможности закупать современную технику, квалифицированные кадры в поисках высокооплачиваемой работы покидают пределы республики. И на предприятиях, производящих строительные материалы и конструкции, также требуется модернизация, переоснащение для

выпуска востребованной рынком продукции. При этом многие строительные материалы и изделия в республике не производятся, а импортируются из других стран, что приводит к удорожанию строительства.

Но самой насущной проблемой в настоящее время является недостаточность финансирования жилищного строительства. Поэтому сейчас весьма актуальным является поиск новых форм, источников, методов финансирования, инвестиций в жилищное строительство.

Таблица 1. Ввод в действие жилых домов по формам собственности за 2015 -2019гг.

	2015	2016	2017	2018	2019
	тыс.кв.метров				
Всего	1 225,0	1 242,1	1 471,7	1 311,6	1 100,6
Государственная	23,9	56,5	56,4	11,8	1,7
Муниципальная	8,6	0,7	0,9	8,0	
Частная	1 192,5	1 184,9	1 414,4	1 291,8	1 098,9
из них индивидуальное жилищное строительство	780,9	812,8	852,4	907,5	903
	В процентах к итогу :				
Всего	100	100	100	100	100
Государственная	1,95	4,55	3,83	0,90	0,15
Муниципальная	0,70	0,06	0,06	0,61	
Частная	0,70	0,06	0,06	0,61	99,85
из них индивидуальное жилищное строительство	63,75	65,44	57,92	69,19	82,05

Ввод нового жилья в 2019 году составил 1100,6 тыс. кв. м, что на 10% ниже ввода 2015 года (табл. 1). Начиная с 2015 года, в республике всего было построено 6 351,0 тыс. кв. м жилой площади, 150,3 кв.метров государственных, 11,8 кв.метров (0,9%) - муниципальной и 6182,5 кв.метров - частной собственности. Больше половины жилья, переданного в муниципальную собственность была приватизирована, оставшаяся часть пришла в непригодность, и получение бюджетного жилья в порядке очередности продвигалась медленно из-за коррумпированности соответствующих инстанций, в связи с этим с 2015 года отмечается уменьшение, и в 2019 году видим вовсе отсутствие ввода в действие жилья.

Из всего введенного в эксплуатацию жилья по форме собственности 99,85% является частной, и только 0,15% - государственной. С каждым годом,

начиная с 2016 года, доля государственного жилья сокращается с 4,55% до 0,15% в 2019 году. Из-за сокращения бюджетного финансирования, стремительного повышения стоимости строительных конструкций, материалов и производимых работ произошло резкое снижение объемов жилищного строительства.

При этом важной задачей является выработка жилищной политики государства. Она должна быть ориентирована на развитие бюджетных и внебюджетных форм предоставления средств на строительство жилых домов, на привлечение внутренних и внешних инвестиций, развитие жилищного кредитования.

К сожалению, наличие законодательных норм не всегда является гарантией их реализации в силу многих причин, среди которых не последнюю роль играет отсутствие финансовых возможностей. В такой

ситуации одним из способов воспользоваться своим конституционным правом является так называемое строительство на долевых началах.

В последние годы этот способ приобретения недвижимости получил широкое распространение в нашей стране. Несмотря на то, что способ долевого участия в строительстве возможно применять не только в строительстве многоквартирных жилых домов, у нас именно это вид нашел наибольшее применение.

Однако, как и любое явление, оно может иметь как положительные, так и отрицательные стороны. Безусловно, к положительным сторонам относится тот факт, что будущему собственнику квартиры не требуется сиюминутно найти необходимые средства и оплатить стоимость квартиры. Именно это факт позволяет строительным и инвестиционным компаниям привлекать средства дольщиков (инвесторов), и на эти средства возводить многоэтажные дома. Кроме того, в условиях роста цен на недвижимость это является, безусловно, способом вложения свободных денежных средств. На первый взгляд, все понятно, и не лишено ряда экономических преимуществ.

В реальной жизни, по результатам требований обществу к застройщикам, которые нуждаются в получении земельных участков под строительство индивидуального жилья, органы самоуправления «напринимали» свои постановления об отводе земельных участков нуждающимся гражданам. Однако, из-за ограниченности бюджетных средств строительство дорог, инженерных коммуникаций и обустройства жилых массивов индивидуальных застройщиков также не выполнены или остаются лишь на бумаге, кроме дорог и линии электропередач.

К настоящему времени, в результате «ежегодного решения жилищной проблемы путем отвода земельных участков» нуждающимся гражданам по Кыргызстану, в том числе в городе Бишкек сформировалось более 44 массивов индивидуальной жилищной застройки различной величины. И при опережающем строительстве индивидуальных жилых домов или временных жилых строений (временок), обустройство жилого массива инженерно-транспортными коммуникациями отстает, что создает неудобства жителям. Также отстает строительство социальных объектов – детских садов, школ, объектов здравоохранения, социально-бытового и коммунального назначения. В этих жилых массивах неполноценное

обслуживание населения общественным транспортом из-за отсутствия асфальтированных дорог или даже грунтовых дорог.

В 2015 году по инициативе Правительства Кыргызской Республики в целях повышения доступности жилья и решения проблемы жилищного обеспечения граждан КР в рамках программы «Доступное жилье 2015 –2020» была создана Государственная ипотечная компания.

Всего с начала работы в 2015 году ОАО «Государственная ипотечная компания» (ГИК) по всей республике выдала кредитов на 3,5 млрд сомов. Жилье по государственной ипотеке получили более трех тысяч семей. По расчетам ГИК, в собственном жилье на данный момент нуждается 240-250 тысяч кыргызстанцев [3].

Хотя текущие результаты программы показывают некоторое расширение возможностей в приобретении жилья для бюджетных служащих, имеющих постоянную работу, ГИК не может удовлетворить весь спрос населения на ипотечные кредиты.

В связи с этим ГИК готовился к запуску до конца 2019 года дочерней организации – «Жилищно-сберегательной кредитной компании» (ЖСКК). С этой новой для Кыргызстана структурой будет введена жилищно-сберегательная кредитная система.

Система состоит из двух этапов:

- Накопительный этап – сбор первоначальной суммы путем ежемесячных вкладов;
- Вкладчик получает накопленную сумму, вознаграждение по вкладу, премию и кредит от ЖСКК. На эту общую сумму он может построить себе дом или купить жилье.

На основе вышеизложенного можно сделать вывод, что создание предпосылок интенсивного развития жилищного строительства требует разработки (доработки) и принятия нормативно законодательных актов, касающихся:

- ✓направлений государственной жилищной политики, градостроительного и технического регулирования;
- ✓модернизации предприятий и организаций строительного комплекса;
- ✓четкого регулирования взаимоотношений между застройщиками и государственно-муниципальными органами, населением;
- ✓формирования финансовых ресурсов, привлечения инвестиций.

Литература:

1. Годовая публикация Национального статистического комитета КР «Уровень жизни населения Кыргызской Республики 2015–2019». Бишкек, 2020.
2. Годовая публикация Национального статистического комитета КР «Статистический ежегодник Кыргызской Республики 2014 – 2018». Бишкек, 2020.
3. Сайт Государственной ипотечной компании gik.kg