

**Министерство образования и науки Кыргызской Республики**  
**Кыргызский экономический университет им. М. Рыскулбекова**

Диссертационный совет Д.О8.13.005

На правах рукописи  
УДК 365+332.82/83(575.2)

**Дербишева Эльмира Дупеновна**

**Проблемы развития жилищного строительства  
в Кыргызской Республике**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями,  
отраслями, комплексами)

Автореферат диссертации  
на соискание ученой степени доктора экономических наук

**Бишкек 2014**

**Работа выполнена на кафедре «Менеджмент» Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н.Исанова.**

**Научный консультант:** доктор экономических наук, профессор  
**Орозбаева Аяткан Орозбаевна**

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
**Исаков Кумен Исакович**

доктор экономических наук  
**Адиева Айнура Абдужалаловна**

доктор экономических наук  
**Ишенов Бейшенбек Чонмурунович**

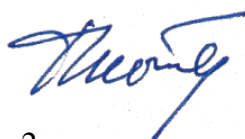
**Ведущая организация:** Кыргызский национальный университет  
им. Ж.Баласагына, кафедра «Экономики»,  
720010, Кыргызская Республика, г.Бишкек,  
пр. Жибек Жолу, 394.

Защита диссертации состоится «19» сентября 2014 г. в 14-00 часов на заседании Диссертационного совета Д.08.13.005 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора (кандидата) экономических наук в Кыргызском экономическом университете им. М. Рыскулбекова по адресу: 720033, г. Бишкек, ул. Тоголока Молдо, 58.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кыргызского экономического университета им. М. Рыскулбекова по адресу: г. Бишкек, ул. Тоголока Молдо, 58.

Автореферат разослан 31 июля 2014 г.

**Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
д.э.н., профессор**



**Б.А.Токсобаева**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Жилищная проблема в Кыргызской Республике всегда носила острый характер, а в последние годы сопровождается локальными социальными потрясениями. Объемы вводимого жилья в республике являются недостаточными при постоянном увеличении граждан, нуждающихся в жилье и улучшении жилищных условий. Материально-техническая база жилищного строительства находится на довольно низком уровне. Строительные компании не в состоянии осваивать самые прогрессивные технологии возведения жилых домов, не имеют в своем распоряжении современную технику, их оборудование морально и физически устарело, квалифицированные кадры в поисках высокооплачиваемой работы покинули пределы республики. На предприятиях, производящих строительные материалы и конструкции также требуется модернизация оборудования для выпуска востребованной рынком продукции. Многие строительные материалы и изделия в республике не производятся, а импортируются из других стран, что приводит к удорожанию строительства. Немаловажной проблемой является беспорядочная застройка, повсеместное нарушение правил градостроительства, недостаточность земельных участков для застройки.

Проблемы жилищного строительства усугублены недостаточностью финансирования государством, что значительно уменьшило ввод жилья, спадом инвестиционной активности, низкими доходами населения. Строительство (приобретение) жилья только на основе ныне практикуемых рыночных механизмов и современного положения в жилищном строительстве, доступно лишь ограниченному кругу людей с высокими доходами.

Поэтому интенсивное развитие жилищного строительства требует выработки мер по совершенствованию работы строительного комплекса, модернизации его материально-технической базы, освоению современных строительных технологий, ужесточению градостроительного регулирования и архитектурно-строительного надзора, поиска новых форм, источников, методов финансирования.

Важнейшей задачей является выработка государственной жилищной политики, ориентированной на использование бюджетных и внебюджетных источников формирования средств для строительства социального и частного жилья, на привлечение внутренних и внешних инвестиций, развитие ипотечного жилищного кредитования.

Необходимость разработки теоретических, методологических и прикладных проблем жилищного строительства Кыргызской Республики послужило основой для выбора темы научного исследования.

**Связь темы диссертации с крупными научными и государственными программами.** Тема диссертационной работы связана с реализацией Среднесрочной программы развития Кыргызской Республики на период 2012-2014 годы, Национальной стратегией устойчивого развития Кыргызской Республики на 2013-2017 годы, разрабатываемой программой «Доступное

жильё – гражданам Кыргызской Республики», а также с комплексной темой научных исследований КГУСТА им. Н.Исанова «Совершенствование системы управления строительным комплексом в условиях рынка».

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является разработка теоретико-методологических проблем жилищного строительства и на основе этого выработка путей его дальнейшего развития.

Для достижения этой цели были поставлены следующие задачи:

изучить теоретические проблемы жилища, рынка жилья и жилищного строительства в социально-экономической системе;

исследовать закономерности и факторы развития жилищного строительства;

раскрыть роль государства в обеспечении жильем населения;

исследовать современное состояние жилищного строительства Кыргызской Республики, его материально-техническую базу, деятельность строительных организаций;

оценить состояние фонда жилья, уровня жилищной обеспеченности и социальной доступности жилья населению Кыргызстана;

определить влияние различных факторов на общий ввод жилья с помощью экономико-математических методов;

предложить механизмы и инструменты государственного регулирования жилищного строительства;

разработать предложения по совершенствованию градостроительного регулирования, деятельности строительного комплекса республики;

выработать рекомендации по развитию жилищного строительства в республике.

**Научная новизна полученных результатов** состоит в следующем:

разработаны теоретико-методологические положения, раскрывающие сущность и особенности жилищного строительства во взаимодействии с рынком жилья;

уточнены категории «жилище», «рынок жилья», «жилищное строительство»;

сформулированы закономерности развития жилищного строительства в трансформируемой экономике;

выявлены факторы развития жилищного строительства на основе системного и программно-целевого подходов;

оценена доступность жилья населению республики с учетом их доходов, расходов и возможности накопления денежных средств;

разработана и предложена экономико-математическая модель, на основе которой сделаны прогнозы объемов жилищного строительства;

рекомендованы пути совершенствования градостроительного регулирования и деятельности строительного комплекса;

разработана концептуальная модель развития жилищного строительства в республике;

представлены расчеты стоимости строительства, показывающие возможности увеличения ввода социального (социально-частного) жилья с различными формами государственной поддержки, даны предложения по развитию коммерческого жилищного строительства;

разработана и предложена Стратегия развития жилищного строительства Кыргызской Республики до 2027 года.

**Практическая значимость полученных результатов.** Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что они могут быть использованы в работе государственных и муниципальных органов при разработке концепций и программ жилищной политики; при проведении анализа и прогнозирования жилищной сферы и социального обеспечения населения; в деятельности компаний, занимающихся строительством жилья; в учебном процессе при чтении курсов «Экономическая теория», «Жилищная экономика», «Организация и управление строительством» и др.

**Экономическая значимость полученных результатов.** Результаты проведенного исследования одобрены специалистами Министерства экономики КР и других ведомств, занятых разработкой программ по строительству доступного жилья в Кыргызской Республике. Рекомендации автора использованы в практической деятельности строительных организаций, занимающихся строительством жилья – ОсОО «Шерой», «Ниет курулуш», что подтверждается актами внедрения.

#### **Основные положения диссертации, выносимые на защиту**

1. Проблемы жилищного строительства предлагается решать на основе системного подхода, охватывающего факторы: социально-политические, административно-организационные, технические и экономические.

2. Оценка уровня социальной доступности жилья, прогнозы ввода жилья с помощью экономико-математической модели, доказывают необходимость усиления государственного регулирования жилищного строительства, что в свою очередь, требует выработки новой государственной жилищной политики, основная цель которой - повышение доступности жилья для всех слоев населения республики.

3. Для наращивания объемов жилищного строительства в Кыргызской Республике необходимо совершенствование градостроительного и нормативно-технического регулирования, укрепление материально-технической базы строительного комплекса, использование новых механизмов финансирования.

4. Концептуальная модель развития жилищного строительства, предусматривающая в комплексе обеспечение земельными участками, инженерно-технической инфраструктурой, источники финансирования др., позволит осуществлять строительство доступного жилья в республике.

5. Для строительства социального (социально-частного) жилья предлагается привлекать бюджетные средства, частные инвестиции на основе государственно-частного партнерства (ГЧП), сбережения населения, развивать сберегательно-накопительные модели и ипотечное жилищное кредитование.

6. Стратегию развития жилищного строительства Кыргызской Республики до 2027 года предложено реализовать посредством разработки новых механизмов финансирования, привлечения долгосрочных инвестиций, повышения потенциала строительного комплекса.

**Личный вклад соискателя.** Автор принял участие в разработке Министерством экономики КР Государственной программы по строительству доступного жилья. Выступил экспертом исследовательского проекта «Анализ лучшей мировой практики по развитию жилищного строительства и разработка рекомендаций для применения в Кыргызской Республике», проведенного Национальным институтом стратегических исследований (НИСИ КР) по заказу Правительства КР. Отдельные положения и результаты диссертационной работы были использованы в практической деятельности строительных компаний.

**Апробация результатов исследования.** Основные результаты исследования докладывались и обсуждались на международных и республиканских научных конференциях: Международной научно-практической конференции «Состояние и перспективы технико-экономического развития Кыргызстана» (КГУСТА, 2003); Республиканской научно-практической конференции «Экономика и государственность» (КНУ им. Ж.Баласагына, 2003); Международной научно-практической конференции научно-педагогических сотрудников (КГУСТА, 2008-2009); Республиканской научно-практической конференции, посвященной 80-летию чл.-корр., проф., д.э.н. А.Молдокулова (КЭУ им.М.Рыскулбекова, 2009); Республиканской научно-практической конференции молодых ученых «Интеграция науки, инноваций и образования» (КГУСТА им.Н.Исанова, 2010); Научно-практической конференции «Экономическое развитие КР после апрельских событий» (КНУ им. Ж.Баласагына, 2011); Международной научно-практической конференции «Глобализация экономических процессов в контексте развития современного общества» (КНУ им. Ж.Баласагына, 2011); Международной научно-практической конференции «Проблемы реформирования экономики Кыргызской Республики (КНУ им. Ж.Баласагына, 2012); Международной научно-практической конференции «Инновации в области строительства и образования: становление, проблемы, перспективы» (КГУСТА им.Н.Исанова, 2012); Круглом столе «Анализ лучшей мировой практики по развитию жилищного строительства и рекомендации для применения в Кыргызской Республике» (НИСИ КР, 2013).

**Полнота отражения результатов диссертации в публикациях.** По результатам диссертационного исследования опубликовано 37 научных работ общим объемом 39 п.л., в том числе монография (22,6 п.л.).

**Структура и объем диссертации.** Работа состоит из введения, пяти глав, заключения, списка использованной литературы, включающего 187 наименований. Диссертация изложена на 304 страницах, содержит 45 таблиц, 26 диаграмм, 14 схем.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

**Во введении** обоснована актуальность темы, сформулированы цели и задачи исследования, научная новизна и научные результаты, основные положения выносимые на защиту, практическая и экономическая значимость работы, личный вклад диссертанта, степень апробации результатов работы, структура и объем работы.

В первой главе «**Теоретические основы рынка жилья**» рассмотрены проблемы функционирования рынка жилья в социально-экономической системе, сущность жилища, роль государства в жилищном обеспечении населения.

Жилище занимает особое место в экономике любого государства в силу своих важнейших социально-экономических характеристик. Понятие «жилье» («жилище») учеными рассматривается с различных позиций. А.Смит, рассматривая жилище как человеческую потребность в помещении для проживания или временного пребывания, считал, что одежда и жилище - две главных потребностей человека после пищи. К.Маркс утверждал, что только после удовлетворения первичных потребностей (еда, питье, жилище, одежда), человек будет иметь интерес к политике, науке, искусству и т.д. Жилищную сферу он воспринимал как одну из основополагающих составляющих социально-экономических отношений капиталистического общества. Так, в любой социально-экономической формации, наличие жилья с соответствующими благами является базовым условием для воспроизводства рабочей силы. Жилищная сфера рассмотрена А.Пигу как основной элемент благосостояния населения. Количественные и качественные характеристики жилищных условий рассматриваются как один из важнейших параметров интегрального показателя уровня благосостояния.

Как часть социальной инфраструктуры, обеспечивающей удовлетворение базовых (первичных) и социальных потребностей населения, рассматривают жилище Е.Н.Жильцов и В.Н.Казаков. Нам представляется, что эти авторы рассматривают жилище односторонне — лишь с точки зрения индивидуального и общественного блага. Е.В.Егоров и М.В.Потапова также считают, что жилье — это, прежде всего, социальное благо, назначение которого удовлетворять личные потребности граждан. Так, эти авторы не рассматривают жилище в качестве рыночного товара.

Действительно, важнейшей особенностью жилья является его назначение — удовлетворение потребности в безопасности и приватности. Но, с другой стороны, в условиях рыночной экономики, есть и другой аспект жилища — товарно-рыночный. О.С.Пчелинцев считает, что в жилищном вопросе социальные критерии важнее экономических, т.е. каждый человек должен иметь жилье и только после этого оно может считаться обычным товаром, на который действуют рыночные законы. Поэтому жилищная проблема имеет два аспекта: с одной стороны, как функционирование жилищного рынка, где действуют законы спроса и предложения и, с другой стороны, —

необходимость обеспечения жильем (социальным благом) бедные слои населения. Именно эта двойственность делает исследуемую проблему социально-значимой, требующей пристального внимания со стороны государства.

По мнению Л.Ю.Руди, специфичность жилья как товара выражается в том, что оно обладает характеристиками и частного и общественного товара. Е.Ясин при рассмотрении жилья делает акцент на проблему управления жилищным хозяйством, но такие важные составляющие жилищной сферы как создание, воспроизводство, распределение и перераспределение жилья не входят в сферу его исследования. Сложность функционирования жилищной сферы привела к разработке теории жилищной экономики, как самостоятельного направления экономических знаний, одним из известных представителей которого является Г.Поляковский. Исследуя проблемы жилья, он выделяет две составляющие: жилищный фонд и жилищные услуги.

Таким образом, мнения ученых по данной проблеме разноплановые. Мы же полагаем, что жилище (как товар и как благо) нужно рассматривать со многих позиций, охватывающих все операции с жилыми объектами, начиная с их создания, потребления и воспроизводства. Поэтому изучая и обобщая имеющиеся подходы, нами предложено следующее определение понятия «жилище»: *«Жилище – это капитальный рыночный товар и благо, удовлетворяющий базовые и социальные потребности человека, институционально закрепленный, потребляющий значительные инвестиции и способный приносить доход».*

Исследование места жилища в системе социально-экономических отношений в условиях рынка (рис. 1) показывает, что:

*жилище, как благо* служит средством удовлетворения базовых потребностей человека, а также исходя из социальных потребностей - товаром т.н. престижного спроса, т.к. его привлекательное расположение, площадь, архитектурно-планировочные и конструктивные характеристики, отделка, соседское сообщество и др. дают представление о социальном положении человека или семьи.

сущность *жилища, как товара* проявляется в его потребительских свойствах: месторасположении, конструктивно-планировочных и инженерно-технических характеристиках, транспортной доступности; в экономических показателях: стоимости объекта, затратах на содержание, доходности; в юридических характеристиках: право собственности на жилище, нормативно-правовое регулирование в сфере жилищного строительства, градостроительства и т.д.

Рынок жилья представляет собой механизм функционирования независимых субъектов, имеющих специфические хозяйственные интересы, со сложной системой взаимодействия и взаимовлияния. Он функционирует на основе строго упорядоченной структуры, сложенной из отдельных институтов, выполняющих каждый свою функцию (производственную, распределительную, экономическую, информационную и т.д.).



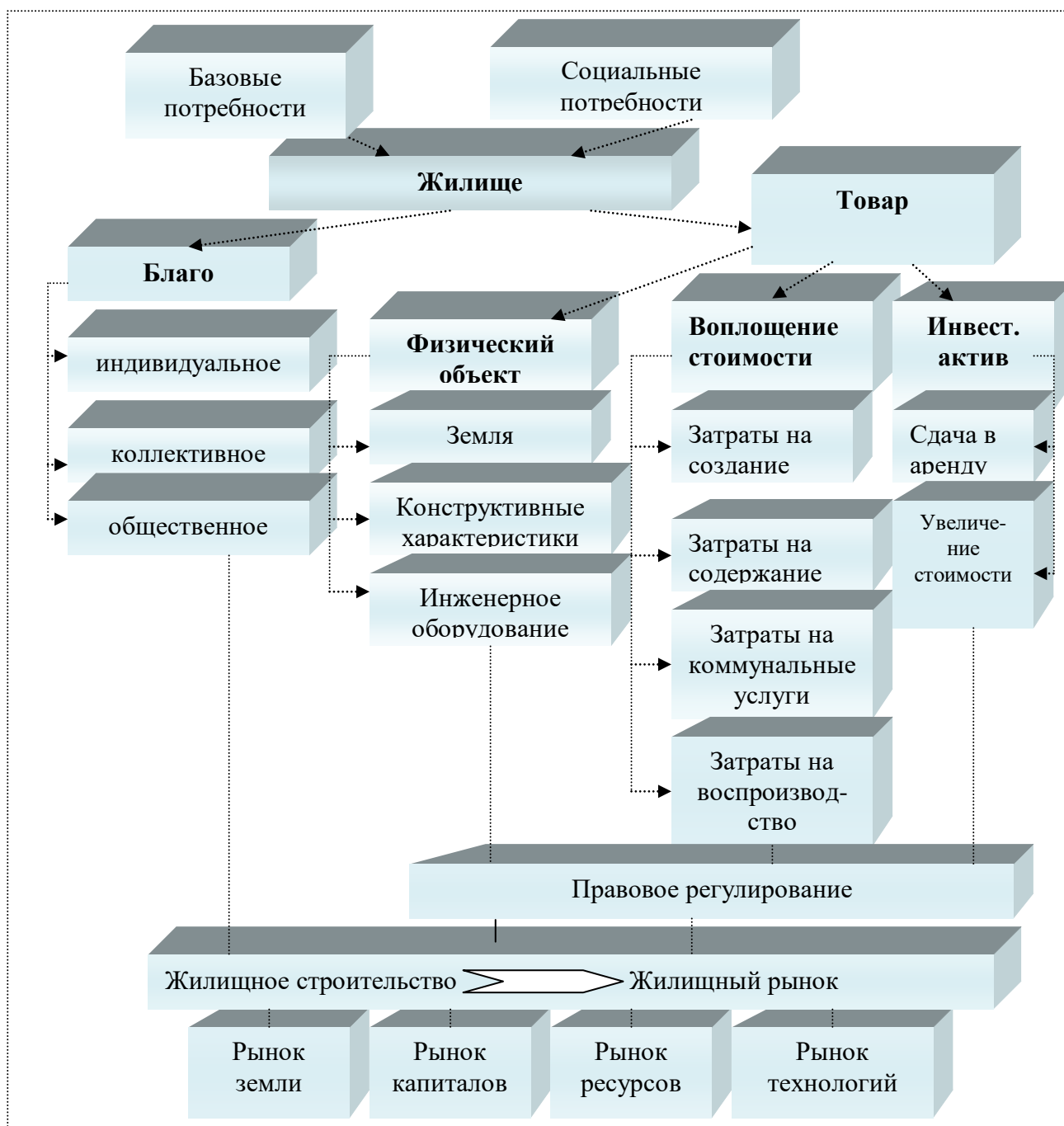


Рис.1. Жилище в системе социально-экономических отношений

Источник: разработано автором

Большой вклад в исследование проблем рынка жилья и жилищной сферы внесен представителями следующих теорий: неоклассической, кейнсианской, новой институциональной, прав собственности, экономических циклов, общественного сектора, благосостояния, поведенческой, финансового менеджмента, жилищной экономики. Таким образом, теория рынка жилья представляет собой совокупность научных знаний, объясняющих суть и механизмы экономических отношений, складывающихся в сфере функционирования жилья.

На основе анализа и обобщения различных подходов к определению рынка жилья, нами предложено следующее определение: «Рынок жилья – это часть рыночного пространства, регулирующего отношения субъектов в

*процессе создания, обмена, потребления, воспроизводства и управления жилыми объектами, потребляющий значительные инвестиционные ресурсы и функционирующий на институциональной основе, регулирующей и ограничивающей выбор и экономическое поведение субъектов».*

В условиях рыночной экономики решение жилищной проблемы и соответственно, интенсивное развитие жилищного строительства требует значительного участия государства, обеспечивающего соответствие законодательной и нормативной базы сложившимся реалиям, разработку организационных мер по предоставлению земельных участков, развитию материально-технической базы строительного комплекса, финансированию строительства социального жилья.

Роль государства в обеспечении населения жильем заключается в создании условий для реализации конституционных прав граждан на жилье, обеспечении институциональных и правовых условий функционирования жилищного рынка и жилищного строительства, создании условий для строительных компаний и предприятий промышленности строительных материалов (ПСМ), выделении бюджетных средств на строительство социального (социально-частного) жилья, обновление и ремонт аварийного и ветхого жилого фонда, привлечении инвестиций, развитии ипотечного кредитования и сберегательно-накопительных моделей.

Во второй главе **«Методологические основы развития жилищного строительства»** исследованы проблемы строительной отрасли, вопросы взаимодействия жилищ, жилищного рынка и жилищного строительства рассмотрены с точки зрения системного и программно-целевого подходов.

Строительная отрасль представляет собой часть материального производства и характеризуется фиксированностью объекта по отношению к конкретному земельному участку; высокой материало-, энерго-, трудоемкостью; большим разнообразием зданий, применяемых технологий и материалов; длительностью и большой зависимостью производственного процесса от различных факторов; трудностями в координировании связей между многочисленными участниками инвестиционно-строительного процесса.

В процессе строительства жилья востребуются значительные технические, людские, финансовые и земельные ресурсы. Весьма важным является нормативно-техническое, правовое и административно-организационное регулирование. Процесс и результаты жилищного строительства ориентированы на достижение глобальной цели - удовлетворение жилищных потребностей населения (рис.2).

Так, жилищное строительство - это система, зависящая от состояния следующих составляющих:

*социально-политической*, подразумевающей разработку концепции развития жилищного строительства, среднесрочные и долгосрочные стратегии; оценку общей потребности в жилье и платежеспособного спроса населения, разработку и реализацию специальных жилищных программ; выработку социальных жилищных стандартов;

*административно-организационной*, охватывающей градостроительное и техническое регулирование; осуществление надзора за производством строительных работ; выдачу разрешений на осуществление строительства; выделение участков под жилую застройку; организацию эффективного взаимодействия участников жилищного строительства;

*технической*, включающей в себя состояние материально-технической базы жилищного строительства; применяемые строительные материалы, конструкции и технологии возведения; обеспечение надлежащего уровня качества жилых домов.

*экономической*, характеризующей инвестиционную активность в жилищном строительстве; источники финансирования, ценообразование и соотношение затрат и выгод, получаемых при строительстве жилья.



Рис.2. Жилищное строительство с точки зрения системного подхода  
Источник: разработано автором

Финансирование является одной из острых проблем жилищного строительства. Источниками финансирования могут служить: бюджетные и внебюджетные средства, ипотечное жилищное кредитование, средства строительных компаний, предприятий и населения. Одним из новых источников формирования финансовых ресурсов может стать внедрение сберегательно- накопительных моделей и других механизмов расширения платежеспособного спроса.

Жилищное строительство, как сфера предложения, тесно интегрирована в систему рынка жилья. Для создания жилых зданий необходимы земельные,

материально-технические, финансовые ресурсы, строительные технологии (рынки земли, капиталов, ресурсов, технологий). Построенные жилые объекты попадают на жилищный рынок, охватывающий весь их жизненный цикл (обмен, потребление, поддержание, воспроизводство, снос). Цены на жилищном рынке определяются активностью отрасли жилищного строительства, уровнем затрат, сложившейся конъюнктурой. Рост цен на жилье вызывается демографическими факторами, миграционными процессами, увеличением доходов населения, доступностью финансовых ресурсов и др. При этом жилищное строительство с эффектом мультипликатора инициирует подъем во многих отраслях экономики. Взаимодействие жилищного рынка, жилищного строительства и жилищ в системе социально-экономических отношений выглядит следующим образом (рис.3).

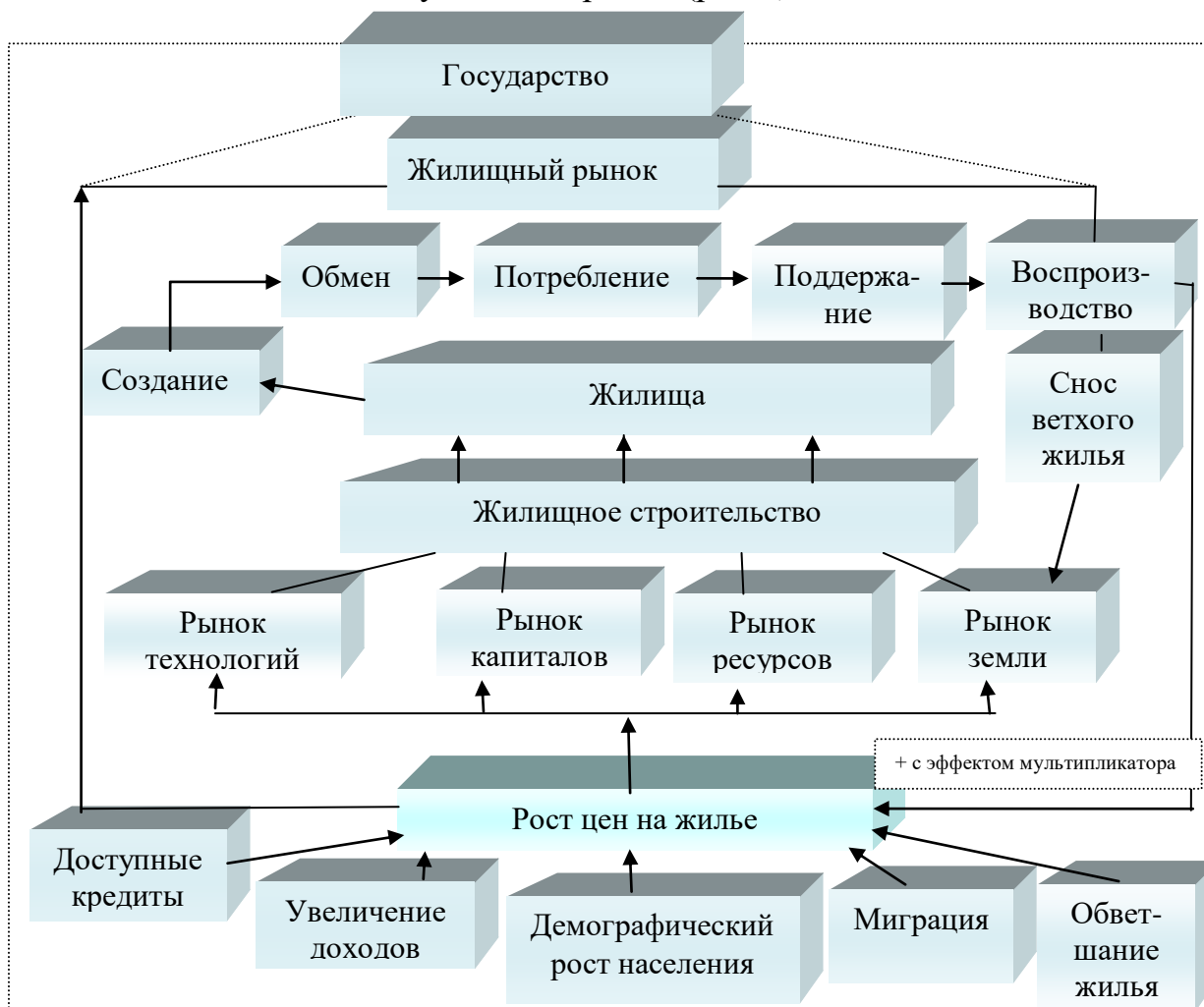


Рис.3. Схема взаимодействия жилищного рынка, жилищного строительства и жилищ в системе социально-экономических отношений

Источник: разработано автором

Эффективное функционирование рыночных механизмов в жилищном строительстве возможно при следующих условиях: развитой конкуренции среди строительных компаний; наличии свободных рынков строительных материалов, конструкций, машин, механизмов, трудовых и других ресурсов; соблюдении договорных отношений между участниками инвестиционно-

строительного процесса; наличии достаточного платежеспособного спроса населения на построенное жилье.

Исследование теоретико-методологических проблем жилищного строительства позволило выявить следующие закономерности его развития:

ненасыщаемость и устойчивость потребительского спроса на продукцию жилищного строительства в связи с демографическим ростом и увеличением продолжительности жизни людей, улучшением благосостояния населения, физическим и моральным износом жилых домов, сохранением и повышением инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости;

необходимость постоянного предложения и обновления продукции жилищного строительства в связи с изменением потребностей людей в характеристиках жилищ согласно закону количественного и качественного возвышения потребностей;

сложность возведения, неповторимость проектов, значительная капиталоемкость, инфляционные процессы, колебания курса валют и др., определяют значительные затраты на строительство и высокие цены на жилые объекты;

неуклонное повышение стоимости жилых объектов с течением времени, связанное с ненасыщаемостью спроса на жилье (различного уровня количественных и качественных характеристик), при этом рост цен ведет к увеличению предложения на рынке жилья, что вызывает увеличение объемов жилищного строительства.

необходимость перманентного обновления жилищного фонда, технологий строительства жилья в соответствии с физическим износом, появлением и усовершенствованием технических способов производства, изменением структуры потребностей;

жилищное строительство обладает синергетическим и мультипликативным эффектом активизации ряда отраслей – финансового сектора, промышленности, торговли, транспорта, обеспечивающих потребности строительной отрасли и будущих собственников построенных объектов.

цикличность развития жилищного строительства, связанная с периодическим наступлением экономических кризисов, подъем в экономике вызывает увеличение объемов жилищного строительства, и наоборот.

состояние жилищного строительства и уровень жилищного обеспечения определяют социально-политическую стабильность общества.

необходимость усиления государственного регулирования жилищного строительства при снижении эффективности и возможностей рыночного саморегулирования, появлении большого числа нуждающихся, неспособных удовлетворить жилищные потребности самостоятельно.

Таким образом, качественное и количественное развитие жилищного строительства, как системообразующей и социально-значимой сферы, должно иметь приоритетное значение в экономике государства в целях решения проблем жилищного обеспечения населения.

Исходя из вышеизложенного, нами предложено следующее определение: «Жилищное строительство - реальный сектор экономики, занятый созданием и воспроизводством жилых объектов, тесно взаимодействующий с рынками жилья, земли, ресурсов, капиталов и технологий, требующий государственного воздействия в связи с удовлетворением жилищных потребностей населения».

В третьей главе «Современное состояние жилищного строительства в Кыргызской Республике» рассмотрена работа промышленности строительных материалов и подрядных строительных организаций, выявлены социально-экономические проблемы обеспечения жильем населения, сделаны прогнозы ввода жилья.

Промышленность строительных материалов Кыргызской Республики (ПСМ) на начало 2014 года представлена 201 предприятием по производству цемента, асбестоцементных труб, листового стекла, кирпича, ж/б конструкций, бетона, изделий из природного камня, гипса, извести, смесей, брусчатки и пр. (табл.1). Снижение физических объемов производства наблюдается практически по всем основным видам продукции как цемент, шифер, известь, сборные конструкции из бетона, товарный бетон, кирпич и т. д.

Таблица 1 - Основные показатели работы предприятий промышленности строительных материалов КР

Годы	1991	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2013/ 1991
Число предприятий	297	138	135	149	195	189	198	199	- 98
Объем произв. продукции, млн.сом.	17,3	298,8	1288	4168,3	6314,4	7947,5	10980	14003	>809 раз
Числ. занятых, тыс.чел.	21,7	9,5	11,7	10,6	8,7	8,4	9,6	9,8	- 11,9
Производство материалов:									
Цемент, тыс.т.	1320,3	309,6	452,9	972,8	758,2	1014,8	1238,7	1675,8	+355
Строительная известь, тыс.т.	69,2	6,0	8,0	8,5	6,5	2,6	2,3	2,2	-67
Сб.констр. тыс.т.	1120	69,2	48,4	98,6	102,3	124,7	127,9	166,2	-953,8
Кирпичи и блоки, млн.шт.	834,3	92,2	72	112,9	51,8	73,1	71,3	83,28	-751
Асбоцементные изделия, тыс.т.	175,4	66,4	138,1	229,5	69,1	73,2	59,5	64,4	-111
Шлаковата, т.	-	-	-	388,1	1104	1218,2	1784,3	1682,3	...
Листовое стекло, млн.кв.м	0,02	2,1	-	22,33	-	-	13,21	23,42	+ 23,4

Источник: данные Нацстаткомитета КР

В 1991 году в республике функционировало 992 строительных организаций, к 2014 году их число уменьшилось до 688, поскольку не все вновь образованные строительные организации смогли приспособиться к новым условиям хозяйствования и стать конкурентоспособными (табл.2).

Таблица 2 –Основные показатели работы строительных организаций КР

Годы	Кол-во подряд. СО	Объемы подряд. работ, млн.сом	в т.ч.			Числен. работн., тыс.чел
			госуд. собств., млн.сом	муниц. собств., млн.сом.	частн. собств., млн.сом.	
1991	992	7,1	7,1	-	-	102,2
1995	872	1555	111	-	1444	21,7
2000	487	3611	229,6	-	3381	21,1
2005	581	6543	440	-	6102	23,9
2010	725	15974	1297,3	1,0	14675	29,5
2011	685	21577,2	1416,9	2,3	20159,1	31,6
2012	774	28630,7	1384,9	0,9	27244,9	26,7
2013	688	31762,4	1605,5	1,8	30155,1	26,9
2013/1995	-304	> в 20,4 раза	> в 14,5 раза	...	> в 20,8 раз	<3,8 раз

Источник: данные Нацстаткомитета КР

Сокращение бюджетного финансирования, стремительное повышение стоимости строительных конструкций, материалов и производимых работ, обусловило снижение объемов жилищного строительства (табл.3).

Таблица 3- Показатели ввода жилья в КР, тыс.кв.м.

Годы	Введено в действие	в т.ч.		
		населением	за счет государств. (муницип.) собствен.	за счет частной собствен.
1991	1232	700	420	812
1995	325	301	24	301
2000	457	420	12	445
2005	539	499	0	539
2010	735	636,4	19	716
2011	865,2	586,4	45,1	820,1
2012	850,5	717,2	65,5	785
2013	906,7	757,9	28,3	878,4
2013/ 1991	- 325,3	+57,9	- 391,7	+ 66,4

Источник: данные Нацстаткомитета КР

Для нормального воспроизводства жилищного фонда и соответствующего жилищного обеспечения граждан считается, что необходимо строить ежегодно не менее 1 кв.м. жилья на каждого человека. Показатели ввода жилья в Кыргызской Республике очень низкие: самый высокий уровень его наблюдался в 1991 году – 0,278 кв.м./чел., а в 2013 году– 0,157 кв.м./чел., что в 1,77 раза ниже.

С 1991 года жилищный фонд республики увеличился в 1,35 раза или на 18915 тыс.кв.м. и в 2013 году составил 73727 тыс.кв.м. Структура жилищного фонда по месту расположения в последние годы менялась в сторону постепенного увеличения доли городского жилья. Так, если в 1991 году доля городского жилого фонда составляла 38,9% а сельского - 61,1%, то к 2013 году эти цифры изменились соответственно: 47,48% и 52,52%.

Инженерно-техническая инфраструктура жилищного фонда республики к началу 2013 года характеризуется следующим: обеспеченность централизованным холодным водоснабжением составляет всего 23,4%, канализационными сетями - 16,49%, централизованным отоплением - 8%, сетевым газом – 17%. Все это свидетельствует о довольно низком уровне благоустройства жилищного фонда республики.

В республике жилищная обеспеченность низка: в 1991 году обеспеченность жильем составляла 12,2 кв.м. на человека, в 2013 году - 12,6 кв.м. (табл.4). Следует отметить, что в городской местности обеспеченность немного выше, чем в сельской местности.

Таблица 4 -Показатели жилищной обеспеченности граждан в КР

Годы	1991	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2013/1991
площадь на 1 чел.	12,2	12,5	12,5	12,3	15,7	14,5	14,8	12,6	+0,4
-город.местность	12,5	13,5	14,1	13,9	23,2	19,7	20,9	14,6	+2,1
-сельск.местность	12	11,9	11,6	11,4	11,9	11,8	11,7	11,6	-0,4

Источник: данные Нацстаткомитета КР

С переходом к рыночной экономике потребность населения в жилье, в основном, обеспечивается за счет собственных или заемных средств. Оценка доступности жилья показывает, что у большей части населения недостаточно средств для строительства (приобретения) жилья (табл.5).

Таблица 5 - Оценка доступности жилья с учетом доходов, минимальных потребительских расходов и номинальной заработной платы

	Кд с учетом располаг.дохода	Тн, лет	Кд с учетом доходов и миним. ПР	Тн, лет	Кд с учетом номин. ЗП и миним. ПР	Тн, лет
2005	0,0534	18,72	-0,0006	-1680,7	0,046	21,74
2006	0,0636	15,72	-0,0045	-220,49	0,059	16,96
2007	0,0358	27,91	-0,0047	-214,8	0,0334	29,94
2008	0,051	19,62	-0,0038	-261,95	0,0452	22,12
2009	0,065	15,38	0,0073	136,06	0,0629	15,89
2010	0,0603	16,57	0,0047	210,57	0,0688	14,54
2011	0,0667	14,98	0,01	99,96	0,09	11,11
2012	0,0711	14,06	0,025	39,17	0,115	8,67

где Кд –коэффициент доступности жилья; Тн – накопительный период;

ЗП- заработная плата;

ПР –потребительские расходы

Так, в 2012 году коэффициент доступности жилья на вторичном рынке составил 0,0711, а период накопления более 14 лет. А если учитывать и минимальные потребительские расходы, они составили соответственно 0,025 и 39,17 лет. Коэффициент доступности жилья с учетом номинальной заработной платы (по г.Бишкек) и минимальных среднедушевых расходов семьи из трех человек (при двух работающих) составил 0,115, а накопительный период – 8,67 лет.



На основе корреляционно-регрессионного анализа произведена оценка влияния факторов на увеличение общего ввода жилья. В результате получена модель  $Y=607,11-1590,47 \cdot X_5+1,28 \cdot X_6$ , отражающая зависимость ввода жилья (Y) через изменение индекса Джини ( $X_5$ ) и объемов индивидуального жилищного строительства ( $X_6$ ). Коэффициент детерминации  $R^2 = 0,906652 = 90,67\%$  показывает, что 90,67% общей вариации результативного признака объясняется изменением факторных признаков  $X_5$ ,  $X_6$ , остальные 9,33% изменений вызваны другими факторами.

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.

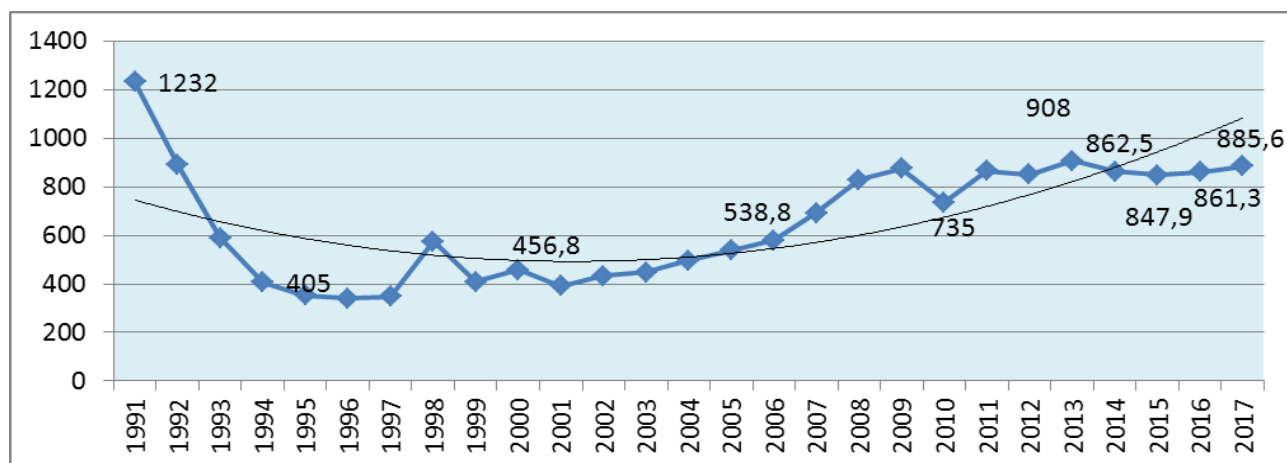


Рис. 4. Прогноз общего ввода жилья до 2017 года, тыс.кв.м.

Источник: сделан автором

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;

лицензионно-разрешительная система остается достаточно сложной, усугубляется коррупционными схемами и имеющимися пробелами в законодательной и нормативной базе 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 – требуют разработки практических мер по развитию отрасли.

В четвертой главе **«Условия и предпосылки развития жилищного строительства в Кыргызской Республике»** разработаны и рекомендованы предложения по улучшению работы строительного комплекса республики, совершенствованию структуры жилищного строительства по экономическому содержанию, применению механизмов формирования новых источников финансирования.

Для наращивания объемов жилищного строительства необходимы меры в области *развития предприятий промышленности строительных материалов*:

строительство новых, обновление и повышение технической оснащенности действующих предприятий за счет привлечения инвестиций и использования системы лизинга (строительная техника, оборудование и т.д.);

использование современных технологий, стимулирование фундаментальных и прикладных научных исследований для разработки инновационных строительных материалов и конструкций путем включения в финансируемые государственные программы;

снижение ресурсоемкости и трудовых затрат на изготовление продукции за счет механизации и автоматизации производственных процессов, использование в производстве местного сырья, отходов промышленности;

стимулирование (налоговое, кредитное) предприятий, использующих местное сырье, промышленные отходы и сопутствующие продукты;

создание специализированной государственной лизинговой компании в целях модернизации и технического перевооружения существующих предприятий по производству строительных материалов и конструкций, разработка механизмов субсидирования лизинговых платежей.

Необходимо обеспечить высокую *конкурентоспособность отечественных строительных компаний* путем:

обязательного внедрения системы менеджмента качества в соответствии с ИСО 9001;

обновления, технического перевооружения строительных организаций за счет лизинга и привлечения инвестиций на основе ГЧП, а также создания и целевого использования амортизационных фондов;

проведения прозрачных тендеров (торгов) и справедливый отбор среди строительных компаний, претендующих на получение подрядов на выполнение строительно-монтажных работ в целях формирования условий для честной и добросовестной конкуренции;

льготного кредитования застройщиков жилья для обеспечения их оборотными средствами для успешного завершения строительства в банковских учреждениях с государственной долей;

содействия инновационному развитию строительных компаний, внедрению новых технологий возведения жилья, проведению научно-исследовательских разработок, внедрению информационных технологий.

*Инструменты системы градостроительного регулирования* следует ориентировать на высокоэффективное землепользование, а именно:

установление четких процедур территориального планирования и регулирования вопросов межевания и землеустройства;

ускорение разработки и утверждения проектов детальной планировки в рамках генпланов населенных пунктов;

обеспечение доступности информации по правилам разрешенного пользования и строительного обустройства земельных участков;

разработка механизмов финансирования строительства муниципальной инженерно-технической инфраструктуры, как основы для привлечения инвестиций, на заранее подготовленных и переданных застройщикам земельных участков.

Обеспечение высокого качества возводимого жилья требует усиления *технического регулирования и надзора в строительстве*:

разработки и принятия основных технических регламентов в области градостроительного проектирования;

создания Единой системы надзора (ЕСН) за соблюдением градостроительных требований, норм и правил при проведении проектно-изыскательских работ, производстве строительных материалов и конструкций, строительстве и эксплуатации жилых зданий.

*Для упрощения разрешительной системы в строительстве жилья* необходима:

выработка единого регламента деятельности при строительстве жилья, сокращение согласующих и контрольных органов в жилищном строительстве, дальнейшее развитие практики «единого окна»;

внедрение системы оказания государственных услуг по экспертизе, выдаче разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию в электронном виде, переход на электронную форму представления, оформления и выдачи документов.

В условиях дефицита топливно-энергетических ресурсов в республике необходимо *развитие энергосберегающих технологий в жилищном строительстве:*

стимулировать применение таких энергосберегающих технологий как проектирование ширококорпусных домов, теплоизоляция фасадов, применение ячеистых бетонов, вентиляционных систем с рекуперацией тепла, учет и регулирование тепла и др. путем оказания различных форм государственной поддержки (научно-исследовательской, методической, кредитной, налоговой и др.);

разработать проекты и стимулировать строительство «энергопассивных» жилых домов с минимальным потреблением энергоресурсов, обеспечить строительство и модернизацию энергоэкономичных объектов коммунальной инфраструктуры.

*Применение прогрессивных технологий возведения жилых объектов позволяет сократить сроки строительства и снизить его стоимость.* Для многоэтажного строительства эффективно применение технологий монолитного домостроения с использованием различных ограждающих конструкций (кирпича, пенобетона, различных видов несъемной опалубки). Для малоэтажного индивидуального строительства - каркасное строительство (методом «сынч», с применением легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)). Для строительства массового экономичного жилья следует развивать крупнопанельное домостроение, без применения тяжелых бетонов, используя новые инновационные материалы.

Введение *саморегулирования* позволит упорядочить деятельность организаций в строительной отрасли. Саморегулируемые организации (СРО) разрабатывают правила и стандарты профессиональной деятельности, осуществляют контроль над их соблюдением. СРО несет солидарную (в т.ч. и имущественную) ответственность за деятельность своих членов, поэтому вынуждена проводить жесткую проверку соответствия строительных компаний стандартам СРО. СРО несет ответственность за ущерб потребителям, причиненный деятельностью их членов путем выплат из компенсационного фонда СРО, формируемого за счет взносов членов организации, а также механизмов страхования ответственности членов СРО.

*Финансирование жилищного строительства* должно осуществляться с привлечением ресурсов – государственных и муниципальных (для строительства социального жилья и поддержки населения) и частных (для строительства коммерческого жилья и индивидуального строительства). Схема финансирования строительства (приобретения) жилья предложена на рис.5.

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, создание инфраструктуры, внедрение новых строительных технологий.

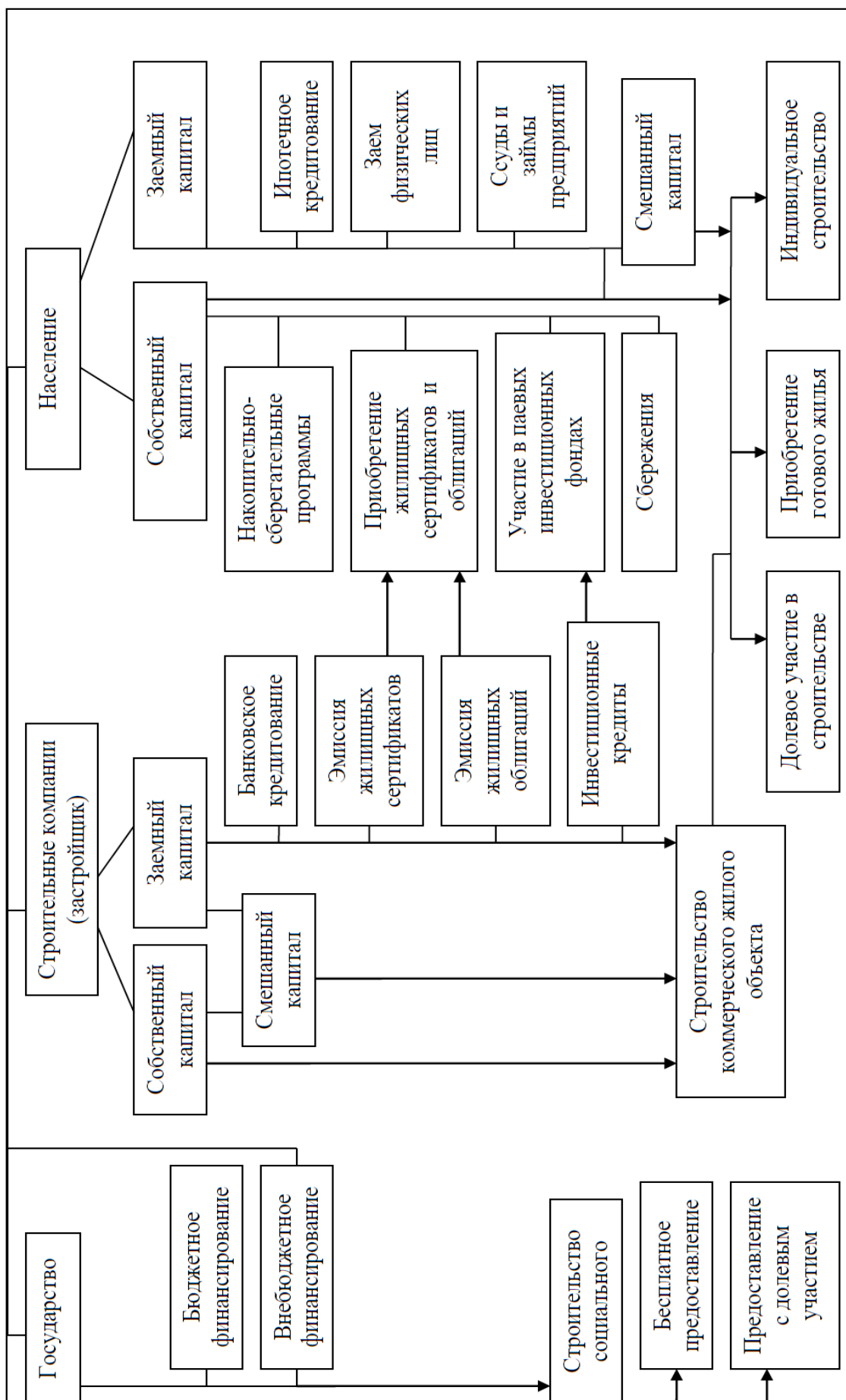


Рис. 5. Предлагаемые механизмы финансирования жилищного строительства

Источник: разработано автором

Расчет потребности в бюджетном финансировании строительства нами проведен исходя из следующих целей:

1. Достижение обеспеченности жильем в Кыргызской Республике не менее 18 кв.м. на одного человека;

2. Удовлетворение потребностей официально объявленного числа граждан, нуждающихся в жилье;

3. Обеспечение жильем граждан, состоящих на официальном учете.

Итак, сравним варианты с различными целевыми установками. Как видно из данных табл.6, 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 6 – Расчет требуемых объемов финансирования строительства жилья с государственной поддержкой

	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. финансир., 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 аккумуляции финансовых средств примерно по 2,15 млрд.сом. на строительство 282,72 тыс.кв.м. жилья ежегодно (рис.6).



Рис. 6. Потребность в финансовых средствах для строительства жилья с различными формами государственной поддержки

Источник: рассчитано автором

Для развертывания масштабного строительства социального жилья мы предлагаем создать Фонд поддержки строительства социального жилья (ФПССЖ) при Министерстве экономики КР, в котором должны аккумулироваться средства за счет: средств республиканского и местных бюджетов; средств, получаемых за счет приватизации государственного имущества; продажи и аренды земельных участков; средств предприятий, пенсионных и страховых фондов и др. Также бюджетные средства могут быть в исключительных случаях предоставлены на льготной основе (налоговой, кредитной) строительным компаниям, строящим жилые объекты, с условием возврата после реализации или выделения части построенного жилья на социальные цели.

Необходимо стимулировать приток частного капитала в жилищное строительство посредством разработки механизмов повышения степени защиты инвестиций путем создания специальных фондов, гарантирующих выполнение обязательств по инвестиционным соглашениям, введения практики страхования инвестиционных рисков в международных страховых организациях, ГЧП, предоставления льготных займов, субсидий, отсрочек по уплате налогов таможенных платежей. Значительное место в системе финансирования должно быть отведено источникам, формируемым за счет средств частных инвесторов, в том числе и населения.

Для решения жилищной проблемы мы предлагаем сделать основной акцент на **сберегательно-накопительные модели финансирования строительства (приобретения) жилья** путем *создания специализированного коммерческого банка*, к примеру, – Жилищно-ипотечного банка Кыргызстана (ЖИБК). Основная часть капитала банка должна формироваться за счет сбережений населения, государственных ассигнований на жилищное

строительство, средств Государственного пенсионного накопительного фонда и средств по страхованию жизни, имущества и т.д. ЖИБК должен заниматься только целенаправленным финансированием жилищного строительства, осуществляемого Государственным агентством по строительству и архитектуре и ЖКХ при ПКР (Госстрой КР) совместно с местными администрациями (рис.7).



Рис.7. Предлагаемая схема строительства жилья с участием капитала ЖИБК

Источник: разработано автором

ЖИБК будет предлагать населению различные сберегательные программы, позволяющие в течение определенного периода купить или построить жилье. Эти программы должны быть нацелены на накопление на специальном счете определенных денежных средств для первоначального взноса, на остальную сумму оформляется ипотечный кредит с низкими процентными ставками. Примерный расчет условий сберегательной программы «Собственное жилье», рассчитанной на 10 лет с ежемесячным взносом в 2000 сомов представлен в табл. 7.

Таблица 7- Условия сберегательной программы «Собственное жилье»

Годы	Ежегодный взнос	Процентный доход	Накопленная сумма	Возможность получения дополн. ссуды		
				Размер от накопления	Сумма дополн. ссуды	Процент. ставка
1	2	3	4	5	6	7
1 год	24000	2400	26400	100%	26400	10
2 год	24000	2640	53040	125%	66300	9,5
3 год	24000	5304	82344	150%	123516	9,0
4 год	24000	8234,4	114578	175%	200512	8,5



продолжение таблицы 7.

1	2	3	4	5	6	7
5 год	24000	11457,8	150036	200%	300072	8,0
6 год	24000	15003,6	189040	225%	425340	7,5
7 год	24000	18904	231944	250%	579860	7,0
8 год	24000	23194,4	279138	275%	767630	6,5
9 год	24000	27913,8	331052	300%	993156	6,0
10 год	24000	33105,2	388157	325%	1261511	5,5
итого	240000	148157	388157			

Источник: расчет произведен автором

Во-вторых, *выпуск органами местного самоуправления (МСУ) жилищных облигаций и сертификатов для долевого строительства жилья*. Застройщики могут привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов путем выпуска облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента определенной части жилых помещений. Хотя, в Законе КР «О залоге», эмитентом могут выступать любые юридические лица, в ближайшей перспективе, на наш взгляд, эту прерогативу следует предоставить органам местного самоуправления.

К примеру, при принятии решения мэрией г.Бишкек построить жилой объект на муниципальной земле (стандартный крупнопанельный 9-ти этажный дом площадью 4005,3 кв.м.) требуется около 72 млн.сом. Мэрия выпускает жилищные сертификаты номиналом 1 кв.м. (2000 сертификатов) и 0,5 кв.м. (2005 сертификатов), стоимость которых будет равна 17,98 тыс.сом. и 8,98 тыс.сом. соответственно. Предположим, некий гражданин будет ежемесячно приобретать по 1 сертификату (номиналом 0,5 кв.м. ~ 9 тыс.сом), ему потребуется 94 месяца или 7,8 лет для покупки 2-комнатной квартиры (47 кв.м.).

Третьим вариантом расширения источников финансирования жилищного строительства с привлечением средств населения может стать *развитие сети ссудно-сберегательных жилищно-строительных касс*. На данном этапе наиболее подходящей является развитие закрытой ссудно-сберегательной системы, для чего необходимо:

разработать и принять Закон о жилищных ссудно-сберегательных кассах как специализированных кредитных организациях, занимающихся финансированием строительства жилья;

разработать механизмы предоставления государственных гарантий по возвратности средств вкладчиков ссудно-сберегательных касс;

стимулировать развитие системы путем поддержки в виде государственных субсидий, премиальных выплат, льготного кредитования участников накопительной системы для строительства (приобретения) жилья.

Так, в условиях недостаточного развития долгосрочного ипотечного кредитования в республике, альтернативными механизмами финансирования строительства (приобретения) жилья могут послужить сберегательно-накопительные модели.

В пятой главе «Стратегия развития жилищного строительства в Кыргызской Республике» разработаны механизмы государственного регулирования и стратегические направления развития жилищного строительства.

Государство должно создавать, с одной стороны, условия для развития жилищного строительства, а с другой - содействовать обеспечению жильем нуждающиеся население (рис.8).



Рис.8. Концептуальная модель развития жилищного строительства  
 Источник: разработано автором

Механизмы государственного регулирования жилищного строительства должны основываться на *либерально-реформистской модели жилищной политики*, основополагающими принципами которой должны стать:

равный и свободный доступ к реализации жилищных прав граждан республики с учетом их платежеспособности;

повышение доступности жилья путем создания условий для самостоятельного решения жилищных проблем и оказания различных форм государственной поддержки;

выполнение социальных обязательств государства по обеспечению жильем граждан, нуждающихся в жилье и в улучшении жилищных условий, неспособных самостоятельно обеспечить себя жильем;

системный подход к решению социально-экономических, градостроительных, технологических, экологических проблем развития жилищного строительства.

Государственное регулирование жилищного строительства должно осуществляться путем стимулирования предложения жилья (со стороны строительного комплекса) и стимулирования спроса на строящееся жилье, предъявляемый со стороны населения (рис.9).

Воздействие государства на предложение осуществляется посредством территориального планирования, градостроительного и технического регулирования, надзора за качеством строительства, формирования конкурентной среды, повышения инвестиционной активности.

Для *преодоления беспорядочности и хаотичности современной застройки* органам местного самоуправления необходима скорейшая разработка градостроительной документации – генпланов, ПДП, правил землепользования и застройки.

Для *повышения привлекательности инвестирования в жилищное строительство*, государство должно предоставлять инвесторам: надежные права на подготовленные и сформированные земельные участки; прозрачную информацию о возможностях использования объекта инвестирования; оптимизировать административные процедуры для осуществления строительства.

Для решения острой проблемы *с предоставлением земельных участков под застройку*, необходимо скорейшее создание Фонда развития жилищного строительства в соответствии с новым Жилищным Кодексом КР. Этому фонду следует предоставить расширенные полномочия - проведение полной инвентаризации земельного фонда, выявление и формирование единого реестра участков, пригодных для жилищного строительства, выработка единой методики определения их стоимости. Земельные участки должны предоставляться открыто и гласно, путем проведения аукционов.

Мы считаем, что уже сейчас нужно начинать разрабатывать *перспективные планы реконструкции существующей многоквартирной застройки*, которая в недалеком будущем перейдет в разряд ветхого и аварийного жилья. Для нового строительства необходима организация амортизационных фондов таких домов, другую часть средств могут вложить сторонние лица, желающие приобрести жилье в новом доме.

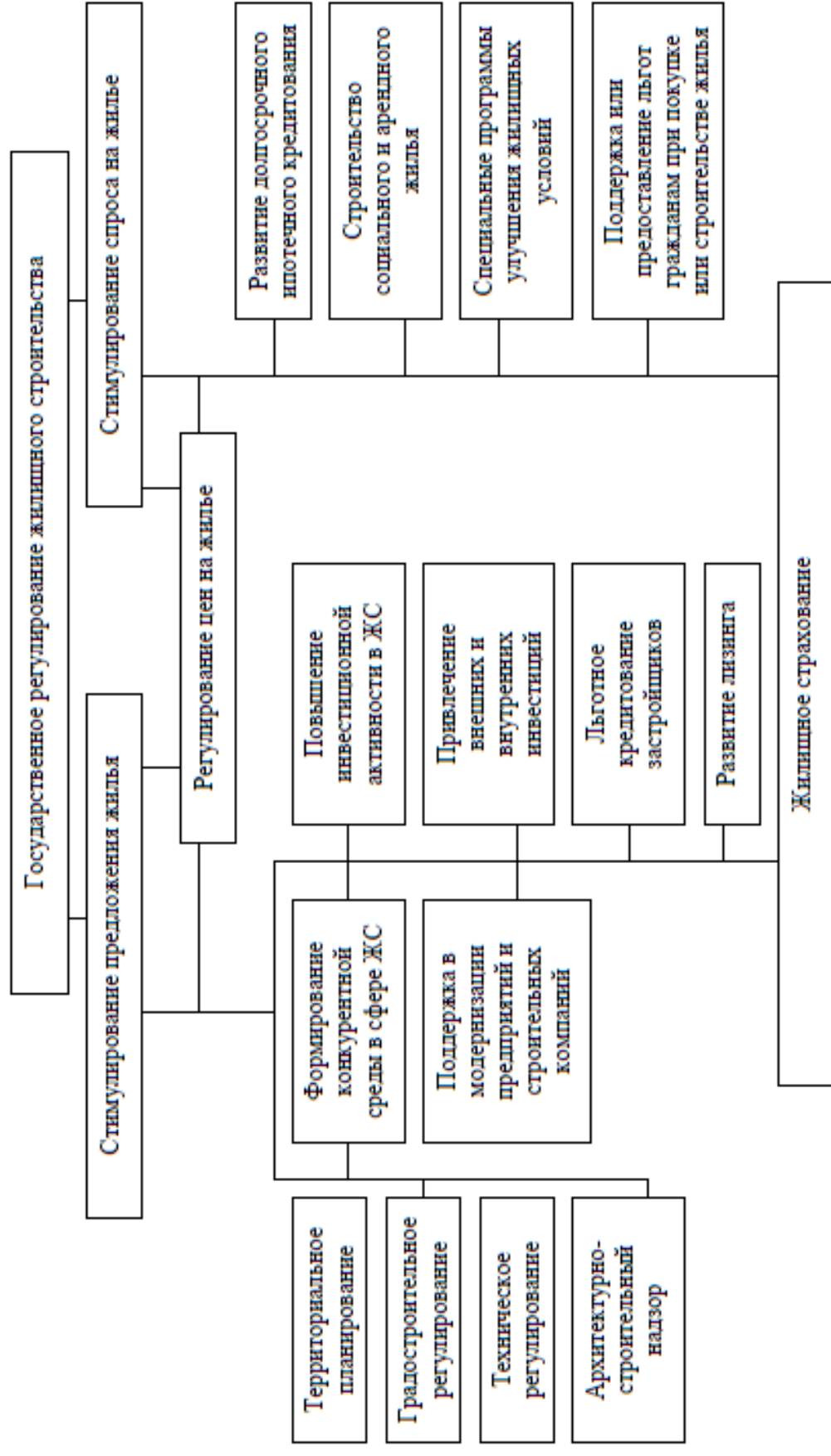


Рис. 9. Направления государственного регулирования жилищного строительства

Источник: разработано автором

Также следует провести *реструктуризацию земельного фонда законсервированных промышленных зон и новых жилых массивов*, опоясывающих крупные города путем выкупа и отвода земель под многоэтажную застройку.

Меры государственной поддержки и стимулирования населения в строительстве (приобретении) жилья должны носить *строго адресный характер*. Граждан, нуждающихся в жилье и в улучшении жилищных условий, предлагается разделить на категории. Для малообеспеченных слоев населения следует строить социальное (бесплатное) жилье за счет бюджетных средств и ГЧП. Для остальных категорий следует применять практику частичной поддержки (возвратные субсидии, льготное налогообложение, субсидирование процентных ставок и др.).

Также требуется разработка и реализация *специальных жилищных программ*, направленных на удовлетворение жилищных потребностей отдельных категорий граждан республики (сирот, многодетных семей, бюджетников и др.).

Наряду со строительством социального жилья необходимо ввести в практику *предоставление арендного жилья*, строительством которого могут заниматься как государство, так и частные компании на условиях ГЧП. Государственная поддержка застройщикам в строительстве арендного жилья может быть оказана путем предоставления бюджетных субсидий, гарантий по кредитам, компенсации части процентных ставок по кредитам, налоговых льгот, выделения земельных участков на льготных условиях и др.

Весьма важным является *введение обязательного страхования жилья*, осуществляемое специально созданной государственной страховой компанией. Наряду с обязательной, должна действовать система и добровольного страхования. Для этого необходимо завершить инвентаризацию жилого фонда и присвоить каждой жилой единице индивидуальный идентификационный номер, остающийся неизменным в течение всего срока эксплуатации жилого помещения. На индивидуальном страховом счете жилого помещения должны накапливаться страховые взносы, которые в дальнейшем будут использованы для воспроизводства.

Одним из условий эффективной реализации жилищной политики послужит модель строительства доступного жилья (рис.10), разработанная с учетом социально-экономических критериев, необходимости разграничения процессов, подпадающих как под непосредственное рыночное саморегулирование, так и подлежащих государственному регулированию с использованием механизмов рынка.

Предлагаемая модель призвана обеспечить доступность строительства (приобретение) жилья основной части населения в соответствии с их платежеспособным спросом как самостоятельно, так и с различными формами государственной поддержки и ГЧП.



Рис.10. Предлагаемая модель строительства доступного жилья  
 Источник: разработано автором

Решение многочисленных проблем жилищного строительства в Кыргызской Республике возможно при стратегическом подходе к комплексному развитию отрасли. Исходя из обширной практики стратегического планирования, для проведения стратегического анализа мы выбрали SWOT – анализ. Жилищное строительство нами рассмотрено как единое образование – система, состоящая из четырех подсистем: социально-политической (СП), экономической (Э), технической (Т) и административной (А) составляющих. В каждой из составляющих были выделены сильные и слабые стороны, возможности и угрозы.

На основе анализа системной SWOT-матрицы, выявлены стратегические контуры, позволяющие в последовательном порядке предпринимать действия по решению проблем каждой из составляющей жилищного строительства.

Мы выбрали процедуру перевода существующих проблем социально-политической составляющей в ее сильные стороны. Речь идет о наличии большой потребности в жилье, предъявляемой со стороны населения (рис.11).

Социально-политические факторы	Сильные стороны		Слабые стороны		Сильные стороны		Слабые стороны		Административные факторы	
	СИ-СП1	СИ-СП2	СЛ-СП1	СЛ-СП2	СИ-А1	СЛ-А1	СЛ-А2	СЛ-А3	В-А1	Возможности
Возможности	1		4		4		4		В-А1	Возможности
Угрозы	У-СП1		У-СП2		У-СП1		У-СП2		В-А2	Угрозы
Возможности	2.1		3.1		3.1		3.1		У-А1	Возможности
	2.2		3.2		3.2		3.2		В-Т2	
Угрозы	У-Э1		У-Э2		У-Э1		У-Э2		У-Т1	Угрозы
Угрозы	У-Э2		У-Э1		У-Э2		У-Э1		У-Т2	
Экономические факторы	СИ-Э1		СИ-Э2		СИ-Э1		СИ-Э2		У-Т3	Технические факторы
	СИ-Э2		СИ-Э1		СИ-Т1		СИ-Т2		У-Т3	
Сильные стороны		Сильные стороны		Сильные стороны		Сильные стороны		Сильные стороны		Слабые стороны
Слабые стороны		Слабые стороны		Слабые стороны		Слабые стороны		Слабые стороны		

Рис.11. Системная матрица SWOT-анализа

Источник: разработано автором

На основе преобразований в социально-политической составляющей, производится решение проблем с учетом возникающих возможностей в технической, экономической, административной составляющих жилищного строительства. Схема преобразований выглядит следующим образом:

- стратегическая позиция 2.1. (наличие значительной денежной массы на руках населения) и стратегическая позиция 2.2. (прибыльность строительства жилья) должны быть направлены на удовлетворение высокой потребности населения республики в жилье (стратегическая позиция 1.1).

- эти же позиции 2.1. и 2.2. могут стать наиболее выигрышными при использовании стратегической позиции 3.1. (сформированная система подрядного строительства и опыт массового строительства).

- из стратегической позиции 1.1. (спрос на жилье, предъявляемый различными группами населения), усиленной реализацией стратегических позиций 2.1., 2.2. и 3.1., мы можем наиболее полноценно реализовать стратегическую позицию 4. (инициирование Правительством республики разработки проектов по строительству доступного жилья).

Анализ системной SWOT-матрицы позволил нам выделить стратегические направления развития жилищного строительства с использованием сильных сторон и возможностей отрасли:

1. Развитие строительного комплекса, обеспечивающего наращивание объемов жилищного строительства.

2. Формирование различных источников финансирования строительства (приобретения) жилья посредством развития долгосрочного жилищного кредитования и сберегательно-накопительных моделей.

3. Разработка и реализация системных государственных программ по строительству доступного жилья для различных слоев населения, привлечение долгосрочных инвестиций.

Именно они являются предпосылками развития отрасли, на основе которых должны разрабатываться стратегические программные документы по повышению жилищной обеспеченности граждан республики (табл.8).

Нами предпринята попытка разработать Стратегию развития жилищного строительства Кыргызской Республики до 2027 года (СРЖС КР), направленную на обеспечение высоких темпов развития строительства жилья с учетом государственной жилищной политики.

Основная цель данной стратегии – реализация системного подхода к решению проблем, обеспечивающего переход к стабильному развитию жилищного строительства, повышению доступности жилья и формированию комфортных и безопасных условий проживания для граждан республики.

Достижение этой цели выражается в устойчивом росте объемов и темпов жилищного строительства, в наиболее полном количественном и качественном удовлетворении жилищных потребностей и повышении качества жизни населения. Все это должно быть заложено в основу новой государственной жилищной политики.

Мы полагаем, что разработанная нами Стратегия развития жилищного строительства Кыргызской Республики до 2027 года может обеспечить



формирование рынка доступного жилья путем комплексного решения проблем отрасли: реализации государственных программ по строительству доступного жилья для отдельных категорий граждан, повышению потенциала строительного комплекса, внедрения новых механизмов финансирования.

Таблица 8 – Стратегические направления развития жилищного строительства в Кыргызской Республике

	Стратегические направления развития жилищного строительства		
	Развитие строительного комплекса	Формирование источников финансирования	Реализация госуд. программ по стр-ву доступного жилья
Цели развития	Создание условий для массового строительства жилья	Необходимое финансовое обеспечение строительства жилья	Обеспечение граждан доступным жильем
Задачи	-обновление МТБ строительства; -внедрение новых технологий домостроения; -снижение стоимости строительства; -изыскание участков; -снятие администр. барьеров	-развитие долгосрочного жилищного кредитования; -внедрение сберегательно-накопительных моделей финансирования	Повышение доступности жилья путем: -строительства социального жилья; -предоставления различных форм государственной поддержки.
Объекты воздействия	-предприятия ПСМ; -строительные компании; -застройщики; -контрольно-надзорные органы.	-кредитные учреждения; -вновь создаваемые структуры по реализации сберегательно-накопительных моделей.	-граждане, имеющие право на жилье согл. жилищ. законодат.; - многодетные семьи; - малоимущие; -бюджетн.работники; - молодые семьи.
Субъекты воздействия	-Гос.агентство арх. строит. и ЖКХ -Министерство энерг. и промышл. -органы местного самоуправления	-НБКР -Министерство экономики КР -органы МСУ	-Мин. экономики КР -Мин. финансов КР -органы МСУ -Госкомиссия по отбору очередников на социальное жилье
Ресурсы	-бюджетные средства -ГЧП	-бюджетные средства -средства населения	-бюджетные средства -средства населения -ГЧП

Реализацию Стратегии предлагаем осуществить поэтапно с созданием соответствующей нормативно-правовой, экономической и организационно-технической базы строительства доступного жилья по всей территории Кыргызской Республики.

На первом этапе (2014–2015 годы) необходимо:

разработать нормативно-правовую базу, регулиующую отношения всех субъектов, занятых в строительстве доступного жилья;

разработать стандарты социального и арендного жилья, экономичные проекты типовых жилых домов;

разработать государственные и муниципальные программы строительства доступного (в т.ч. социального и арендного) жилья на среднесрочную и долгосрочную перспективу;

реализовать меры по эффективному функционированию строительного комплекса в целях осуществления массового строительства доступного жилья (привлечение инвестиций в обновление и модернизацию материально-технической базы жилищного строительства, внедрение прогрессивных технологий), отбор строительных компаний для осуществления строительства социального жилья;

начать осуществление строительства социального жилья для особо нуждающихся (по 28,27 тыс.кв.м. жилья ежегодно) на основе опробованных типовых проектов крупнопанельного домостроения.

Второй этап (2016–2018 годы) предполагает:

совершенствование организации и форм финансирования строительства доступного жилья;

создание специализированного жилищно-ипотечного банка и внедрение в практику сберегательно-накопительных моделей финансирования строительства (приобретения) жилья;

широкое внедрение в жилищное строительство прогрессивных технологий домостроения, позволяющих возводить доступное жилье в кратчайшие сроки;

продолжение строительства доступного жилья с различными формами государственной поддержки (по 282,7 тыс.кв.м. жилья ежегодно) на основе новых экономических проектов.

На третьем этапе (2019-2027 годы) необходимо обеспечить:

широкое строительство доступного жилья на платной и льготной основе, а также строительство арендного жилья за счет ГЧП;

системное воспроизводство наличного жилищного фонда республики (реструктуризация имеющейся застройки, снос аварийного и ветхого жилья) в соответствии с территориально-градостроительными планами.

Полагаем, что реализация Стратегии позволит решить многочисленные проблемы жилищного строительства и население получит возможность улучшить свои жилищные условия как за счет собственных накоплений или кредитов, так и на основе различных форм государственной поддержки.

## ВЫВОДЫ И ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Жилище – это капитальный рыночный товар и благо, удовлетворяющий базовые и социальные потребности человека, институционально закрепленный, потребляющий значительные инвестиции и способный приносить доход. Рынок жилья является частью рыночного пространства, регулирующего отношения субъектов в процессе создания, обмена, потребления, воспроизводства и управления жилыми объектами, потребляющий значительные инвестиционные ресурсы и функционирующий на институциональной основе, ограничивающий выбор и экономическое поведение субъектов.

2. Жилищное строительство - реальный сектор экономики, занятый созданием и воспроизводством жилых объектов, тесно взаимодействующий с рынками жилья, земли, ресурсов, капиталов и технологий, требующий государственного воздействия. Развитие жилищного строительства следует рассматривать с точки зрения системного подхода, ориентированного на выявление различных взаимосвязей, факторов и механизмов функционирования объекта. Жилищное строительство представляет собой единое образование – органичную систему, зависящую от технической, экономической, социально-политической, административно-организационной составляющих.

2. Недостаточность инвестиций, низкий уровень МТБ, стремительное удорожание стоимости строительства, обусловили сокращение объемов жилищного строительства и снижение социальной доступности жилья. Деятельность строительных организаций в сфере жилищного строительства осложняется отсутствием свободных территорий для застройки, сложностью лицензионно-разрешительной системы и др.

3. Интенсивное развитие жилищного строительства невозможно без усиления государственного регулирования развития строительного комплекса и разработки системы стимулирующих мер по повышению платежеспособного спроса населения.

4. Важнейшая задача - выработка системной государственной жилищной политики Кыргызской Республики, основной целью которой должно стать создание благоприятных условий для строительства (приобретения) жилья всеми категориями населения.

5. Стратегическими направлениями развития жилищного строительства в Кыргызской Республике должны стать:

совершенствование градостроительного, нормативно-технического регулирования и работы строительного комплекса;

использование новых источников финансирования строительства жилья;

разработка государственных жилищных программ и осуществление строительства доступного жилья, финансируемого как за счет собственных средств населения, так и за счет различных форм государственной поддержки.

6. Совершенствование работы строительного комплекса возможно за счет разработки государственной программы модернизации; создания государственной лизинговой компании (строительная техника и оборудование); внедрения безотходных технологий и широкое использование в производстве местного сырья. В жилищном строительстве необходимо широкое использование: в монолитном домостроении - эффективных теплосберегающих ограждающих конструкций; в каркасном строительстве - канадской технологии, метода «сынч», ЛСТК; дальнейшее развитие крупнопанельного домостроения на инновационных материалах.

8. Массовое строительство доступного жилья на социальной и коммерческой основе требует изыскания земельных участков для застройки, упрощения разрешительной системы, совершенствования правового обеспечения и договорной дисциплины, внедрения сберегательно-накопительных моделей финансирования.

9. Необходимо создать Фонд развития жилищного строительства, специализированный жилищно-ипотечный банк, развивать сеть ссудно-сберегательных жилищно-строительных касс, организовать местными органами самоуправления выпуск жилищных сертификатов. Для финансирования строительства социального (социально-частного) жилья предлагается создание Фонда поддержки строительства социального жилья (ФПССЖ) при Министерстве экономики КР, в котором должны аккумулироваться средства за счет: средств республиканского и местных бюджетов, средств, получаемых за счет приватизации государственного имущества, продажи и аренды земельных участков, средств предприятий, пенсионных и страховых фондов и др.

10. Реализация Стратегии развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2027 года позволит увеличить объемы производства строительной отрасли и смежных отраслей, темпы жилищного строительства, и, в конечном счете, снизить остроту жилищной проблемы в Кыргызской Республике.

### **Список опубликованных работ**

диссертации Дербишевой Эльмиры Дупеновны на тему: «Проблемы развития жилищного строительства в Кыргызской Республике» на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством

### **Монография**

1. Дербишева, Э.Д. Жилищное строительство в Кыргызской Республике: состояние и перспективы [Текст] /Э.Д.Дербишева. – Бишкек, Алтын принт, 2012. – 361 с.

### **Статьи и другие публикации**

2. Дербишева, Э.Д. О необходимости разработки систем качества в строительных фирмах [Текст] /Э.Д.Дербишева. // Сб. «Проблемы проектирования, строительства и эксплуатации транспортных сооружений». - Бишкек, 2002. - С.79-82.

3. Дербишева, Э.Д. Преобразование объектов государственной собственности в Кыргызской республике [Текст] / Э.Д. Дербишева, И.А.Атантаев. // Состояние и перспективы технико-экономического развития Кыргызстана: мат. межд. научно-практ. конф. КГУСТА. - Бишкек, 2003. - С. 373-380.

4. Дербишева, Э.Д. Механизм управления производственной системой [Текст] / Э.Д. Дербишева, И.А.Атантаев. // Экономика и государственность: мат. респ. научно - практ. конф. в КНУ им. Жусупа Баласагына. - Бишкек, 2003.– С. 185-189.

5. Дербишева, Э.Д. О проблемах и трудностях ипотечного жилищного кредитования в Кыргызской Республике [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник МУК, №2 (17). - Бишкек, 2008. -С.33-37.

6. Дербишева, Э.Д. Ипотечное кредитование как один из путей решения жилищной проблемы в Кыргызской Республике [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник МУК, №1 (18). - Бишкек, 2009. -С.122-125.

7. Дербишева, Э.Д. Состояние жилищного вопроса в Кыргызской Республике [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник КГУСТА, №1 (23). т.2. - Бишкек, 2009. - С.233-237.

8. Дербишева, Э.Д. Обеспеченность жильем граждан Кыргызской Республики [Текст] / Э.Д.Дербишева, А.О.Орозбаева // Вестник КЭУ, №3(13). - Бишкек, 2009. - С. 23-27.

9. Дербишева, Э.Д. Создание благоприятной жизненной среды человека [Текст] / Э.Д.Дербишева, С.С.Арунова. // Вестник КГУСТА, №1 (23) т.3. - Бишкек, 2009. - С.126-131.

10. Дербишева, Э.Д. Инвестиционная деятельность в Кыргызской Республике [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник КЭУ, №3(13). - Бишкек, 2009. - С. 84-87.

11. Дербишева, Э.Д. Жилище как благо и особый товар в экономике [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник КЭУ, №3(16). -Бишкек, 2009. - С. 23-26.

12. Дербишева, Э.Д. Стандарты социального жилья в рыночных условиях [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Наука и новые технологии, №10. - Бишкек, 2009. - С.70-72.
13. Дербишева, Э.Д. О деятельности подрядных строительных организаций [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Наука и новые технологии, №1. - Бишкек, 2010. - С.142-146.
14. Дербишева, Э.Д. О количественных и качественных параметрах жилища [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Наука и новые технологии, №2. - Бишкек, 2010. - С.165-168.
15. Дербишева, Э.Д. Учет потребностей человека при проектировании жилищ [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Известия вузов», №2. - Бишкек, 2010. - С.78-82.
16. Дербишева, Э.Д. Жилище как один из объектов инвестирования [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Известия вузов», №3. - Бишкек, 2010. - С.145-148.
17. Дербишева, Э.Д. Влияние дифференциации населения по доходам и расходам на проблему обеспечения жильем [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Социально-гуманитарные науки, №3-4. - Бишкек, 2010. - С.133-138.
18. Дербишева, Э.Д. Механизмы финансирования приобретения и строительства жилья [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Наука и новые технологии, №4. - Бишкек, 2010. - С.118-121.
19. Дербишева, Э.Д. О влиянии некоторых факторов на жилищное обеспечение [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник КНУ им.Ж.Баласагына», Серия 6. вып.1. - Бишкек, 2010. - С. 127-132.
20. Дербишева, Э.Д. Проблемы обеспечения доступности жилья для населения республики [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Наука и новые технологии, №2. - Бишкек, 2011. - С.144-147.
21. Дербишева, Э.Д. Социально-экономические проблемы жилищного обеспечения в Кыргызстане [Текст]/ Э.Д.Дербишева, А.О.Орозбаева. // Вестник КЭУ, №1(17). - Бишкек, 2011. - С. 84-88.
22. Дербишева, Э.Д. О долевом строительстве социального жилья в городе Бишкек [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник КЭУ, №1(17). - Бишкек, 2011. - С. 88-92.
23. Дербишева, Э.Д. Применение накопительных схем в финансировании жилищного строительства [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Известия вузов», №1. - Бишкек, 2011. - С.130-134.
24. Дербишева, Э.Д. Об альтернативных схемах и механизмах финансирования строительства жилья [Текст] / Э.Д. Дербишева. // Экономическое развитие КР после апрельских событий: мат. научно-практ. конф. КНУ им.Ж.Баласагына. - Бишкек, 2011. - С.286-291
25. Дербишева, Э.Д. Состояние жилищного фонда Кыргызской Республики [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Известия НАН КР, №1. - Бишкек, Илим, 2011. - С.122-127.
26. Дербишева, Э.Д. Государственная политика в области жилищного строительства [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Известия НАН КР, №4. - Бишкек, Илим, 2011. - С.54-58.

27. Дербишева, Э.Д. Источники финансирования жилищного строительства [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Высшая школа Казахстана», №2. - Алматы, 2011. - С.282-287.
28. Дербишева, Э.Д. Проблемы жилищного обеспечения граждан в Кыргызской Республике [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Поиск. Науч. прил. журн. Высшая школа Казахстана», №2 (1). - Алматы, 2011. - С.86-91.
29. Дербишева, Э.Д. Анализ состояния организаций и предприятий строительного комплекса республики [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник КГУСТА, №3 (33). - Бишкек, 2011. - С.98-105.
30. Дербишева, Э.Д. Виды жилищного строительства в КР [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Экономика и финансы, №2. - Бишкек, 2011. - С.99-106.
31. Дербишева, Э.Д. Проблемы развития жилищного строительства в КР [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Вестник МГСУ, №1. - Москва, 2012. - С.144-148.
32. Дербишева, Э.Д. Политика государства по повышению доступности жилья [Текст] / Э.Д.Дербишева. // Известия вузов», №1. - Бишкек, 2012. - С.130-134.
33. Дербишева, Э.Д. Совершенствование государственного регулирования в сфере увеличения предложения жилья [Текст] / Э.Д. Дербишева. // Проблемы реформирования экономики КР: мат. научно-практ. конф. КНУ им.Ж.Баласагына. // Вестник КНУ им. Ж.Баласагына, спец.вып., 2012. - С.110-116.
34. Дербишева, Э.Д. Стратегические направления развития жилищного строительства в Кыргызской Республике [Текст] / Э.Д. Дербишева. // Вестник КГУСТА, №3 (37). - Бишкек, 2012. - С.95-102.
35. Дербишева, Э.Д. Системный подход к исследованию проблем развития жилищного строительства КР [Текст] / Э.Д. Дербишева, А.О.Орозбаева. // Вестник КГУСТА, №3 (37). - Бишкек, 2012. - С.102-107.
36. Дербишева Э.Д. Проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством Кыргызской Республики [Текст] / Дербишева Э.Д., Арунова С.С. // Современные трансформационные экономические и социально-политические процессы: мат. IV научно-практической конференции, Хакасский технический университет. -Абакан, 2013. - С.66-69.
37. Дербишева, Э.Д. Государственная поддержка строительства социального жилья [Текст] / Э.Д. Дербишева. // Вестник КНУ им. Ж.Баласагына, спец.вып., 2013. -С.103-108.

**Дербишева Эльмира Дупеновна 08.00.05- экономика жана эл чарбачылыгын башкаруу адистиги боюнча экономика илимдеринин доктору окумуштуулук даражасын изденип алуу үчүн «Кыргыз Республикасында турак-жай курулушунун өнүгүү маселелери» темасында жазган диссертациясынын**

## **РЕЗЮМЕСИ**

**Негизги сөздөр:** турак-жай, турак-жай рыногу, турак-жай курулушу, курулуш комплекси, шаар курулушун жөнгө салуу, турак-жай курулушун каржылоо, турак-жай курулушунун өнүгүүсүнүн стратегиялык багыттары, турак-жай саясаты, турак-жай курулушун мамлекеттик жөнгө салуу.

**Изилдөө объектиси** болуп турак-жай курулуш чөйрөсүндө алек болгон курулуш, өндүрүш, мамлекеттик жана башка бөлүм-түзүмдөрү саналат.

**Иштин максаты** болуп турак-жай курулушунун теоретикалык жана методологиялык маселелерин талдап чыгуу жана анын негизинде мындан аркы өнүгүү жолдорун иштеп чыгууда турат.

**Изилдөө ыкмалары:** жалпы илимий ыкмалар, системалык жана программалык-максаттык багыттар, анализдөө ыкмалары, (тутумдук – тренддик, фактордук, салыштыруу, топтоо, графикалык, SWOT), эвристикалык ыкмалар ж.б.

**Алынган жыйынтыктар:** турак-жай курулушунун өнүгүү шарттары жана мыйзам ченемдүүлүктөрү, теоретикалык-методологиялык маселелери аныкталган; калктын турак-жай маселесин чечүүдө мамлекеттин ролу көрсөтүлгөн; ЭММди колдонуу менен турак-жайды жалпы кийирүүгө божомолдоолор жасалган; Шаар курулушун жөнгө салууну жана курулуш комплексинин ишмердүүлүгүн өркүндөтүүнүн жолдору сунушталган; турак-жай курулушунун өнүгүүсүнүн концептуалдык модели иштелип чыккан. Ар кыл формадагы мамлекеттик колдоо менен социалдык (социалдык-менчик) турак-жайдын курулушунун наркын аныктоо боюнча эсептөөлөр жүргүзүлгөн. 2027-жылга чейин Кыргыз Республикасында турак – жай курулушунун өнүгүү стратегиясы иштелип жана сунушталган.

**Колдонуу деңгээли:** иштелип чыккан сунуштар Кыргыз Республикасында жеңилдетилген шарттагы турак-жайды куруу боюнча программаларды иштеп чыгуу менен алектенген КРнын Экономика министрилигин жана башка мекемелердин жактыруусуна ээ болгон, турак-жай куруу менен алектенген курулуш ишканаларынын тажрыйбасына киргизилген.

**Колдонуу тармагы:** изилдөөнүн жыйынтыктары мамлекеттин турак-жай саясатынын концепцияларын жана программаларын иштеп чыгууда; турак-жай чөйрөсүн жана калктын социалдык камсыздоосун анализ жана божомол жүргүзүүчү мамлекеттик жана муниципалдык мекемелердин ишинде; турак-жай куруучу компаниялардын иш-аракетинде; окуу иш-аракетинде колдонулушу мүмкүн.



## РЕЗЮМЕ

**диссертации Дербишевой Эльмиры Дупеновны на тему: «Проблемы развития жилищного строительства в Кыргызской Республике» на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством**

**Ключевые слова:** жилище, жилищный рынок, жилищное строительство, строительный комплекс, градостроительное регулирование, финансирование жилищного строительства, стратегические направления развития жилищного строительства, жилищная политика, государственное регулирование жилищного строительства.

**Объектом исследования** являются строительные, производственные, государственные и иные структуры, занятые в сфере жилищного строительства.

**Цель работы** состоит в разработке теоретико-методологических проблем жилищного строительства и на основе этого выработке путей его дальнейшего развития.

**Методы исследования:** общенаучные методы, системный и программно-целевой подходы, методы анализа (структурно-трендовый, факторный, сравнение, группировки, графический, SWOT), эвристические методы и др.

**Полученные результаты:** обоснованы теоретико-методологические проблемы, закономерности и факторы развития жилищного строительства; обоснована роль государства в решении жилищных проблем населения; сделаны прогнозы ввода жилья с применением ЭММ; рекомендованы пути совершенствования градостроительного регулирования и работы строительного комплекса; разработана концептуальная модель развития жилищного строительства; проведен расчет стоимости строительства социального (социально-частного) жилья с различными формами государственной поддержки, даны предложения по развитию коммерческого жилищного строительства; разработана и предложена Стратегия развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2027 года.

**Степень использования:** разработанные предложения одобрены Министерством экономики КР и другими ведомствами, занятыми разработкой программ строительства доступного жилья в Кыргызской Республике, внедрены в практику строительных организаций, занимающихся строительством жилья.

**Область применения:** результаты исследования могут быть использованы при разработке концепций и программ жилищной политики государства; в работе государственных и муниципальных организаций, производящих анализ и прогнозирование жилищной сферы и социального обеспечения населения; в деятельности компаний, занимающихся строительством жилья; в учебном процессе.

## RESUME

**of dissertation by Derbisheva Elmira Dupenovna entitled «Problems of development of housing construction in the Kyrgyz Republic» seeking an academic degree of the Doctor on Economic Sciences, specialty 08.00.05- Economics and Management of National Economy**

**Keywords:** dwelling, housing market, housing construction, construction complex, town-planning regulation, financing of housing construction, strategic directions of development of housing construction, housing policy, state regulation of housing construction.

**Research object:** are the construction, production, state other structures occupied in the sphere of housing construction.

**Purpose of the work** consists in development of theoretic-methodological problems of housing construction and development on the basis of it ways of its further development.

**Methods of research:** general scientific methods, system and program and target approaches, analysis methods (structural and trend, factorial, comparison, groups, graphic, SWOT), heuristic methods, etc.

**Achieved results:** theoretic-methodological problems, regularities and factors of development of housing construction are proved; the state role in the solution of housing problems of the population is proved; forecasts of input of housing with EMM application are made; ways of improvement of town-planning regulation and work of a construction complex are recommended; the conceptual model of development of housing construction is developed; calculation of cost of construction of social (social and private) housing with various forms of the state support is carried out, offers on development of commercial housing construction are given; Strategy of development of housing construction in the Kyrgyz Republic till 2027 is developed and offered.

**Application probability:** the developed offers are approved by the Ministry of Economics of KR and other departments occupied with development of programs of construction of affordable housing in the Kyrgyz Republic, introduced in practice of the construction organizations which are engaged in construction of housing.

**Application area:** results of research can be used when developing concepts and programs of housing policy of the state; in work of the state and municipal organizations making the analysis and forecasting of the housing sphere and social security of the population; in activity of the companies which are engaged in construction of housing; in educational process.