

УДК 336.7:728.1 (575.2)

Проблемы финансирования жилищного строительства в Кыргызской Республике**Щербекова А.А.**

Кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой бухгалтерского учета, анализа и аудита Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова (Бишкек)

Мейманов Б.К.

Доктор экономических наук, профессор кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова (Бишкек)

**Чонкоева А.А.**

Старший преподаватель кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова (Бишкек)

В статье рассмотрено современное состояние системы финансирования жилищного строительства в Кыргызской Республике: источники финансирования и их особенности. Приведены данные о финансировании строительства за последние пять лет. Рассматриваются проблемы привлечения финансовых ресурсов в строительство жилищных объектов и их причины.

Ключевые слова: жилищное строительство, финансирование, кредитование, строительные компании, долевое строительство, инвестиции.

Строительные компании, основной деятельностью которых является жилищное строительство, зачастую сталкиваются с проблемой финансирования собственного бизнеса. Дефицит денежных ресурсов приводит к тщательному выбору того или иного источника финансирования, определению его рациональности и эффективности использования. Привлечение денежных средств на строительство нового объекта – задача не из легких, поскольку потенциальные инвесторы проявляют заинтересованность в инвестиционном проекте, будучи в большей степени уверенными в успешности его реализации. Инвестиционная привлекательность жилищного

строительства во многом определяется за счет месторасположения будущего объекта, окружающей инфраструктуры, движения общественного транспорта, наличия разрешительной документации на строительство от местных властей и т.д. Строительство многоэтажных жилых объектов считается довольно затратным видом деятельности и зачастую даже крупные строительные компании испытывают необходимость в привлечении дополнительного капитала.

В Кыргызской Республике в жилищное строительство в основном привлекаются следующие источники финансирования: собственные средства

застройщиков, долевое строительство за счет привлечения средств населения, местный и республиканский бюджеты, иностранные инвестиции, ссуды коммерческих банков.

Строительство на собственные средства дает застройщику финансовую независимость, минимизирует цену за квадратный метр для клиентов, а также создает запас финансовой прочности и отсутствие обременений активов. При использовании собственных средств компания избавлена от расходов на обслуживание кредитов, которые сегодня могут быть достаточно значительными. Также в этом случае отсутствует риск прекращения финансирования или пересмотра условий кредитования, что ставит под угрозу будущее начатых проектов. Отсутствие кредитной нагрузки дает компании возможность гибко выстраивать политику развития проектов и продаж, реагируя на потребности покупателя [1].

Однако в Кыргызской Республике даже самые крупные строительные корпорации затрудняются возвести жилое многоэтажное здание полностью за счет собственных ресурсов. Собственный капитал в основном расходуется на начальной стадии строительства: на приобретение земельного участка; на юридические услуги; аренду строительной техники, оборудования и т.д.

Долевое строительство, пожалуй, самый привлекательный на сегодняшний день источник финансирования для строительных компаний-застройщиков в Кыргызской Республике. Это объясняется тем, что, во-первых, строительный процесс финансируется участниками долевого строительства – дольщиками, приобретающими недвижимость в строящихся домах. К тому же средства дольщика бесплатны – по ним не нужно платить проценты, в отличие от банковского кредита. Во-вторых, договор долевого участия, заключаемый между сторонами, не предполагает возможности скорого заселения дольщика. Будущий владелец квартиры вынужден ждать завершения строительства от нескольких месяцев до двух-трех лет. Строительная компания имеет возможность самостоятельно определять и рассчитывать период завершения стройки. В-третьих, строительная компания гарантирует дольщику вступление в собственность после ввода дома в эксплуатацию, но не дает гарантии, что дом когда-либо будет достроен.

Однако данный вид финансирования носит ограниченный характер: доходы подавляющей части населения Кыргызской Республики не достаточно высоки, чтобы позволить себе приобретение жилой недвижимости даже на условиях долевого строительства. Среднемесячная заработная плата работников организаций в Кыр-

гызской Республике в 2017 г. составляла 15670 сом (табл. 1), в то время как, согласно данным Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество, стоимость однокомнатной квартиры индивидуального типа («элитка») установлена в пределах 33965 долл. США [2].

Как показано в таблице 2, цена за квадратный метр жилой площади в Кыргызской Республике с каждым годом растет, и такая тенденция наблюдается на протяжении нескольких лет: с 2013 г. по 2017 г. стоимость одного квадратного метра жилой площади выросла с 16186,5 сом до 20451,3 сом, увеличившись на 4264,8 сомов.

Однако в 2015 г. ситуация на рынке недвижимости несколько изменилась: количества сделок с недвижимостью и объемы строительства заметно сократились в связи с возникшим кризисом и низкой платежеспособностью населения.

Таким образом, можно сделать вывод, что, невзирая на созданные в Кыргызстане основные элементы функционирования рынка жилищной недвижимости, приобретение жилья с использованием рыночных механизмов на современном этапе доступно лишь ограниченному контингенту граждан с относительно высоким уровнем доходов. Большая часть населения, составляющая социальный слой общества, в настоящее время не готова инвестировать свои доходы в недвижимость даже на условиях долевого строительства.

Что касается государственного финансирования жилищного строительства в Кыргызской Республике, то в данном направлении Правительством Кыргызской Республики разрабатываются и внедряются стратегические программы, целью которых является увеличение жилищного фонда страны и обеспе-

Таблица 1
Среднемесячная номинальная заработная плата работников предприятий и организаций [3]

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
в сомах ¹	11341	12285	13483	14847	15670
в долл. США	234,1	229,0	209,2	212,4	227,5

Таблица 2
Средняя фактическая стоимость одного квадратного метра общей площади жилых домов (без данных по малым предприятиям), сом [4]

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего	16186,5	17432,0	21077,4	17688,0	20451,3
из них индивидуальных жилых домов	13278,9	14174,3	15796,2	14057,7	13871,5
в том числе в сельской местности	11397,0	12153,5	12981,7	13339,0	13778,2

¹ На 24.12.18 г. 1 руб. = 1,02 сом.

чение доступности жилья для социальных слоев населения. Число введенных в эксплуатацию жилых объектов по форме собственности в период 2013-2017 гг. приведено в таблице 3.

Анализ таблицы 3 позволяет увидеть, что государственные и муниципальные строительные организации значительно уступают частным компаниям по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров. Удельный вес введенных в действие жилых домов частными компаниями на протяжении последних пяти лет варьировался в пределах 95-98 %.

Обеспечение населения страны социальным жильем является одной из основных задач, стоящих перед государством. Однако жилищное строительство в Кыргызской Республике практически не финансируется за счет государственных субсидий напрямую. Государство принимает участие в основном в создании благоприятных условий для строительства доступного жилья путем обеспечения надежной нормативно-правовой защиты, разработки стратегических программ развития, привлечения иностранных инвестиций. Ипотечное кредитование с каждым годом становится все более востребованным видом кредитования, что прежде всего связано с реализацией в Кыргызстане государственной стратегической программы «Доступное жилье 2015-2020 гг.». Данная программа направлена на строительство и увеличение жилищного фонда страны, предоставление ипотечных кредитов социальным слоям населения по льготным процентным ставкам [5].

В рамках Правительственной программы «Доступное жилье 2015-2020 гг.» одним из приоритетных направлений формирования финансовых механизмов для повышения доступности жилья является обеспечение функционирования уполномоченного органа в сфере ипотечного жилищного кредитования – открытого акционерного общества «Государственная ипотечная компания» (ОАО «ГИК»). Приоритетное направление по созданию фонда доступного жилья сфокусировано на решении следующих задач:

1) строительство доступного жилья;

2) выделение земельных участков под строительство доступного жилья при содействии органов местного самоуправления;

3) создание собственного жилищного фонда ОАО «ГИК» путем строительства и выкупа жилья.

Для осуществления деятельности ОАО «ГИК» в рамках настоящей Программы Правительством Кыргызской Республики выделяется 3,3 млрд. сомов.

Для иностранных инвесторов привлекательность финансирования в проекты комплексного освоения территорий, в рамках которых обеспечивается качественная жилая застройка с необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, создание рабочих мест и общественных пространств, объясняется большим спросом на современное и комфортное жилье, с одной стороны, и возможностью получить высокую доходность при реализации проекта — с другой. Однако гарантии иностранных инвестиций, вложенных в новостройки, можно получить только на рынке с минимальной инфляцией и стабильным курсом валюты.

На сегодняшний день жилищный сектор Кыргызской Республики, с инвестиционной точки зрения, не столь привлекателен для зарубежных инвесторов. Еще меньше иностранные инвесторы заинтересованы в проектах комплексного освоения новых территорий, когда им помимо всего прочего самостоятельно приходится решать вопросы подведения сетей и строительства всей инфраструктуры. Основная часть иностранных инвестиций направляется на финансирование строительства коммерческой недвижимости: бизнес-центров, торговых домов, развлекательных комплексов и т.д. За 2013-2017 гг. доля инвестиций из-за рубежа, привлеченных в строительную отрасль в Кыргызской Республике, варьировалась в пределах 0,4-6,8 % от общего объема иностранных инвестиций (табл. 4).

По данным Госстроя, основная доля инвестиций на жилищное строительство привлекается из России, Казахстана, Турции и Китая.

Привлечение банковского кредита в качестве источника финансирования инвестиций в жилищное строительство обеспечивает покрытие затрат застройщика, связанных с реализацией проектов строительства объектов жилой недвижимости и своевременный их ввод в эксплуатацию. В свою

Таблица 3

Ввод в действие жилых домов по формам собственности [3]

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Тысяч квадратных метров общей площади					
Предприятия и организации всех форм собственности	937,0	1082,3	1225,0	1242,1	1080,5
в том числе:					
государственная	22,7	19,1	23,9	56,5	41,8
муниципальная	5,7	6,3	8,6	0,7	-
частная	908,6	1056,9	1192,5	1184,9	1038,7
Удельный вес в общем объеме ввода, в %					
Предприятия и организации всех форм собственности	100	100	100	100	100
в том числе:					
государственная	2,4	1,8	2,0	4,5	3,9
муниципальная	0,6	0,6	0,7	0,1	-
частная	97,0	97,6	97,3	95,4	96,1

очередь инвестиционное кредитование позволяет коммерческим банкам диверсифицировать свою деятельность и получать дополнительную прибыль, поскольку реализация жилищных проектов обеспечивает застройщику (заемщику банка) получение стабильного дохода – источника погашения кредита и процентов.

В Кыргызской Республике до 2014 г. кредитование строительных компаний под жилищное строительство коммерческими банками осуществлялось с большой опаской. Причиной тому являлось несовершенная нормативно-законодательная база, присутствие на рынке мелких строительных компаний, не обладающих достаточным авторитетом, и сопряженность жилищного строительства с высокими финансовыми рисками. В последующие годы ситуация на рынке заметно изменилась в положительную сторону (табл. 5): одновременно в нескольких банках Кыргызстана стали выдаваться строительные кредиты в форме кредитных линий. Сегодня кредитование застройщиков является обычной практикой, и большинство застройщиков используют банковские кредиты при строительстве жилищных объектов.

В 2013 г. в строительную отрасль в целом было выдано кредитов на 3123,3 млн. сом, к 2015 г. объем выданных кредитов вырос до 5373,5 млн. сом и до 7792,7 млн. сом – к 2017 г. Положительная динамика наблюдается и в отношении ипотечного кредитования: с 2013 г. по 2015 г. объем выданных ипотечных кредитов вырос на 3785,3 млн. сом; с 2015 г. по 2017 г. – на 1084,9 млн. сом.

Тенденция развития кредитования строительной отрасли, в том числе жилищного строительства, обусловлена, как было отмечено выше, внедрением

государственной стратегической программы «Доступное жилье 2015-2020 гг.», активное участие в которой принимают коммерческие банки.

Строительную отрасль зачастую характеризуют как «зону повышенного риска» в связи с закрытостью и наличием теневых расходов. Несмотря на увеличение объемов кредитования сектора жилищного строительства за последние годы, коммерческие банки все еще испытывают трудности в формировании кредитной политики в отношении строительных кредитов: процентные ставки по кредитованию строительного бизнеса по-прежнему остаются высокими; оценка кредитоспособности застройщиков требует тщательного подхода со стороны специально обученных, квалифицированных кадров в этой области.

Таким образом, необходимо отметить, что одной из главных причин, тормозящих развитие жилищного строительства в Кыргызской Республике, является несовершенная система финансирования, для которой характерны следующие особенности:

- недостаток государственного субсидирования;
- отсутствие инвестиционной привлекательности в данной сфере для иностранных инвесторов;
- недостаточный опыт коммерческих банков в кредитовании строительства;
- низкие доходы населения, ограничивающие возможность участия в долевом строительстве;
- отсутствие собственного капитала строительных организаций, достаточного для возведения жилищных объектов.

Безусловно, проблемы финансирования жилищного строительства должны решаться на государственном уровне и прежде всего путем совершенствования нормативно-правовой базы. Таким образом, нами предлагается: во-первых, законодательно установить одним из главных требований к строительным компаниям формирование и поддержание собственного капитала на уровне не ниже минимального порога, который должен быть определен уполномоченными контрольными органами. Так деятельность строительных компаний будет обладать определенной степенью надежности и финансовой устойчивости и повышать инвестиционную привлекательность строительных проектов.

Во-вторых, мы полагаем, что деятельность большинства строительных компаний не достаточно прозрачна: отсутствует возможность оценивать финансовую независимость данных компаний и степень рискованности потенциальных инвесторов. В связи с таковым положением предлагаем законодательно установить требования по обязательному систематическому «обна-

Таблица 4
Поступление прямых иностранных инвестиций в Кыргызскую Республику, млн. долл. США [3]

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего иностранных инвестиций	5487,1	5415,7	5615,4	5335,1	3833,8
Из них:					
в строительство	87,8	151,6	381,8	165,4	15,3
уд.вес (%)	1,6	2,8	6,8	3,1	0,4

Таблица 5
Объем кредитов, выданных коммерческими банками на строительство и ипотеку, млн. сом [6]

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Кредиты всего, в том числе:	53961,6	78756,3	93953,5	93499,0	108325,0
Строительство	3123,3	4874,5	5373,5	5740,2	7792,7
в %	5,78	6,18	5,71	6,13	7,19
Ипотечные кредиты	5536,9	8333,3	9322,2	8405,1	10407,1
в %	10,26	10,58	9,92	8,98	9,60

родованию» финансовой отчетности в доступных средствах массовой информации.

В-третьих, в целях стимулирования деятельности строительных компаний и развития жилищного строительства предлагаем в Налоговом кодексе Кыргызской Республики добавить пункты, трактующие снижение налогового бремени либо льготное налогообложение для компаний, занятых в строительстве жилых объектов.

Литература:

1. Строительство за свой счет или в кредит: какие проекты «выживут» в кризис. – URL: https://www.novostroy-spb.ru/statyi/stroitelstvo_za_svoy_schet
2. Сделки с недвижимостью за 11 месяцев 2017 г. – URL: <http://www.gosreg.kg/analyze-rynka-nedvijimosti/163-sdelka-11-month>
3. Кыргызстан в цифрах 2018. Статистический сборник. – URL: <http://www.stat.kg/media/publicationarchive/ad9b72f1-e155-4455-b7fd-5dd6a3df354b.pdf>
4. Инвестиции в Кыргызской Республике 2012-2016 гг. Статистический сборник. – URL: <http://www.stat.kg/media/publicationarchive/30bad37d-e376-42a8-9bab-1cd78b1317d0.pdf>
5. Мейманов Б.К., Чонкоева А.А. Кредитная политика банков в сфере строительного бизнеса Кыргызской Республики // Вестник экономики, права и социологии. – 2018. – № 3. – С. 32-35.
6. Статистические показатели Национального банка Кыргызской Республики. – URL: <http://www.nbkr.kg/index1.jsp?item=125&lang=RU>

Financing of Housing Construction in the Kyrgyz Republic

A.A. Shcherbekova, B.K. Meymanov, A.A. Chonkoyeva
Kyrgyz State University of Construction, Transport and Architecture n.a. N. Isanov

The paper dwells upon the current state of the system of financing housing construction in the Kyrgyz Republic, addressing the sources of financing and their features. The data on financing the construction over the last five years is provided. The authors discuss the problems of attracting financial resources to the construction of housing facilities and their causes.

Key words: housing construction, financing, lending, construction companies, shared construction, investments.

