

2000-95

**МЕЖВЕДОМСТВЕННЫЙ ДИССЕРТАЦИОННЫЙ СОВЕТ
Д 08.00.102**

На правах рукописи
УДК 332.85 (575.2)

БЕКБОЕВА РАХАТ РЫМБЕКОВНА

**ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ
В УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА
К РЫНОЧНЫМ ОТНОШЕНИЯМ
(на примере г. Бишкек)**

Специальность 08.00.05-
Экономика и управление народным хозяйством

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

БИШКЕК – 2000

**МЕЖВЕДОМСТВЕННЫЙ ДИССЕРТАЦИОННЫЙ СОВЕТ
Д 08.00.102**

На правах рукописи
УДК 332.85 (575.2)

БЕКБОЕВА РАХАТ РЫМБЕКОВНА

**ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ
В УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА
К РЫНОЧНЫМ ОТНОШЕНИЯМ
(на примере г. Бишкек)**

Специальность 08.00.05-
Экономика и управление народным хозяйством

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

БИШКЕК – 2000

Диссертационная работа выполнена
в Кыргызском Государственном Университете Строительства,
Транспорта и Архитектуры
Научный руководитель –

Нарынбаев Т.К., кандидат
экономических наук, доцент.

Официальные оппоненты –

Турсунова С.А., доктор
экономических наук.

Комаровер Л.Н., кандидат
экономических наук, доцент.

Ведущая организация –

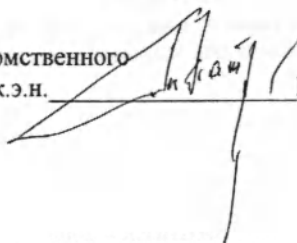
Кыргызский Технический Университет

Защита состоится “30” июня 2000 г. в 14⁰⁰ часов на заседании
межведомственного диссертационного совета Д 08.00.102 по защите
докторских (кандидатских) диссертаций в Центре экономических
исследований Национальной Академии Наук Кыргызской Республики
по адресу: 720071 г. Бишкек, Чуйский проспект 265-а.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Национальной
Академии Наук Кыргызской Республики.

Автореферат разослан “29” мая 2000 г.

Ученый секретарь межведомственного
диссертационного совета, к.э.н.



Камчыбеков Т.К.

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследуемой темы. Усиление социальной направленности развития экономики Кыргызстана в современных условиях предопределяет необходимость поиска эффективных путей повышения уровня удовлетворения жилищных потребностей граждан государства. Конкретным ориентиром при этом выступает жилищная политика, проводимая Правительством Республики в условиях перехода к рыночной экономике, правовой основой которой является положение Конституции о праве граждан Кыргызской Республики на жилище. “Государство содействует осуществлению этого права с предоставлением и продажей жилья из государственного фонда, поощрением индивидуального жилищного строительства”.

Создание условий для развития жилищного строительства дает возможность удовлетворить свои жилищные потребности всем гражданам республики, независимо от социального и имущественного положения.

Переход на рыночные отношения в экономике привел к резкому сокращению жилищного строительства за счет государственного бюджета, который раньше был основным источником необходимых капиталовложений.

Следствием этого явилось обострение дефицита жилья, развал старого распределительного механизма решения жилищной проблемы, огромная объективная потребность в решении жилищного вопроса и развитии рынка жилья. Жилищное строительство вошло в перечень приоритетных направлений и объектов, финансируемых за счет централизованных внутренних источников на период до 2005 г. Для создания фонда жилья малоимущим на период до 2005 г. с целью освоения 360 тыс. кв.м планируется направить 540 млн. сомов.

Объективная потребность населения в улучшении жилищных условий предопределяет перспективы развития рынка недвижимости в жилищной сфере. Согласно индикативному социально-экономическому плану Кыргызской Республики и экономической стратегии на период до 2005 года формирование рынка недвижимости и его дальнейшее развитие должно быть основано на полной инвентаризации недвижимого имущества в разрезе всех форм собственности с обязательным определением условий их отчуждения и выделением в перечень не подлежащих отчуждению объектов.

Кыргызская Республика переживает жилищный кризис, суть которого не только в низкой обеспеченности населения жилой площадью, но и в отсутствии возможности улучшить жилищные условия для малообеспеченных семей. Необходимость решения жилищной проблемы обуславливает актуальность комплексного исследования формирования и регулирования рынка жилья.

Степень разработанности проблемы. В современной научной литературе пока еще не получили отражения результаты теоретических исследований и обобщений практики формирования рынка жилья.

Исследования в этом направлении в республике только начались. Поэтому в круг рассматриваемых нами вопросов вошли: анализ основных экономических предпосылок формирования рынка жилья; принцип оценки недвижимости; экономические основы повышения инвестирования жилищного строительства: нетрадиционные источники и ипотека.

Цели и задачи. Целью настоящей научной работы является изучение формирующегося рынка жилья, вопросы ценообразования жилья, а также финансово-экономическое обеспечение жилищной политики.

Для достижения поставленной цели в работе решены следующие задачи:

- ❖ выявлены особенности формирования рынка жилья в условиях перехода к смешанной экономике;
- ❖ исследовано современное состояние обеспеченности жильем в республике;
- ❖ проведен анализ спроса и изучено формирование цен на жилье как товар;
- ❖ исследованы методические основы повышения инвестирования в жилье;
- ❖ разработаны основные принципы организации ипотечной системы в Кыргызской Республике и определено ее влияние на развитие жилищного рынка.

Объектом исследования является жилищная сфера как социально-экономическая система отношений в области финансирования и строительства жилых зданий, которая сложилась в Кыргызской Республике в 90-е годы на примере г. Бишкек.

Предмет исследования - рынок жилья, его становление и развитие, а также экономические и организационные механизмы решения жилищной проблемы.

Теоретической и методологической основой исследования явились основные положения экономической теории воспроизводства, система научных принципов, обобщающих опыт жилищной реформы, законодательные акты Правительства Кыргызской Республики, а также решения местных органов власти по вопросам новой жилищной политики.

Теоретическую основу исследования составили работы ученых - представителей классической и неоклассической политэкономии: А. Смита, Д. Рикардо, Д. Кейнса, П. Самуэльсона, М. Фридмана и других по проблемам теории рынка, анализа закона спроса и предложения. Были использованы общие концептуальные подходы, изложенные в трудах ученых-экономистов республики, занимавшихся исследованием проблем формирования рыночных отношений: Абдымаликова К.А., Койчуева Т.К., Мусакожоева Ш.М., Орузбаева А.У., Орозбаевой А.О., Турсуновой С.А.

В диссертации использованы статистические материалы Нацстаткома, данные министерств и ведомств республики, а также созданной автором, на основе проведенных научных и социологических исследований, информационной базы данных.

Научная новизна полученных в диссертации результатов заключается в следующем:

- ❖ изучены и научно обоснованы особенности формирования рынка жилья в Кыргызской Республике в современных условиях;
- ❖ сформулировано теоретическое обоснование рынка жилья, как сложной системы экономических взаимосвязанных отношений, которые возникают по поводу производства, владения и пользования жильем; дана характеристика жилья как товара;
- ❖ разработаны методические подходы и методика стоимостной оценки жилья с учетом его потребительских свойств в современных условиях;
- ❖ теоретически и методически обоснованы и рассчитаны индексы цен за 1 кв.м жилой площади 105 серии по 10 условным районам г. Бишкека, учитывающие потребительские свойства жилья;
- ❖ разработаны территориальные прогнозные функции цен на жилье по г.Бишкек;
- ❖ проведены социологический опрос населения по г. Бишкек и научный анализ структуры спроса желающих улучшить свои жилищные условия;
- ❖ изучены научно-методические принципы функционирования ипотеки как основного инструмента кредитования строительства жилья и даны рекомендации по их использованию при решении жилищных проблем в Кыргызской Республике.

Практическая значимость работы состоит в том, что предложенные нами разработки экономико-организационных аспектов комплексного подхода к решению жилищной проблемы доведены до уровня конкретных рекомендаций и могут быть использованы при выработке концепции развития жилищной сферы в условиях формирования рыночных отношений.

Рассчитанные цены на жилье по г. Бишкек предложены оценочным комиссиям местных акиматов и ими апробированы. Использование индексов цен рекомендовано для оценки жилья, налоговым органам для налогообложения сделок с недвижимостью, а также строительным ведомствам при определении сметной стоимости жилья.

Полученные территориальные прогнозные цены жилья переданы различным финансовым институтам для анализа рынка жилья и ипотечного кредитования.

Апробация результатов исследования. Отдельные результаты использовались при разработке концепции национальной жилищной политики Кыргызской Республики.

Результаты проведенных исследований докладывались на научно-технических конференциях:

❖ 3-й научно-технической конференции КАСИ по секции “Экономика в строительстве” (Бишкек, 1996 г.).

❖ юбилейной научной конференции Международного Университета Кыргызстана по секции “Экономика” (Бишкек, 1998г.)

По теме диссертации опубликованы 9 научных статей общим объемом 3 п. л.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложения.

Структура работы

Во введении обоснованы актуальность темы диссертационной работы, цель и задачи, подлежащие решению, определен объект исследования, обоснована теоретико-методологическая база, отражены научная новизна и практическая значимость работы, приведена логическая схема исследования.

В первой главе раскрыты сущность, роль и значение рынка жилья в решении жилищных проблем. Рассмотрены уровень обеспеченности жильем и жилищная политика на современном этапе. Выявлена проблема развития рынка жилья Кыргызской Республики в условиях перехода к рыночным отношениям. Проведен анализ жилищных условий населения.

Во второй главе рассмотрены методические вопросы формирования цены на жилье как товар. Рынок жилья функционирует только тогда, когда жилье становится товаром. Главными отличительными признаками этого товара являются, с одной стороны, его физическая неподвижность, а с другой - предмет первой необходимости. Рынок жилья есть определенная форма экономических взаимосвязей, которые возникают по поводу производства, владения и пользования жилищем.

При анализе структуры форм удовлетворения спроса на жилье показана целесообразность проведенного автором социологического опроса на тему “Социальная оценка форм улучшения жилищных условий населения” и на его основе осуществлен анализ полученных результатов.

Разработаны методические основы стоимостной оценки жилья с учетом его потребительских качеств в условиях формирующегося рынка жилья.

В третьей главе определены основные источники финансирования жилищного обеспечения населения и направления их формирования в условиях разгосударствления жилищной сферы. Разработаны методические основы определения рациональной структуры государственного финансирования строительства (приобретения) жилья.

В заключении изложены основные выводы, сформулированные по результатам исследования.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Рыночная экономика опирается на право частной собственности - право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Это позволяет гражданам или частным предприятиям по своему усмотрению приобретать, применять и реализовывать материальные ресурсы и заключать договоры, имеющие юридическую силу и обязательность для партнеров. При рыночной модели существует и государственная собственность, а также собственность в смешанных формах.

Необходимо отметить, что право владеть и распоряжаться имуществом развивает в человеке инициативу и стимулирует развитие сферы недвижимости.

Особенностями недвижимости как товара является то, что, с одной стороны, она входит в состав средств производства и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех видов и форм собственности, с другой стороны, выступает основой личного существования граждан и используется для непроизводственного, личного потребления.

Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, о внесенных улучшениях, о подъездных путях, об окружающей среде, о коммунальных услугах, о неудобствах. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая составляет основу стоимости недвижимости. Любой объект обладает стоимостью, имея пригодность и ограниченный характер предложения.

Недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых может возрастать с течением времени. Даже в развитых странах, где имеют место перепроизводство жилья и превышение предложения над спросом, наблюдается тенденция роста стоимости недвижимости.

Согласно Конституции граждане Кыргызской Республики имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади.

Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсации (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья. Недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд, либо его часть, может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в коллективной собственности и переходить из

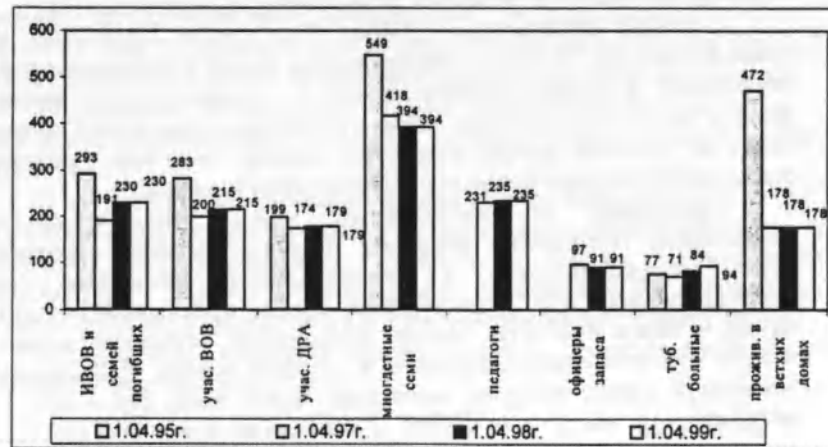
одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством.

Полноценное функционирование рынка недвижимости в республике в аспекте активного привлечения кредитных ресурсов могло бы создать необходимые условия для крупномасштабных преобразований в отечественной экономике на пути реформ. Недвижимость, прошедшая процесс приватизации, выступая в качестве стабильного ликвидного залогового имущества, может привлечь внимание солидных кредитно-финансовых структур при наличии достаточно проработанной законодательной базы в области операций с конкретным видом недвижимости и возможности контроля за использованием кредитных средств.

В Кыргызской Республике налицо острый дефицит жилья. По данным Нацстаткома на 1.01.99, 69676 человек проживают в общежитиях, снимают жилье у частных владельцев домов и квартир; 4391 человек живет в ветхих и аварийных домах, 30534 человека числились очередниками на улучшение жилищных условий на начало 1995 года. На 1.04.99 г. очередь на жилье в г. Бишкеке сократилась до 18,155 тыс. самых нуждающихся. Уже несколько лет в столице не строится жилье за счет республиканского и городского бюджетов. Тем не менее, при муниципальных органах формируется очередь на жилье, подразделяемая: на получение бесплатного жилья в наем (очередники муниципалитетов, малоимущие и многодетные граждане и другие льготные категории); на участие в строительстве собственного жилья на свои средства; на аренду и покупку жилья.

Диаграмма 1

Количество граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Бишкеке



Кризисное состояние капитального строительства Кыргызской Республики и жилищного в первую очередь обусловлено резким снижением инвестиций, отставанием в развитии законодательной базы и нормативно-методического обеспечения, ростом задолженности заказчиков подрядчикам и подрядчиков поставщикам, резким ростом стоимости готовой строительной продукции, снижением качества и надежности строящихся объектов. Удельный вес капитальных вложений непромышленного назначения составил за 6 месяцев 1999 года 19,6% от общего объема по республике, что составляет 221,4 млн. сомов, а в 1998 году - 15,6% и 658,4 млн. сомов соответственно.

Таблица 1.

		Введено в действие жилых домов и общежитий, тыс. кв. метров общей (полезной) площади*								
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Жилищное	КР	1560	1236	889	590	405	325	341	347	574
Строительство	Бишкек	276	193	125	118	92	89,3	66,7	75,2	185
в т. ч.	КР	853	700,3	545,8	437,9	319,8	269,7	300,7	305,8	446
Индивидуальное	Бишкек	70	50	57,2	58	45,8	59,6	44,9	53,5	74

Из общего объема непромышленных инвестиций на строительство жилья использовано 164,15млн. сомов, т.е. около 40% от общей суммы капитальных вложений в непромышленную сферу. Снизились объемы индивидуального жилищного строительства и строительства за счет жилищно-строительных кооперативов из-за удорожания стоимости строительных материалов.

В г. Бишкеке в последние годы наблюдается распад строительного конвейера по возведению жилых домов. В табл. 1 можно увидеть резкое снижение жилищного строительства.

Основным источником пополнения жилищного фонда в настоящее время служит ввод в эксплуатацию вновь возведенных жилых домов, строительство которых осуществляется государственными, кооперативными предприятиями, организациями и населением.

Важнейшим показателем качества жилья является обеспеченность населения жилой площадью. При санитарной норме для Кыргызской Республики 9 кв.м на 1 человека, в г.Бишкеке считается нуждающимся в

* Таблица составлена по данным статистического ежегодника Национального Статистического Комитета "Основные итоги разработки годовых отчетов по капитальному строительству", Бишкек, 1990-1998.

населения жилой площадью. При санитарной норме для Кыргызской Республики 9 кв.м на 1 человека, в г.Бишкеке считается нуждающимся в улучшении жилищных условий каждый гражданин, на которого приходится менее 5.7 кв.м жилой площади (табл. 2).

Таблица 2.

Обеспеченность жильем на душу населения

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
В среднем Кыргызская Республика	12,1	12,3	12,6	12,9	12,9	12,7	12,6	12,8	12,7	12,8
жителя, г. Бишкек кв.м		14,4	15,3	15,2	15,1	15,3	18,05	18,3	18,6	

С целью изучения состояния рынка жилья в Кыргызской Республике нами было проведено экспертное обследование структуры спроса на жилье в столице. Для обследования была принята выборочная статистическая совокупность. Первичные данные для выявления тенденций спроса были собраны на основе анкеты.

В результате обработки базы данных было выявлено, каким образом предполагают улучшить свои жилищные условия те, кто хотел бы это сделать (табл. 3).

Таблица 3.

Планируемые способы улучшения жилищных условий населения по г. Бишкеку

Варианты ответов	Количество (человек)	%
не план.	337	27,3
купить	220	17,8
обмен	215	17,4
не знаю	141	11,4
сделать пристройку	94	7,6
получить по наследству	63	5,1
построить (сбереж.)	42	3,4
снять	41	3,3
сделать реконстр.	34	2,8
получить другим спос.	13	1,1
получить по очереди	12	1,0
построить (кредит)	11	0,9
получить по сносу	10	0,8
итого	1233	100,0

Объективная потребность населения в улучшении жилищных условий предопределяет перспективы развития рынка жилья. В свою очередь последнее зависит в некоторой степени от развития и совершенствования ценообразования на строительную продукцию.

Стоимостная оценка жилья в условиях рыночной экономики должна учитывать его потребительские качества.

Характер рынка жилья определяется количеством и качеством предлагаемого жилья, что является существенным ограничителем в колебании квартирных цен. Основным показателем качества жилого фонда является уровень благоустройства и комфортности здания.

Местоположение и физические характеристики - наиболее значимые для потребителя условия при выборе жилья и обоснования его цены. Из четырех условий, сопутствующих совершению сделки, они тесно связаны с понятием качества жилища.

Таблица 4.

Расчетные цены предложения на рынке жилья г. Бишкек (\$ за 1 кв.м квартир 105 серии)

Район	1993 г.	1994 г.	1995 г.	1996 г.	1997 г.	1998 г.	1999 г.
1. Центр (Правды-М. Гвардии-Горького-Фрунзе)	149	181	244	303	379	403	377
2. Восток-5	146	177	218	310	393	353	348
3. ТЭЦ, Ворошилова, Лермонтова, Лебединовка, Аламед. рынок	77	182	117	221	242	314	201
4. Джал, ст. Аэропорт, пр. Мира, Льва Толстого, Юг-2	98	106	183	271	334	295	311
5. Аламедин-1, гор. Строит., гор. Энергетиков, Тунгуч	94	114	154	206	219	236	218
6. Асанбай, 11, 12 мкрн.	127	148	195	261	287	304	297
7. 7, 8 мкрн.	120	179	202	383	250	309	309
8. 9, 10 мкрн., мед. институт, Донецкая	105	134	204	249	357	286	258
9. 3,4,5,6 мкрн.	174	155	217	311	293	290	312
10. Прочие районы	92	99	185	251	264	230	201

Целью экспериментального расчета явилась попытка определить индексы цен 1 кв.м жилой площади 105 серии по г. Бишкеку в зависимости от месторасположения, как одной из важных потребительских характеристик жилья. Нами были условно выделены 10 районов. Анализ предложения жилья в г. Бишкеке показал, что оно характеризуется ценовыми коридорами, зависящими от двух основных показателей - качества жилья и его месторасположения (табл. 4).

Число предложений на продажу по различным категориям жилья в несколько раз превышает число заявок на покупку. В структуре спроса самой высоколиквидной категорией являются однокомнатные квартиры, затем следуют двухкомнатные, трехкомнатные и многокомнатные квартиры.

Нами рассчитаны индексы цен за 1 кв.м жилой площади 105 серии

по 10 условным районам г. Бишкек, учитывающие потребительские свойства жилья. Значения расчетных индексов цен были апробированы местными акиматами при оценке жилья (табл. 5).

Таблица 5.

Район	Индексы цен						
	1993 г.	1994 г.	1995 г.	1996 г.	1997 г.	1998 г.	1999 г.
1. Центр (Правды-М.Гвардии-Горького-Фрунзе)	1,93	2,34	3,15	3,92	4,89	5,2	4,87
2. Восток-5	1,89	2,29	2,81	4,00	5,07	4,56	4,49
3. ТЭЦ, Ворошилова, Лермонтова, Лебединовка, Аламед.рынок	1,00	2,34	1,51	2,85	3,12	4,05	2,59
4. Джал, ст.Аэропорт, пр.Мира, Льва Толстого, Юг-2	1,27	1,37	2,36	3,50	4,31	3,81	4,03
5. Аламедин-1, гор.Строит., гор.Энергетиков, Тунгуч	1,22	1,48	1,99	2,66	2,83	3,05	2,81
6. Асанбай, 11, 12 мкрн.	1,65	1,91	2,52	3,37	3,7	3,92	3,83
7. 7, 8 мкрн.	1,55	2,31	2,61	4,94	3,23	3,99	3,99
8. 9, 10 мкрн., мед.институт, Донецкая	1,36	1,73	2,64	3,21	4,61	3,69	3,33
9. 3,4,5,6 мкрн.	2,25	2,00	2,80	4,02	3,78	3,74	4,03
10. Прочие районы	1,19	1,28	2,39	3,24	3,41	2,97	2,59

Стоимость жилья в Бишкеке колеблется при его сравнительно невысоких стандартах качества. После обработки данных методом аналитического выравнивания выявлен тренд ряда динамики подбором адекватной функции методом наименьших квадратов между теоретическими Y_{ti} и эмпирическими y_i уровнями:

$$\sum (y_{ti} - y_i)^2 = \min. \quad (1)$$

Одним из применяемых в практике статистического изучения тренда показателей адекватности математической функции является стандартизованная ошибка аппроксимации σ_{y_i} :

$$\sigma_{y_i} = \sqrt{\frac{\sum (y_{ti} - y_i)^2}{n}}. \quad (2)$$

Сравнивая расчетные значения стандартных ошибок аппроксимации, мы отдаем предпочтение по их минимальным значениям функции трендовой модели.

Нами получены прогнозные функции стоимости одного кв. метра жилья по 10 условным районам г. Бишкека.

Программа государственной поддержки жилищного строительства при привлечении средств населения характеризуется участием государства в финансировании жилищного строительства.

Финансирование жилищного строительства осуществляется на основе модели инвестирования, базирующейся на принципах бюджетного и не бюджетного финансирования, системе субсидирования и поддержки малообеспеченных семей, развития рынка ценных бумаг и ипотечного кредитования.

Прямое финансирование жилищного строительства направлено на его поддержку и создание сектора помощи для обеспечения доступа к качественному жилищу как владельцам квартир. При этом усиленная помощь оказывается малоимущим гражданам, не владеющим ни одним видом недвижимости, ветеранам, инвалидам за счет средств городского бюджета. Субсидии, льготные банковские ссуды для улучшения жилищных условий выделяются семьям с доходами, не превышающими предела, установленного Горкенешем.

Наиболее эффективными формами финансирования в свободном секторе, создаваемыми по инициативе государства, являются сбережения и кредиты. Система сбережений стимулирует индивидуальные хозяйства хранить деньги в финансово-кредитных учреждениях в течение определенного срока, что впоследствии дает право на приобретение, строительство или ремонт жилья на выгодной основе.

Основные выводы и рекомендации.

1. Рынок жилья есть определенная форма экономических взаимосвязей, которые складываются по поводу производства, владения и пользования жилищем. В условиях рыночных отношений формируется конкурентная система цен, которая позволит решить: что строить, как строить и для кого строить. В данной системе определяющим фактором становится доход. Цены на жилье и платежеспособность населения уравнивают экономические возможности и потребности семей.

2. Основной недостаток существующей системы ценообразования состоит в том, что применяемые методы определения цены строительства основаны не на стоимостной оценке потребительских свойств жилья, а на нормировании расхода производственных ресурсов согласно разработанной проектной документации. Стоимостная оценка жилья в условиях рыночных отношений должна учитывать, прежде всего его потребительские качества.

3. Необходимо в республике создать ипотечный банк, как кредитно-финансовое учреждение, осуществляющее прием денежных средств на длительный срок путем выпуска ценных бумаг (закладных) и предоставления полученного капитала в долгосрочные ссуды под залог недвижимости. Выдавая ссуды закладными банк одновременно продает их

на вторичном рынке, тем самым приобретая средства на совершение кредитных операций. Вторичный рынок закладных, увеличивая ликвидность финансовых средств на рынке жилья, облегчает движение денежных ресурсов и обеспечивает финансовое наполнение первичного рынка жилья.

4. Рассчитанные автором индексы цен за 1 квадратный метр жилой площади 105 серии по десяти условным районам г. Бишкек, учитывающие потребительские свойства жилья практически предложены оценочным комиссиям акиматов для объективной оценки недвижимости, а также налоговым органам ведущим учет и налогообложение сделок с недвижимостью. Прогнозные функции цен на жилье в зависимости от места расположения, экспериментально рассчитанные должны использоваться для анализа рынка жилья риэлторами и финансовыми институтами ведущих ипотечное кредитование. Так как при выдаче долгосрочных ссуд под залог недвижимости особое место отводится ее оценки.

5. Учитывая международный опыт долгосрочного кредитования следует учредить при Правительстве республики Агентства по ипотечному кредитованию и институт страхования. В функции которых входят контроль и регулирование ипотеки, страхование рисков банка финансирующего строительство жилья, надзор за выпуском ценных бумаг на заложенное имущество, покупку закладных на дома и квартиры и т.д. Главной целью института страхования является повышение надежности ипотечного рынка путем государственного страхования ипотечных кредитов, ибо не каждый ипотечный кредит может получить государственную гарантию, а только тот который удовлетворяет разработанным стандартам.

6. Необходимо предусмотреть процесс секьюризации ипотеки т.е. превращение ипотечных кредитов в долгосрочные ценные бумаги. При ситуации когда процентная ставка по краткосрочным кредитам будет выше чем средняя ставка по ипотечным кредитам происходят банкротства коммерческих банков занятых ипотечным кредитованием. При этом процесс продажи ипотечных кредитов возрастает. В данном случае агентства приобретают индивидуальные кредиты на государственные средства и формируют из них крупный пакет для последующего выпуска ценных бумаг, обеспеченные ипотекой, которые значительно снижают риск конкретного заемщика.

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:

1. Бекбоева Р.Р. "Уровень обеспеченности жильем и жилищная политика на современном этапе". ж. Экономический вестник, Бишкек, №2, 1998, 0,3 п.л.
2. Бекбоева Р.Р. "Что определяет цену жилья". ж. Экономический вестник, Бишкек, №2, 1999, 0,4 п.л.
3. Бекбоева Р.Р. "Проблемы формирования рынка жилья в условиях демократизации общества". ж. Экономический вестник. Международный научно-практический семинар г. Бишкек, 26-27 марта, 1999, 0,25 п.л.
4. Бекбоева Р.Р. "Ипотечный кредит и рынок жилья". ж. Рынок ценных бумаг, №6, 1999., 0,6 п.л.
5. Мусакожоев Ш.М., Гусев К.Б., Бекбоева Р.Р. и др. "Концепция развития реального сектора экономики Кыргызской Республики". ж. Экономика и статистика, Бишкек, № 2, 1999, 2 п.л.
6. Бекбоева Р.Р., Адиева А.А. "Жилищный ипотечный кредит как финансовое экономическое обеспечение жилищной политики Кыргызской Республики". В сборнике "Проблемы реализации программы "Кадры 21 века"", Материалы научно-практической конференции 11-12 июня, Бишкек, 1998, 0,5 п.л.
7. Бекбоева Р.Р., Адиева А.А. "Кредитная система Кыргызской Республики и ее развитие в переходный период". ж. Вестник МУК, № 3, 1999, 0,4 п.л.
8. Бекбоева Р.Р. "Вопросы развития рынка ипотечных ценных бумаг в современных условиях". ж. Вестник МУК, № 3, 1999, 0,5 п.л.
9. Бекбоева Р.Р., Ермошкин Д.Н. "Государственные ценные бумаги: становление и развитие". ж. Вестник МУК, № 3, 1999, 0,7 п.л.

Аннотация

Кыргызская Республика переживает жилищный кризис, суть которого не только в низкой обеспеченности населения жилой площадью, но и в отсутствии возможности улучшить жилищные условия.

Объективная потребность населения в улучшении жилищных условий предопределяет перспективы развития рынка недвижимости в жилищной сфере.

В работе определены методологические подходы к формированию рынка жилья в Кыргызской Республике в современных условиях, разработана методика стоимостной оценки жилья с учетом его потребительских свойств, проведен экспериментальный расчет по прогнозированию цены жилья в зависимости от места расположения, изучены принципы функционирования ипотечных банков в Кыргызской Республике как основного инструмента кредитования строительства жилья.

Аннотация

Азыркы учурда Кыргыз Республикасы турак-жай кризисин башынан өткөрүп жатат. Бул кризистин маңызы элдин турак жайга жетишээрлик түрдө камсыз болбогондугунда гана эмес, андан тышкары элдин турак-жай шарттарын жакшыртууга мүмкүнчүлүгү жок болуусунда.

Элдин турак-жай шарттарын жакшыртуу үчүн объективдүү керектөөсү, козголбос мүлк рыногунун турак-жай сферасындагы өнүгүү перспективалары менен байланыштуу.

Каралып жаткан илимий эмгекте азыркы учурдагы Кыргыз Республикасында турак-жай рыногунун түзүлүшүнүн методологиялык көз-караштары аныкталып, турак-жайдын наркын баалоочу методикасы анын керектөө касиеттерин эске алуу менен иштелип чыгып, турак-жайдын жайгашуусуна байланыштуу анын наркын болжолдоо боюнча эксперименталдык эсептөөлөр жүргүзүлгөн.

Мындан тышкары, каралып жаткан илимий эмгекте, Кыргыз Республикасынын ипотекалык банктарын турак-жай курулушун насыялоонун негизги инструменти катары пайдалануу принциптери изилденген

Annotation

The Kyrgyz Republic is in housing crisis, which main idea is not only in low population possession with housing, but in absence of possibility to improve housing conditions.

Objective necessity of population in improving of housing conditions, gives prospective of development of real estate market in housing sphere.

The methodological approaches to forming of the real estate market in the Kyrgyz Republic in modern conditions are determined in the thesis. The coefficients of the housing cost estimation with account of its consumer features; special experimental account on forecasting of housing price depending on location. Principles of functioning of mortgage banks in the Kyrgyz Republic as a main tool of crediting in housing construction.

