

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КЫРГЫЗСКО-РОССИЙСКИЙ СЛАВЯНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

*На правах рукописи*

**ШИНКО ЮЛИЯ ВАЛЕРЬЕВНА**

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ  
И РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ  
(НА МАТЕРИАЛАХ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ)**

Специальность: 08.00.01 – Экономическая теория

**АВТОРЕФЕРАТ  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук**

**Бишкек – 2011**

Диссертационная работа выполнена на кафедре экономической теории  
Кыргызско-Российского Славянского университета

**Научный руководитель:** Доктор экономических наук,  
профессор Г.В. КУМСКОВ

**Официальные оппоненты:** Доктор экономических наук  
профессор М.Б. БАЛБАКОВ

Кандидат экономических наук  
А.Б. АСЫЛБАЕВ

**Ведущая организация:** Кафедра «Экономики и предпринима-  
тельства в сельском хозяйстве» Кыр-  
гызского Национального аграрного  
университета им. К.И.Скрябина

Защита диссертации состоится «24» июня 2011 г. в 16.00 часов на  
заседании Диссертационного совета Д 730.001.01 по защите докторских  
(кандидатских) диссертаций в зале заседаний экономического факультета  
Кыргызско-Российского Славянского университета  
по адресу: 720000, г. Бишкек, пр. Чуй, 6.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кыргызско-  
Российского Славянского университета.

Автореферат разослан «24» мая 2011 г.

Ученый секретарь  
Диссертационного совета,  
кандидат экономических наук, доцент  ЗИНОВЬЕВА З.И.

## I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы.** Произошедшие с начала перехода к рыночной экономике коренные изменения в структуре собственности, повлекли за собой активизацию экономических процессов и явились предпосылкой для формирования рынка недвижимости, функционирующего в соответствии с законами рыночной экономики. В настоящее время рынок недвижимости является одной из существенных составляющих экономического развития всех стран СНГ, что обуславливает необходимость исследования закономерностей и механизмов его действия. В этой связи, актуальность темы диссертации определяется, во-первых, тем, что поскольку категория рынка недвижимости стала изучаться только в трансформационный период развития экономики, она до сих пор еще остается недостаточно подверженной глубокому политэкономическому анализу. Во-вторых, изучение этой категории носит, в основном, односторонний характер, а именно, - с позиции оценки стоимости объектов недвижимости. В политэкономическом плане также недостаточно исследована недвижимость и как объект, на основе которого развивается система экономических отношений.

Актуальность темы диссертации определяется и тем обстоятельством, что в недвижимости заключена колоссальная стоимость национального богатства, находящего отражение в структуре валового внутреннего продукта. Поступления от операций с недвижимой собственностью, сборы от налогов на недвижимость и сделок с ней формируют значительную часть доходов бюджетов всех уровней. Кроме того, в ходе становления и развития рынка недвижимости создается большое количество рабочих мест, что способствует росту занятости населения. Немаловажную роль играет и инвестиционная составляющая рынка недвижимости, оказывающая влияние на функционирование финансового рынка.

Необходимость всестороннего анализа факторов, оказывающих влияние на формирование и динамику развития рынка недвижимости, особенностей его функционирования в условиях трансформационных преобразований, обусловили выбор темы исследования. Осознание ключевой роли рынка недвижимости не только в развитии реального сектора экономики, оживлении инвестиционного процесса, макроэкономической стабилизации, но и в решении социальных проблем общества, требует, прежде всего, теоретико-методологического осмысления происходящих процессов.

**Степень разработанности проблемы.** В отечественной, российской и зарубежной экономической литературе теоретико-

методологическим аспектам исследования рынка недвижимости уделяется немалое внимание. Об этом свидетельствует значительное увеличение за последнее десятилетие числа монографических работ, статей и диссертаций. Среди российских ученых, работы которых привлекают особенное внимание, можно выделить публикации Асаула А.Н., Блевинс Д.Д., Ерофеева П.Ю., Старинского В.Н., Балабанова Н.Т., Мокина В., Пироговой О., Гончаровой Н.Д., Горемыкина В.А., Крутик А.Б., Новикова Б.Д., Рахман И.А., Симионова Ю.Ф., Домрачевая Л.Б., Стерник Г.М., Тарасевич Е.И., Хмельницкого А.Д., Цукерман Г.А. и др.

Среди кыргызских ученых, занимающихся научными исследованиями по проблематике, связанной в основном с базисными изменениями в экономике страны, а также принципами оценки недвижимости, следует выделить работы Койчуева Т.К., Кумскова В.И., Койчуманова Т.Д., Караталова О.К., Лукашовой И.В., Руденко А.И., Михайлова Р.Н., Сарыбаева А.С., Н.С.Богубаева, Н.С.Игнатенко и др.

Среди зарубежных ученых, чьи работы подверглись внимательному изучению в ходе диссертационного исследования, следует выделить таких авторов, как Д.Фридмен, И.Ордуэй, Ч.Акерсон, Л.Элвуд, Г.Гаррисон, Д.Купер, И.Джонсон, У.Шепкель, А.Ринг, Б.Бойс и других.

Несмотря на широту и разносторонность рассмотрения проблем, связанных с функционированием рынка недвижимости и факторов, воздействующих на его развитие, здесь по-прежнему остается множество нерешенных вопросов, требующих серьезного внимания, как с теоретической, так и с практической сторон. Кыргызстан является одной из стран СНГ, в которой рынок недвижимости еще находится в процессе своего становления. Ряд проблем, в настоящее время оказывающих сдерживающее воздействие на развитие рынка недвижимости, имеющих объективный характер и зависящих от сложностей институционального развития кыргызской экономики, требуют всестороннего анализа как внешних, так и внутренних факторов его формирования и динамики функционирования. Это сообщает особую актуальность исследованию, которая усугубляется отсутствием в современной кыргызской экономической литературе теоретических разработок по данному вопросу. Исследование, осуществленное в диссертационной работе, направлено на теоретическое осмысление процессов формирования и развития рынка недвижимости в условиях экономической трансформации.

**Цель исследования** Основной целью диссертационного исследования является теоретическое осмысление совокупности экономических процессов, оказывающих влияние на формирование и развитие

рынка недвижимости в условиях трансформации экономики стран (в основном на материалах Кыргызской Республики).

Исходя из поставленной цели, в работе предусматривалось решение следующих задач:

- выявить специфические особенности рынка недвижимости и обосновать его сущность;
- раскрыть экономический механизм функционирования рынка недвижимости;
- проанализировать преимущества и недостатки существующих методов оценки недвижимости;
- раскрыть и обосновать тенденции развития рынка недвижимости в условиях экономической трансформации;
- выявить факторы формирования и развития рынка недвижимости в условиях трансформирующейся экономики;
- дать анализ состояния развития рынка недвижимости на современном этапе становления рыночной экономики;
- определить основные направления регулирования рынка недвижимости в условиях рыночных преобразований;
- обосновать перспективность развития ипотечного рынка как механизма совершенствования рынка недвижимости;
- проанализировать основные пути совершенствования системы налогообложения на недвижимое имущество.

**Объектом исследования** являются экономические отношения в обществе, возникающие в процессе формирования и развития рынка недвижимости в переходной трансформирующейся экономике.

**Предмет исследования** – являются механизмы формирования и особенности развития рынка недвижимости в условиях трансформации экономических отношений.

**Теоретическая и методологическая основа исследования** опирается на теоретические и методологические подходы и установки, выработанные мировой экономической наукой, на научные разработки зарубежных, российских и отечественных ученых. Информационную базу исследования составляют законодательные акты и нормативно-правовые документы Кыргызской Республики, касающиеся вопросов формирования и развития рынка недвижимости; материалы Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, Национального Статистического Комитета Кыргызской Республики; фактологические данные, содержащиеся в монографических трудах отечественных и зарубежных

ученых; справочные материалы специализированных изданий, посвященных данной проблеме. При написании работы использовались опубликованные материалы научных конференций, круглых столов, средств массовой информации. В ходе анализа применялись системобобщающий аналитический, сравнительный, индексно-статистический и другие методы.

**Научная новизна** заключается в раскрытии особенностей формирования и развития рынка недвижимости в условиях экономической трансформации.

В ходе диссертационного исследования получены и выносятся на защиту следующие результаты, имеющие элементы научной новизны:

- выявлена специфика рынка недвижимости, отличающая его от других рынков, и определено его место в воспроизводственном процессе;
- на основе теоретического обобщения особенностей формирования рынка недвижимости раскрыта его сущность и дано определение;
- определена зависимость экономических показателей развития рынка недвижимости от совокупности различных факторов (хозяйственных, административных, социальных, условий окружающей среды); проанализирована степень их воздействия на объем и динамику спроса и предложения;
- выявлены преимущества и недостатки применяемых в оценочной практике подходов: доходного, затратного и сравнения продаж;
- исследованы факторы, обуславливающие динамику рынка недвижимости в пределах национальной экономики и проведен сравнительный анализ состояния его развития в Кыргызской Республике;
- ♦ дана оценка значимости ипотечного кредитования для совершенствования экономического механизма функционирования рынка недвижимости, а также для решения социальных проблем общества.

**Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования.**

**Теоретическое значение работы** заключается в выявлении особенностей развития рынка недвижимости в условиях трансформации экономических отношений.

**Практическое значение работы** состоит в научном обосновании и определении механизмов и методов государственного регулирования рынка недвижимости в условиях экономической трансформации. Разработанные и обоснованные методологические подходы, теоретиче-

ские положения могут быть использованы в дальнейших исследованиях данной проблемы, в практике ее решения и реализации.

Материалы диссертации могут войти составной частью в преподавание курса «Экономической теории», в программы спецкурсов и спецсеминаров. Выдвигаемые положения и рекомендации могут найти применение в работе государственных подразделений, занимающихся вопросами развития рынка недвижимости и его регулирования.

**Апробация работы.** Основные положения диссертационной работы докладывались на научно-теоретических и научно-практических конференциях профессорско-преподавательского состава в Кыргызско-Российском Славянском университете в период 2003-2010 гг.

**Публикации результатов исследований.** Основные положения диссертационного исследования опубликованы в 5 научных публикациях, из них – 2 в «Вестнике Кыргызско-Российского Славянского университета», общим объемом 4,0 п.л.

**Структура работы.** В соответствии с целью и задачами исследования определены структура и содержание диссертации. Отражая общий замысел и логику изложения, она состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка использованной литературы.

## II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ:

**Во введении** обоснована актуальность исследуемой темы, определена изученность проблемы, сформулированы цели и задачи диссертационной работы, установлены объект и предмет исследования, обозначены научная новизна, теоретическая и практическая значимость диссертации.

**В первой главе** «Теоретико-методологические основы функционирования рынка недвижимости» определена сущность, дано определение рынка недвижимости, уточнен понятийный аппарат, проведена систематизация теоретических аспектов функционирования рынка недвижимости, охарактеризована зависимость экономических показателей рынка недвижимости от совокупности различных факторов, а также степень их воздействия на объем и динамику спроса и предложения, проанализированы методы оценки недвижимости.

Как показало исследование, в условиях экономической трансформации рынок недвижимости играет огромную роль в реализации рыночных отношений, выступая одной из существенных составляющих любой национальной экономики. Это обусловлено тем, что степень значимости рынка недвижимости как сектора экономики определяется целым рядом параметров. Прежде всего, это то, что он представлен колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, значительная часть которой может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить: ренту - владельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в национальный бюджет. В частности, это показатели высокой доли рынка недвижимости в валовом национальном продукте; высокого уровня доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли); высокого уровня сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней; большого количества рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Характеризуя рынок недвижимости как экономическую категорию, указывается на необходимость уточнения самого понятия недвижимости. Показано, что наличие у объектов недвижимости физических характеристик и свойств и общие принципы их обращения на рынке дают основание утверждать о товарной природе недвижимости. Сделан вывод о том, что рынок, на котором обращается товар-недвижимость, является составной частью рынка товаров и услуг.

Классифицированы особенности рынка недвижимости. Обоснован тезис о том, что локальность рынков недвижимости, низкая эластичность спроса и предложения, необходимость высоких пороговых

инвестиций и ряд других являются причинами возможности его использования и в качестве инвестиционного, и в качестве потребительского товара.



Рис. 1. Классификация объектов недвижимости.

В процессе классификации представляется целесообразным выделять группы недвижимости, имеющие сходные характеристики, что определяет возможность единообразия подходов к оценке эффективности инвестиций в недвижимость.

В этой связи, представляется правомочным рекомендовать то, что инвесторам целесообразно классифицировать рынок недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования: рынок собственного капитала, рынок заемного капитала, рынок гибридных обязательств, рынок опционов.

Выявлено, что главным отличительным признаком недвижимости является ее неразрывная связь с земельным участком. Поэтому большинство объектов недвижимости характеризуется стационарностью, неподвижностью, материальностью, долговечностью и сложностью достижения рыночного равновесия. Недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах.

Показано, что наличие у объектов недвижимости физических характеристик и свойств и общие принципы их обращения на рынке дают основание утверждать о товарной природе недвижимости. Сделан вывод о том, что рынок, на котором обращается товар-недвижимость, является составной частью рынка товаров и услуг.

Анализируя товарную природу недвижимости, указывается на низкую степень ликвидности объектов рынка недвижимости, что является следствием их уникальности и стационарности. Вследствие уникальности этого товара возрастают издержки по его поиску и времени реализации. Стационарность не позволяет переместить объект недвижимости в другое место с более высоким спросом.

Объекты недвижимости также различаются по своему происхождению:

- созданные природой без участия труда человека;
- являющиеся результатом труда человека;
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Недвижимость можно также рассматривать как:

- потребительную стоимость, удовлетворяющую личные потребности в жилище, отдыхе, развлечениях (дом, дача, квартира и т.д.). К ней предъявляются требования, определяемые естественными свойствами и индивидуальными предпочтениями;
- фактор производства, выступающий в форме основных производственных фондов (здания, сооружения);
- -источник дохода, предназначенный для ведения бизнеса и, который помимо естественных свойств, должен обладать общественными свойствами, т.е. способностью удовлетворять, как любой товар общественные потребности, определяемые уровнем развития производительных сил и социально-экономическим положением общества. Данными видами недвижимости владеют с целью получения устойчивого потока доходов на вложенный капитал.

В числе прочих экономических отношений на рынке недвижимости следует отметить и тот факт, что недвижимость как производственная, так и непроизводственная, может выступать объектом арендных отношений, собственник которой получает постоянную ренту за предоставление ее в пользование другому субъекту. Недвижимость может также являться объектом всевозможных спекулятивных операций в связи с меняющейся конъюнктурой на рынке недвижимости.

Особенностью рынка недвижимости является и то, что объекты недвижимости довольно трудно поддаются стоимостной оценке. Степень сложности возрастает по мере перехода от объектов жилой к объектам производственной недвижимости. Последние могут также существенно различаться в зависимости от величины предприятия, уровня концентрации производства, отраслевой принадлежности.

Характеризуя рынок недвижимости, ряд авторов справедливо подчеркивает его тесную связь с рынком финансов, давая ему определение

как системы экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения.<sup>1</sup> При этом подчеркивается, что с одной стороны, недвижимость - это наиболее надежный и эффективный объект инвестиций, а с другой - служит важным источником пополнения бюджета, например, при продаже (приватизации) или сдаче в аренду государственных и муниципальных предприятий, зданий и сооружений.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою эффективность. Тем не менее, он не достиг еще эффективности большинства других рынков и занимает относительно невысокое место по эффективности, поскольку отличается по некоторым параметрам от конкурентного рынка. Это связано с тем, что:

- недвижимость нельзя стандартизировать, сортировать и покупать или продавать по образцам;
- сделки с недвижимостью затрагивают широкий спектр юридических прав, которые могут меняться в зависимости от объекта недвижимости, каждая сделка с недвижимостью включает много юридических формальностей и объемную документацию;
- финансирование может жестко ограничивать свободное функционирование рынка;
- о состоянии рынка недвижимости практически нет достоверной и своевременной информации, что увеличивает риски инвесторов;
- операции на рынке недвижимости связаны со значительными операционными издержками.

Рынок недвижимости относится к числу наиболее быстро развивающихся структур, что говорит о своеобразии этого рынка, значении и роли отдельных его сегментов (производственная недвижимость, жилая недвижимость).

В современных условиях *развитие рынков недвижимости* зависит на наш взгляд от следующих определяющих факторов:

- экономического роста или ожидания такого роста. Благоприятные краткосрочные условия могут возникать на рынке и при отсутствии роста, однако это происходит очень редко;
- финансовых возможностей для приобретения недвижимости. На них влияют стадия экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличие и характер рабочих мест;
- взаимосвязи между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

---

<sup>1</sup> Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник. – 4-е изд., перераб. И доп. – М.: Высшее образование, 2006, С. 105-106.

Рассмотренные особенности дают основание характеризовать рынок недвижимости как специфический сектор экономики. Обращающиеся на нем объекты недвижимости являются специфическим товаром, имеющим в отличие от других рынков целый ряд особенностей. При этом одни из главных его особенностей - это существенный временной лаг, всегда оказывающий влияние на формирование спроса и предложения, а также наличие большого количества процедур, сопровождающих процесс обмена.

Все вышеизложенное позволило, как выявить специфику, так и дать определение рынка недвижимости, отличающее его от других рынков. Автор склоняется к мнению о том, что рынок недвижимости представляет собой совокупность отношений, отражающих экономические, правовые и организационные связи между субъектами рыночной экономики по поводу перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и прочего имущества на основе конкурентного спроса и предложения.

Характеризуя зависимость экономических показателей рынка недвижимости от совокупности различных факторов, проанализирована степень их воздействия на объем и динамику спроса и предложения. Отмечается, что поскольку спрос и предложение на рынке недвижимости менее эластичны, чем на других рынках, управляют спросом и предложением долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости.

В числе факторов, оказывающих воздействие на динамику спроса и предложения недвижимости, указываются и такие, как изменения объема денежной массы, процентных ставок, всплески необоснованных предположений, страх потерять деньги или упустить возможность приобрести недвижимость по сегодняшней цене.

В этой связи подчеркивается, что анализ любого сегмента рынка недвижимости требует изучения факторов спроса и предложения, а также сложившегося на данный момент сочетания этих факторов.

Ведущими факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – это конкуренция среди продавцов. Она действует и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

К числу *факторов, определяющих величину спроса на рынке недвижимости*, на наш взгляд, следует отнести следующие:

- платежеспособность населения;

- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
  - изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение между группами населения с различными уровнями образования), уровнями миграции, количествами браков и разводов;
  - изменения во вкусах и предпочтениях населения;
  - условия и доступность финансирования.
- Факторы, определяющие величину предложения* охватывают:
- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
  - объемы нового строительства и затраты на него;
  - интенсивность строительства (определяет объемы нового жилья);
  - положение в строительной индустрии, мера его влияния на уровень строительных затрат (определяет доступность и цены факторов производства);
  - текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты; соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости;
  - затраты на улучшение неосвоенных земельных участков и имеющееся их предложение.

Анализируя методы оценки недвижимости, в работе характеризуется наметившаяся тенденция, свидетельствующая о том, что недвижимость с течением времени приобретает больший спрос, и величина стоимости на него возрастает. Подчеркивается, что стоимость выступает важнейшим элементом теории и практики операций с недвижимостью и исходным пунктом при принятии решений об инвестициях в нее. В этом и заключается ее специфика. Особенностью рынка недвижимости является то, что объекты недвижимости довольно трудно поддаются стоимостной оценке. Степень сложности возрастает по мере перехода от объектов жилой к объектам производственной недвижимости. Последние могут также существенно различаться в зависимости от величины предприятия, уровня концентрации производства, отраслевой принадлежности.

В работе проанализирована система ценообразующих факторов на рынке недвижимости где, как и на любом другом рынке, имеется вероятность того, что события могут развиваться в отличие от ожидаемых прогнозов. Поэтому при оценке недвижимости необходим учет степени риска, которые подразделяются на субъективные и объективные.

Субъективные риски связаны с ошибками оценщика, использованием неадекватной информации и т.п. К объективным относятся изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости, что может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход; изменения на рынке капитала нормы процента, общей нормы прибыли собственного и заемного капитала, что изменяет стоимость собственности. Данный вид риска существует независимо от того, используется ли для финансирования недвижимости заемный капитал. Наконец, это риск низкой ликвидности, который имеет для недвижимости большое значение и отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Подчеркивается и необходимость учета и риска инфляции в виде изменения темпов инфляции, которые повлияют на величину покупательной способности. Вместе с тем отмечается и тот момент, что для инвестиций в недвижимость риск инфляции имеет относительно низкое значение, потому что при инфляции появляется тенденция увеличения стоимости замещения собственности.

В работе анализируются два вида оценки недвижимости - индивидуальная и массовая, а также подробно рассмотрены преимущества и недостатки различных подходов к определению стоимости: затратного, доходного, сравнительного и опционного, а также существующие для каждого из перечисленных подходов свои специфические методы, приемы и условия.

На основании их подробной характеристики делается вывод о том, что применение затратного подхода целесообразно в основном на сбалансированном рынке. Когда рынок будет сбалансирован (долговременное равновесие спроса и предложения), цены на новые сооружения будут равны затратам на проведение строительных работ, включая прибыль, величина которой будет определяться издержками альтернативного варианта использования капитала.

Подытоживая характеристику методов оценки недвижимости, подчеркивается, что не существует единого рецепта применения рассмотренных подходов. Однако практика развития рынка недвижимости показывает, что стоимость имущества, определенная рыночным подходом, занимает в настоящее время первостепенное значение, но это не объясняется тем, что рост предложения не успевает за ростом спроса.

На взгляд автора исследования, в современных условиях развития экономики необходимо должное внимание отдавать доходному подходу определения стоимости. Данный подход стремится к динамизму развития предпринимательской деятельности, а, следовательно, эффективному ис-

пользованию имущества. А уровень применения данного подхода зависит от степени и темпов перехода к рыночной экономике.

**Во второй главе** «Тенденции развития рынка недвижимости в условиях экономической трансформации» анализируются факторы формирования и развития рынка недвижимости в условиях трансформирующейся экономики, а также состояние его развития на современном этапе в Кыргызской Республике.

Анализируя тенденции развития рынка недвижимости в условиях экономической трансформации, отмечается, что опыт его становления стал убедительным подтверждением тех тенденций, которые характерны для всех стран с развитой экономикой. В числе факторов, оказывающих различную степень воздействия на формирование и развитие кыргызского рынка недвижимости, прежде всего, следует указать на необходимость наличия специальной *нормативно-правовой базы*, которая должна регламентировать практически все ситуации, связанные с недвижимым имуществом. По сути, она выступает характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости.

С момента приобретения независимости в Кыргызстане проводилась земельная реформа - важнейший элемент структурной перестройки экономики. Введена частная собственность на землю и свое право на получение земельной доли в целом по Республике реализовали свыше 2,7 млн. человек, которым в собственность было передано более 1017 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения.

Свободный оборот городских земель, их купля-продажа, являясь одним из видов цивилизованного бизнеса, выступает в качестве наиболее перспективного сектора рынка недвижимости. Однако развитие рынка земли, его эффективное функционирование, требуют разработки норм экономико-правового обеспечения.

В целях надежной защиты прав физических и юридических лиц на землю и другое недвижимое имущество в Кыргызской Республике в 1998 г. был принят Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». Было образовано Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики (Госрегистр Кыргызской Республики), который ведет работу по регистрации прав, разрабатывается нормативная база купли и продажи объектов недвижимости, формируется механизм банкротств предприятий.

Вместе с тем, следует отметить, что на настоящий момент рынок недвижимости в Кыргызстане еще находится на начальном этапе своего развития. Низкий платежеспособный спрос со стороны населения

и юридических лиц в целом по республике влияют на то, что количество сделок с недвижимостью ограничено, а их объем остается незначительным. С точки зрения территориального распределения подавляющее большинство сделок происходит в столице - г. Бишкек, а также в ряде регионов с развитой промышленностью. В большинстве остальных территорий сделки с недвижимостью носят эпизодический характер.

На спрос и предложение на рынке недвижимости в Кыргызстане влияют многочисленные факторы, обусловленные воздействием ряда объективных условий. К этой группе факторов в работе отнесены *макроэкономические факторы*, которые оказывают наиболее существенное влияние на развитие рынка недвижимости в стране. Это - показатели уровня и динамики доходов потенциальных покупателей, степени предпринимательской активности, наличия возможности привлечения заемных (кредитных) средств, динамики цен на рынке недвижимости, стоимости строительства, цен и тарифов на коммунальные услуги, уровня арендной платы, условий налогообложения и др.

За последние годы в Кыргызской Республике в значительной степени повысились доходы населения, нормализуется инвестиционный климат, что соответствующим образом обусловило возможности дальнейшего развития малого и среднего бизнеса как торгового, так и производственного назначения. В результате увеличения кредитных вложений в экономику и снижения процентных ставок коммерческих банков возникли условия для использования дополнительных привлеченных средств (см. табл. 1).

Таблица 1

Кредитные вложения в экономику<sup>1</sup>  
(на конец года; миллионов сомов)

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Кредитные вложения в экономику - всего</b>	<b>12697,8</b>	<b>17140,3</b>	<b>26685,6</b>	<b>34239,2</b>	<b>39877,4</b>
в том числе:					
кредиты для целей бизнеса	9568,0	12495,3	18611,1	25527,2	26629,1
ипотечные кредиты	722,0	1761,4	3409,1	3618,0	3252,7
кредиты на строительство	413,4	524,0	1097,0	2384,3	6494,9
потребительские кредиты физическим лицам	1839,4	2238,9	3431,3	2594,6	2772,5
прочие кредиты	155,0	120,6	137,1	115,1	728,2

<sup>1</sup> Кыргызстан в цифрах. Статистический сборник. – Бишкек, Нацстатком, 2010. – С.232.



В тоже время за последние годы в республике были предельно сокращены государственные программы строительства недвижимости и обеспечения жильем наиболее нуждающихся граждан. Подавляющая часть финансирования, направляемого на реализацию строительных проектов, обеспечивается частным сектором, при этом основным источником являются средства населения (см. табл. 2).

Таблица 2  
Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда организациями различных форм собственности<sup>1</sup>

	2005	2006	2007	2008	2009
	млн. сомов				
<b>Объем работ - всего</b>	6542,7	7232,3	11978,2	16369,3	14386,6
<i>из них по формам собственности:</i>					
Государственная	440,3	434,1	745,3	1189,4	1266,0
Муниципальная	-	-	-	6,9	10,1
Частная	6102,4	6798,2	11232,9	15173,0	13110,5
	В процентах к итогу				
<b>Объем работ - всего</b>	100	100	100	100	100
<i>из них по формам собственности:</i>					
Государственная	6,7	6,0	6,2	7,3	8,8
Муниципальная	-	-	-	0,0	0,1
частная	93,3	94,4	93,8	92,7	91,1

В данном случае речь идет о финансировании жилищного строительства за счет собственных средств граждан без использования каких-либо кредитов или софинансирования со стороны юридических лиц. В очень малых масштабах ведется и так называемое долевое строительство, когда группа физических и юридических лиц выступают соинвесторами. Высокие риски в данном случае усугубляются недоверием граждан к финансовым посредникам и компаниям, аккумулирующим денежные средства в счет оплаты будущих товаров или услуг.

Готовое жилье на вторичном рынке, как правило, также покупается гражданами исключительно за счет собственных накоплений. В ряде случаев застройщиками используется практика продажи жилья в рассрочку, которая не превышает одного года. Хотя, следует отметить некоторое оживление и в этом сегменте рынка недвижимости. Дополнительный источник притока средств здесь обеспечивается за счет частных инвесторов, выступающих в качестве юридических лиц. Однако, по

причинам низкой доходности этой сферы предпринимательской деятельности, их интересы в большей степени ориентированы не на жилую, а на коммерческую недвижимость.

Что касается уровня доходов потенциальных покупателей, то здесь имеет место некоторая положительная динамика. Так, в 2009г среднемесячная номинальная заработная плата в целом по республике сложилась в размере 6161,0 сом (143,6\$), и по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 14,6%. Отношение среднемесячной заработной платы к минимальному потребительскому бюджету трудоспособного населения составило 170,0% против 136,8% - в 2008 г. и 122,8% - в 2005г.<sup>1</sup>

Если говорить о ценах и тарифах на коммунальные услуги, то, как показывает анализ рынка недвижимости, оплата за коммунальные услуги определенным образом оказывает влияние на сезонность изменения рыночного спроса и предложения. А именно: перед началом отопительного сезона, как правило, увеличивается спрос на однокомнатные квартиры, и, в свою очередь, увеличивается предложение многокомнатных квартир. Что же касается коммерческой недвижимости, то здесь, наоборот размеры коммунальных платежей не сказываются каким-либо образом на спросе-предложении данных объектов.

Происходящие процессы в развитии рынка недвижимости оказывают свое воздействие и на рынок аренды. Результат роста спроса на недвижимость – это рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые влияют на повышение цен на всех сегментах рынка.

На формирование и развитие рынка недвижимости в Кыргызстане немаловажное воздействие оказывает и ряд *социальных факторов*. Их значимость обусловлена, прежде всего, спецификой демографической ситуации, характеризующейся относительно высоким естественным приростом населения, своеобразием возрастной структуры населения (в демографическом плане население республики молодое: по данным на начало 2010 г. 32,3% общей численности населения составляют дети и подростки, 59,5% - лица трудоспособного возраста и 8,2% - население старше трудоспособного возраста). Увеличение численности населения за счет высоких темпов естественного прироста (в 2009 г. темп прироста численности населения составил 1,3 процента) может рассматриваться как показатель увеличения числа домохозяйств. А это,

<sup>1</sup> Там же, С.126-127.

<sup>1</sup> Демографический ежегодник Кыргызской Республики. Годовая публикация 2005-2009 гг. – Бишкек, Нацстатком, 2010. – С.255.

в свою очередь, свидетельствует об увеличении спроса на недвижимость.

Автор отмечает, что, тем не менее, следует иметь в виду, что само по себе увеличение численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно так же отсутствие роста населения не обязательно отрицательно отражается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов.

К социальным факторам, влияющим на развитие рынка недвижимости, можно отнести и внутреннюю миграцию. В связи с оживлением производства, а также малого и среднего бизнеса в г.Бишкек, появились и новые рабочие места. Большой интерес столица представляет для южан, которую предприниматели рассматривают как хороший «плацдарм» для финансовых вложений. К числу социальных факторов воздействия на показатели спроса и предложения на рынке недвижимости автор относит и усиливающиеся процессы миграционного оттока населения за пределы страны. Так, в частности, только за период с 2005 по 2009 гг. он составил 176 тыс. чел. Во многом этому способствовало принятие в Российской Федерации Закона об облегченном принятии гражданства, что, безусловно, способствовало усилению интенсивности миграционных процессов.

На развитие рынка недвижимости непосредственное воздействие оказывают и административные факторы. В их число входят различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и пр.).

К факторам развития рынка недвижимости в Кыргызстане можно отнести и окружающую среду, которую определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология, местонахождение недвижимости и пр.

В работе отмечается, что все указанные факторы напрямую влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, а, следовательно, и формируют ее цену. При этом решающую роль играют: макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, особенности демографического развития, состояние финансового рынка и пр. Если общее воздействие факторов относительно стабильно, то определяющими элементами взаимодействия спроса и предложения на рынке недвижимости выступают следующие:

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения;

- изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение между группами населения с различными уровнями образования, количество браков и разводов, миграционные настроения);

- изменения во вкусах и предпочтениях населения;
- условия и доступность финансирования.

Анализируя современное состояние развития рынка недвижимости в Кыргызской Республике дается характеристика сложившейся динамики за ряд последних лет. Анализ данных свидетельствует о доминировании сегмента рынка недвижимости, находящейся в личной собственности граждан, в отношении которой совершается наибольшее количество сделок. Как правило, в рыночный оборот включаются квартиры, индивидуальные дома и земельные участки, предназначенные под усадебную застройку, гражданское строительство и садоводство. Менее представительным, но достаточно активным, является сегмент рынка коммерческой недвижимости с наиболее типичными объектами, в которых выделяются нежилые помещения под офисы, магазины, и кафе. Наименее развитым является рынок промышленной недвижимости, где сделки носят в основном эпизодический характер, что обусловлено общей экономической ситуацией. На рынке земельных участков также наблюдается тенденция к росту количества совершаемых сделок.

Составить представление о существующем состоянии структуры рынка недвижимости в Кыргызстане можно на основе данных о фактическом распределении недвижимости, представленных в табл. 3.

Таблица 3

Количество единиц недвижимости в Кыргызской Республике (по состоянию за первое полугодие 2010г.)<sup>1</sup>

№	Наименование недвижимости	Всего ЕНИ	Из них зарегистрировано	% регистрации
1	Жилой сектор, из них индивидуальные жилые дома квартиры	1131704 285857	1040567 274160	91,94 95,9
2	Недвижимость производственного назначения	6616	5763	87,1
3	Недвижимость коммерческого назначения	33166	28457	85,8
4	Земельные участки с/х назначения	1392675	1309332	94,0
5	Прочие единицы недвижимости	110017	78294	71,16
	<b>Всего по республике</b>	<b>2960035</b>	<b>2736573</b>	<b>92,45</b>

<sup>1</sup> По данным Госрегистра Кыргызской Республики.

На рост или уменьшение количества сделок влияют различные факторы. Так, например, за 2008 г. по республике было совершено 43,7 тыс. сделок по купле-продаже на сумму 34 млрд. 566 млн. 688 тыс. сомов, из них на жилой сектор приходилось 34,7 тыс. сделок (79,4%). В основном преобладали сделки с жилыми домами – 18,6 тыс. сделок, т.е. 42,5% от общего их количества, и квартиры – 16,1 тыс. сделок, что составило 36,9%. Количество сделок купли-продажи по жилому сектору в течение периода 2006-2008 годов практически не изменялось, и оставалось на уровне 80% от их общего количества.

Практически не изменялось за рассматриваемый период и количество сделок по недвижимости производственного назначения. При этом почти в 2 раза увеличилось количество сделок с недвижимостью сельскохозяйственного назначения, что, по-видимому, объясняется фактором «внутренней миграции» населения по республике.

В последующий период ситуация кардинальным образом изменилась, что было обусловлено политической нестабильностью в республике в апреле 2010г., которая привела к уменьшению количества сделок на 60% по сравнению с существовавшей до этого ситуацией. Однако в дальнейшем она постепенно стабилизировалась, что отразилось на росте количества сделок купли-продажи (см. рис. 2). В целом же количество сделок по купле-продаже в первом полугодии 2010г. по сравнению с 2009 г. уменьшилось на 3,2%.

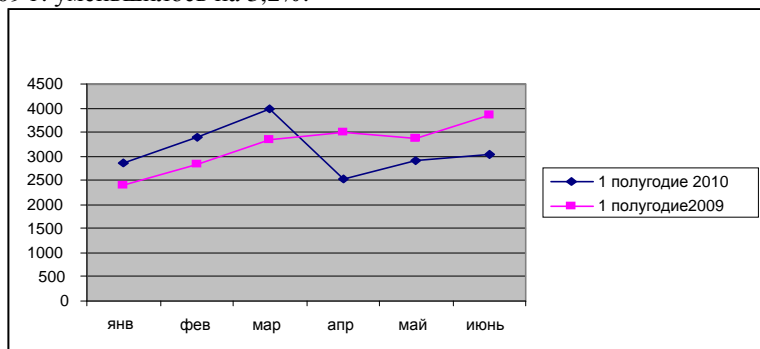


Рис. 2. Сделки по купле-продаже по республике в первом полугодии 2009 и 2010 годов

Аналогичная ситуация в первом полугодии 2010 г. была характерна и для совершенных операций по залогам. При этом их количество в рассматриваемый период уменьшилось на 8,5%.

Существенным показателем тенденций развития рынка недвижимости Кыргызстана является характеристика динамики залоговой стоимости. Средняя стоимость залоговой стоимости в первом полугодии 2010г. составила 927,1 тыс. сомов или 19,9 тыс. долларов США, что на 22% больше, чем в аналогичном периоде 2009 года.

Что касается сделок по аренде, то анализируя рассматриваемый период можно сказать о том, что количество зарегистрированных аренд в первом полугодии 2010 г. оказалось меньшим на 21,8%, по сравнению с аналогичным периодом 2009 г.

Данные сделок по операциям с показаны в табл. 4. Полученные результаты в первом полугодии 2010г. имели отрицательную тенденцию по сравнению с аналогичным периодом 2009 г.

Таблица 4

Зарегистрированные сделки	Изменение количества сделок за первое полугодие 2010г. (по сравнению с 2009 г.), %
Купля-продажа	▼3,3
Залог	▼8,5
Аренда	▼21,8

Как свидетельствуют результаты проведенного анализа, в настоящее время рынок недвижимости Кыргызстана находится в процессе своего становления и развития. Невысокий платежеспособный спрос со стороны населения и юридических лиц в целом по республике влияют на то, что количество сделок с недвижимостью относительно невелико. С точки зрения территориального распределения подавляющее большинство сделок происходит в городах Бишкек, Ош и Джалал-Абад. При этом наиболее значимыми представляются данные об увеличении сделок по ипотеке, основная доля которых приходится на эти же города.

**В третьей главе** «Основные направления регулирования рынка недвижимости в условиях рыночных преобразований» рассматриваются вопросы развития ипотечного рынка как механизма совершенствования рынка недвижимости, а также пути совершенствования системы налогообложения на недвижимое имущество.

Обосновывая основные направления регулирования рынка недвижимости в условиях рыночных преобразований в качестве одного из приоритетных в диссертационной работе определяется развитие ипотечного рынка.

В современной рыночной системе финансирование недвижимости является одним из основных аспектов социально-экономической политики любого государства. Жилищный вопрос является одной из наиболее остро стоящих проблем в развитии Кыргызстана. В улучшении жилищных

условий только из числа зарегистрированных граждан нуждаются 166 тысяч семей, свыше 1,6 тысяч семей проживает в аварийных и ветхих домах. 17 тысяч - в общежитиях и арендуют жилье у частных лиц. Свыше 16 тысяч семей подлежат расселению из опасных зон, подверженных прогнозируемым стихийным ситуациям.

Не менее остро стоит проблема ипотеки сельскохозяйственных земель, поскольку действующее законодательство ограничивает деятельность финансово-кредитных учреждений в этой области. Создание благоприятных условий в аспекте кредитования сельского населения является стимулом дальнейшего развития рынка земли, увеличения количества сделок с земельными участками, что в свою очередь, приведёт к росту цен на земли сельскохозяйственного назначения. В итоге возрастет уровень благосостояния сельских жителей Кыргызстана, что очень важно, поскольку большая часть жителей страны проживает именно в сельской местности.

В работе отмечается, что экономические предпосылки для развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Кыргызстане пока еще только формируются. Одним из важных условий развития института ипотеки в Кыргызстане является необходимость развития рынка земли как самого надёжного объекта залога, так как со временем она не изнашивается при рациональном использовании, а, напротив, в долгосрочном периоде стоимость ее постоянно растет.

В числе сдерживающих факторов развития системы ипотечного кредитования, имеющих объективный характер и зависящих от сложностей институционального развития кыргызской экономики, прежде всего, следует указать на низкий уровень доходов граждан, нестабильность их поступлений и существенную дифференциацию по различным социальным группам. При этом лишь треть всех денежных поступлений формируется за счет оплаты труда, работающих по найму. Но главной проблемой, сдерживающей развитие ипотечного кредитования, безусловно, остается отсутствие долгосрочных и дешевых финансовых ресурсов.

Констатируется, что, несмотря на все существующие на настоящий момент трудности, можно с уверенностью сказать о том, что проблема становления рынка ипотечного кредитования выходит за рамки чисто экономической задачи. Она имеет социальную направленность, в значительной степени определяя общегосударственную стратегию развития общества на многие годы вперед. На взгляд автора, становление ипотечной системы должно происходить по следующей схеме: государство оказывает стартовые условия функционирования новой области рыночных отношений - создает правовую базу, институционализирует систему, определяет политику рефинансирования ипотечных

кредитов. А дальнейшее развитие ипотеки будет зависеть от веяний рынка и степени активности работы государства по привлечению интереса инвесторов, банков, страховых, риэлтерских, строительных компаний и иных участников ипотечного рынка.

Рассматривая вопрос совершенствования системы налогообложения на недвижимое имущество, отмечается, что современное состояние кыргызской экономики характеризуется продолжающимся спадом производства в ряде отраслей, несением основной налоговой нагрузки производителями товаров и услуг, высокими ставками налогов и значительным общим количеством их видов. Это приводит, с одной стороны, к сокращению базы для сбора налогов, а с другой - к сокрытию доходов, и в результате - к недостаточным поступлениям средств в бюджеты различных уровней. При этом доходная база местных бюджетов характеризуется особенной нестабильностью и зависимостью от трансфертов.

В поисках путей выхода из тяжелой кризисной ситуации, сложившейся в настоящее в странах с трансформирующейся экономикой, важное значение придается налоговой реформе. Указывается, что необходим целый комплекс мер по реформированию существующей системы налогообложения, в частности, сокращение общего числа налогов и снижение их ставок. Характеризуя введенный в Кыргызской Республике налог на недвижимость, отмечается, что в результате была введена и его фиксированная оценка, а также упрощен способ расчета стоимости имущества. Однако не было учтено то, что нельзя приравнять имущество юридических лиц к имуществу физических лиц. Также не был учтен источник уплаты налога, и так как данный налог по идее должен выплачиваться из совокупного годового дохода, а если у налогоплательщика нет дохода, то соответственно и не должен начисляться налог.

Анализируя различия в налоговых системах Кыргызстана и России автор задается вопросом о том, какие же основополагающие принципы должны быть положены в основу концепции налога на недвижимость? Прежде всего, учитывая мировой опыт, при определении базы налога наиболее целесообразным представляется включать в нее только здания, сооружения и земельные участки, и, исходить при этом из их оценочной стоимости, рассчитанной с помощью применения методов массовой оценки на основе рыночной стоимости.

Отдельной проблемой является установление льгот по новому налогу. В работе отмечается, что учитывая сложившуюся в большинстве постсоветских стран кризисную ситуацию, нельзя допустить резкого возрастания платы за жилую недвижимость, для которой также должен быть установлен коэффициент налогообложения. В отношении же налогоплательщиков, сохранение льгот несомненно необходимо в первую очередь для наименее социально защищенных категорий граждан - пенсионеров и инвалидов. В целом, на

взгляд автора, определение именно недвижимости, а не налогоплательщика в качестве объекта налогообложения способно обеспечить большую стабильность местной налогооблагаемой базы, а также упростить процедуры администрирования налога.

**В заключение** работы обобщены итоги исследования, сформулированы теоретические выводы и практические рекомендации.

### **III. ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ АВТОРОМ ОПУБЛИКОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:**

#### **В рецензируемом журнале:**

1. Шинко Ю.В. Недвижимость как экономическая категория // Вестник КРСУ - Бишкек, 2006, - Т 6,-№1, - 0,5 п.л.
2. Шинко Ю.В. Теоретико - методологические основы функционирования рынка недвижимости // Вестник КРСУ - Бишкек, 2007, - Т.7, - №4, - 0,5 п.л.

#### **Опубликовано в других изданиях:**

3. Шинко Ю.В. Цены на Бишкекское жилье - есть ли предел? // Кыргызстан, проблемы социально экономического развития: Сборник статей. - Бишкек: КРСУ, 2007. - 0,5 п.л.
4. Шинко Ю.В. Факторы формирования и развития рынка недвижимости / Кыргызско-Российский Славянский университет. – Бишкек, 2011. – 1,0 п.л.
5. Шинко Ю.В. Современное состояние развития рынка недвижимости на этапе становления рыночной экономики / Кыргызско-Российский Славянский университет. – Бишкек, 2011. – 1,5 п.л.

Подписано к печати 23.05.2011. Формат 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.  
Офсетная печать. Объем 1,5 п.л.  
Тираж 100 экз. Заказ 548.

Издательство Кыргызско-Российского Славянского университета  
720000, Бишкек, Киевская, 44

Отпечатано в типографии КРСУ  
720048, Бишкек, ул. Горького, 2