

УДК 332.83  
JEL classification: O18

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/109/53>

## АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

©*Солтогулова М. У.*, ORCID: 0009-0006-6255-5599, SPIN-код: 4207-3548,  
Кыргызский государственный университет им. И.Арабаева,  
г.Бишкек, Кыргызская Республика, [msoltogulova@mail.ru](mailto:msoltogulova@mail.ru)

©*Дербишева Э. Д.*, SPIN-код: 4321-8246, д-р экон. наук, Кыргызский  
государственный технический университет им. И. Раззакова,  
г.Бишкек, Кыргызская Республика, [derbiel@yandex.ru](mailto:derbiel@yandex.ru)

©*Асанов Р. К.*, SPIN-код: 7405-8234, канд. экон. наук, Кыргызский государственный  
университет имени И.Арабаева, г.Бишкек, Кыргызская Республика

## ANALYSIS OF HOUSING DEVELOPMENT IN THE KYRGYZ REPUBLIC

©*Soltogulova M.*, ORCID: 0009-0006-6255-5599, SPIN-code: 4207-3548,  
Arabaev Kyrgyz State University, Bishkek, Kyrgyzstan, [msoltogulova@mail.ru](mailto:msoltogulova@mail.ru)

©*Derbisheva E.*, SPIN- code: 4321-8246, Kyrgyz State Technical University  
named after I.Razzakov, Bishkek, Kyrgyz Republic, [derbiel@yandex.ru](mailto:derbiel@yandex.ru)

©*Asanov R.*, SPIN- code: 7405-8234, Kyrgyz State University  
named after I.Arabaev, Bishkek, Kyrgyz Republic

*Аннотация.* Развитие жилищного строительства способствует развитию таких тесно взаимодействующих отраслей как производство строительных материалов, транспорта, увеличению занятости населения, улучшению социальной инфраструктуры. В статье рассмотрена роль жилищного строительства в экономике страны. Приведены статистические данные по обеспеченностью жильем на одного человека со времен обретения суверенитета по настоящее время. Рассматривается состояние жилищного строительства в Кыргызской Республике, в том числе проведен анализ ввода жилых домов за последние пять лет, причины роста и падения показателей по вводу жилых домов, а также анализ состояния жилищного фонда, находящегося в ветхом и аварийном состоянии. Проанализированы также средние цены на жильё, факторы, влияющие на цены на жильё. Проведен SWOT-анализ жилищного строительства, посредством чего определены сильные и слабые стороны отрасли, указаны возможности и риски.

*Abstract.* The development of housing construction contributes to the development of such closely interacting industries as the production of building materials, transport, increased employment, and improved social infrastructure. The article examines the role of housing construction in the country's economy. The statistical data on housing security per person from the time of gaining sovereignty to the present are presented. The state of housing construction in the Kyrgyz Republic is considered, including an analysis of the commissioning of residential buildings over the past five years, the reasons for the growth and decline in residential building commissioning, as well as an analysis of the state of the housing stock, which is in dilapidated and disrepair. The average housing prices and the factors influencing housing prices are also analyzed. A SWOT analysis of housing construction was carried out, through which the strengths and weaknesses of the industry were identified, and opportunities and risks were indicated.

*Ключевые слова:* национальная экономика, строительная отрасль, жилищное строительство, жилищный фонд.

*Keywords:* national economy, construction industry, housing construction, housing stock.

Жилищное строительство выступает одним из ключевых сегментов национальной экономики, который представляет собой процесс создания нового жилого фонда, модернизации или ремонта (реконструкции) зданий для удовлетворения потребности населения в жилье. Под жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений на территории Кыргызской Республики, независимо от формы собственности [1].

Жилищное строительство прямым образом влияет на развитие городской инфраструктуры, на уровень жизни населения, тем самым являясь одним из важных аспектов экономического и социального развития страны. Одним из важных показателей социальной стабильности и благополучия общества является обеспеченность населения жильем. На Рисунке 1. приведена динамика обеспеченностью жильем на 1 человека, данные через каждые пять лет начиная с момента приобретения суверенности Кыргызстана, показатели которых особо и не меняются.

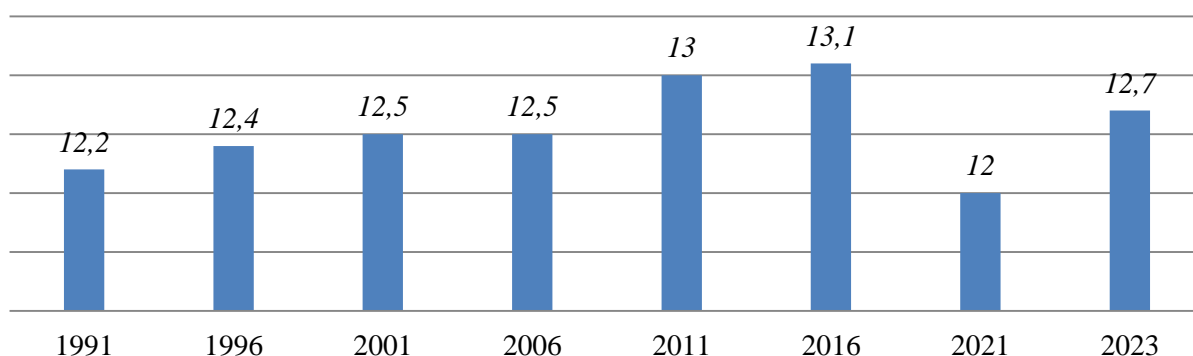


Рисунок 1. Обеспеченность жильем на 1 человека (м<sup>2</sup>) (по данным Национального статистического комитета Кыргызской Республики (3))

Так, если в 1991 г обеспеченность жильем на одного человека составляла 12,2 м<sup>2</sup>, то через 5 лет в 1995 г увеличение произошло на 0,2 м<sup>2</sup>, что может быть обусловлено с тяжелой экономической ситуацией на всем постсоветском пространстве. Следующие каждые пять лет в 2001, в 2006 г ситуация не изменилась, оставаясь также на уровне 12,5 м<sup>2</sup>. Самые высокие показатели за анализируемый нами период были отмечены в 2021 г — 13,1 м<sup>2</sup>, которые к концу периода в 2023 г снова снизились на 0,4 м<sup>2</sup>. Такая ситуация возможно также связана с демографическим ростом населения и миграционными процессами. Трудовые мигранты на заработанные деньги стараются приобретать жилье. Однако такая ситуация считается допустимой, так как установленная Правительством норма жилой площади в Кыргызской Республике не может быть менее двенадцати квадратных метров на одного человека (2).

Между тем, по статистическим данным, объем введенных жилых домов в Кыргызстане увеличивается (Рисунок 2.). Ввод жилых домов по Республике за последние пять лет снижается в 2020 г (1063,3 тыс. м<sup>2</sup>), тогда как в предыдущем 2019 г — 1380,1 тыс. м<sup>2</sup>, что может быть обусловлено экономической ситуацией, связанной с пандемией Covid-19. Самый высокий показатель ввода в действие жилых домов по Республике из всего анализируемого периода пришелся на 2022 г — 1462,6 тыс. м<sup>2</sup>, что возможно связано с повышенным спросом

на жилье и оказания поддержки со стороны государства (льготные кредиты, приобретение жилья в долевом участии).

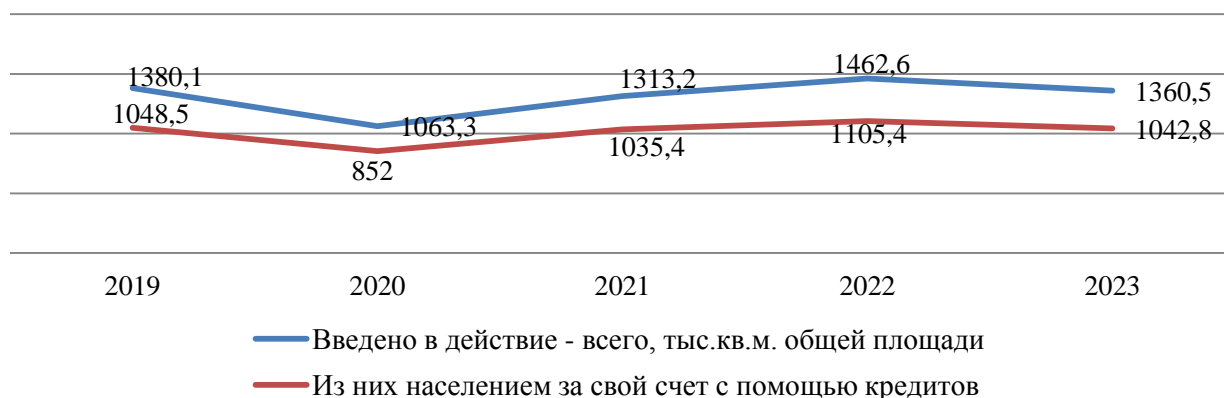


Рисунок 2. Ввод в действие жилых домов по республике за 2019-2023 гг. (тыс. м<sup>2</sup>) (по данным Национального статистического комитета Кыргызской Республики (3))

В Республике запущена новая жилищная госпрограмма «Мой дом», по ходу реализации которой до 2030 г планируется обеспечить жильем десятки тысяч семей (2). В рамках данной программы кыргызстанцы имеют возможность получения льготных кредитов на длительный срок. Как поясняет Государственная ипотечная компания, в данное время идет строительство квартир общей площадью 700 тыс. м<sup>2</sup> в Бишкеке, Джалал-Абаде, Нарыне и Караколе, которые будут предоставляться участникам «Моего дома». Однако происходит физический износ существующих жилых зданий и факт то, что новое жилье успевает только частично перекрывать выбывающий жилищный фонд.

Таблица 1  
 ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, НАХОДЯЩИЙСЯ В ВЕТХОМ И АВАРИЙНОМ СОСТОЯНИИ  
 (тыс. м<sup>2</sup> общей площади) (4)

	2019	2020	2021	2022	2023
Жилищный фонд, находящийся в ветхом и аварийном состоянии	28,0	25,9	19,8	10,5	6,4
в том числе:					
в ветхом состоянии	22,8	21,2	16,6	7,0	5,7
в аварийном состоянии	5,2	4,6	3,2	3,5	0,7

Так, по данным Национального статистического комитета показатели жилищного фонда, находящегося в ветхом и аварийном состоянии, к концу анализируемого периода к 2023 г по сравнению с 2019 г были значительно снижены. Так, если в 2019 г состояние жилищного фонда находящегося в ветхом состоянии составляло 22,8 тыс. м<sup>2</sup>, то в 2023 г, согласно статистике, составляет 5,7 тыс. м<sup>2</sup>. Показатели жилищного фонда, находящегося в аварийном состоянии также снизились с 5,2 тыс. м<sup>2</sup> в 2019 г на 4,5 тыс. м<sup>2</sup>, составив 0,7 тыс. м<sup>2</sup> в 2023 г. Необходимо учитывать, что доступность жилья ограничивает такой фактор, как высокая стоимость строительных материалов и конструкций, повышающие конечную стоимость квадратного метра жилья. Также одной из острых проблем жилищного строительства, в Кыргызстане является низкая платежеспособность населения, инфляция и колебания валютного курса, в частности доллара США. И за последние два года ужесточение требований Госстроя к деятельности строительных организаций также оказывает дополнительное влияние на ценообразование на рынке недвижимости.

Так, только за первые полгода 2024 г по данным Госагентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии, произошел значительный рост цен. Если точнее, то с января по июль 2024 г цены на квадратный метр выросли на 12-13,58%, что равно 1,75-1,94% ежемесячного роста. Таким образом, средняя стоимость квадратного метра жилой площади за полгода в 2024 г выросла на 42,47% по сравнению с 2022 г и на 17,83% по сравнению с 2023 г (5). На состояние жилищного строительства и ее развития в будущем влияют внешние и внутренние факторы, которые далее нами приведены в Таблице 2.

Таблица 2

## SWOT-АНАЛИЗ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

<i>СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ</i>	<i>СЛАБЫЕ СТОРОНЫ</i>
наличие собственных месторождений минеральных ресурсов для применения в строительном производстве; высокий уровень цен на жилье, обуславливающих прибыльность жилищного строительства; большая потребность в жилье, предъявляемая со стороны населения; достаточно развитый вторичный рынок жилья; иницилируемые государственные программы доступного жилья.	Применение импортных строительных материалов, что в конечном итоге отражается на ценах на жилье; низкий уровень платежеспособности населения; нехватка квалифицированных кадров; недостаточно развитость инвестиционной привлекательности жилищного строительства; недостаточно развитая система кредитования и финансирования жилищного строительства; недостаточный уровень градостроительного регулирования, что отражается на качестве возводимых жилых зданий.
<i>ВОЗМОЖНОСТИ</i>	<i>УГРОЗЫ</i>
улучшение качества строящихся объектов, за счет улучшения технической модернизации строительных организаций; освоение «зеленого» строительства за счет применения экологических материалов; освоение новых технологий в строительстве; рост привлекательности инвестирования в жилищное строительство.	Ухудшение материально-технической базы; зависимость от импорта строительных материалов и конструкций; рост цен на строительные материалы; снижение доходов и платежеспособного спроса населения на жилье; ухудшение политической обстановки; сокращение государственных жилищных программ.

Проведение SWOT-анализа дает возможность определиться с перспективными направлениями развития жилищного строительства, позволяет активизировать преимущества отрасли, работать над недостатками, пользоваться возможностями, открывающимися перед отраслью и избегать потенциальных угроз. SWOT-анализ позволяет выделять стратегические направления развития жилищного строительства и использованием сильных и слабых сторон и возможностей отрасли. Именно они являются предпосылками развития отрасли, на основе которых должны разрабатываться стратегические программные документы по повышению жилищной обеспеченности населения страны [1].

Современное жилищное строительство делает основной упор на скорости производства и повышении эффективности работ, а также на повышении качества жизни людей и предоставления более высокого уровня комфорта, применяя такие новые технологии как 3D-печати домов и модульное строительство. Также важной тенденцией развития жилищного строительства сегодня является использование экологически чистых строительных материалов (натуральный камень, дерево, натуральные утеплители) и применение цифровых

технологий («умный дом»), которые позволяют добиваться автоматизацией большинства процессов в доме такими как управление бытовыми приборами и системами безопасности, управление освещением и температурой и т.д.

На основе проведенного анализа можем полагать, что от эффективности функционирования и развития жилищного строительства зависит рост отечественной экономики. Разумная политика в сфере жилищного строительства способствует росту промышленности строительных материалов, увеличению занятости населения, улучшению социально-бытовых условий жизни населения, социальной инфраструктуры и т.д., тем самым оказывая положительное влияние в целом на рост экономики.

*Источники:*

- (1). Жилищный Кодекс Кыргызской Республики. Бишкек, от 9 июля 2013 года №117. <https://l1.su/GiNJ>
- (2). Жилищный фонд Кыргызской Республика. Официальные данные Национального статистического комитета. <https://l1.su/qрNe>
- (3). Кыргызстан в цифрах. Ежегодная публикация Национального статистического комитета Кыргызской Республики. Бишкек, 2024. <https://l1.su/1A4I>
- (4). Официальный сайт Госагентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии. <https://gosreg.gov.kg/ru/>
- (5). Постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики от 13 июля 2021 года №75 «Об утверждении жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021–2026». <https://l1.su/b6l2>

*Список литературы:*

1. Дербишева Э. Д. Стратегические направления развития жилищного строительства в Кыргызской Республике // Вестник Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н.Исанова. 2012. №3. С. 136-141.

*References:*

1. Derbisheva, E. D. (2012). Strategicheskies napravleniya razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Kyrgyzskoi Respublike. *Vestnik Kyrgyzskogo gosudarstvennogo universiteta stroitel'stva, transporta i arkhitektury im. N. Isanova*, (3), 136-141. (in Russian).

*Работа поступила  
в редакцию 06.11.2024 г.*

*Принята к публикации  
12.11.2024 г.*

*Ссылка для цитирования:*

Солтогулова М. У., Дербишева Э. Д., Асанов Р. К. Анализ развития жилищного строительства в Кыргызской Республике // Бюллетень науки и практики. 2024. Т. 10. №12. С. 411-415. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/109/53>

*Cite as (APA):*

Soltogulova, M., Derbisheva, E., & Asanov, R. (2024). Analysis of Housing Development in the Kyrgyz Republic. *Bulletin of Science and Practice*, 10(12), 411-415. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/109/53>