

УДК 314.114:332.85(575.2-25)

АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ДЕМОГРАФИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ЖИЛИЩА В ГОРОДЕ БИШКЕКЕ

А.Б. Асылбаев, К.Н. Ниязалиева, А. Бакасов

Представлен анализ рыночной стоимости жилого сектора и факторы, влияющие на величину стоимости жилища. В рыночных условиях величина стоимости единицы жилой недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на рынке жилья, а также совокупностью ряда объективных факторов, перечисленных в статье. Таким образом, цена определяется местом расположения, уровнем комфортности, типом дома, условиями продажи и т. д. Исследования проводились по анализу ценовой ситуации на рынке жилья, по исследованию качественных характеристик жилища в городе Бишкеке, по анализу ценового районирования и по определению факторов, влияющих на ценообразование жилища.

Ключевые слова: факторы; жилище; стоимость жилья; классификация жилья; ценообразование.

БИШКЕК ШААРЫНДАГЫ ТУРАК ЖАЙГА БОЛГОН БААГА ТААСИРИН ТИЙГИЗҮҮЧҮ ЭКОНОМИКАЛЫК ЖАНА ДЕМОГРАФИЯЛЫК ФАКТОРЛОРГО ТАЛДОО ЖҮРГҮЗҮҮ

Бул макалада турак-жай секторунун рыноктук баасына жана турак-жай баасынын өсүшүнө таасирин тийгизүүчү факторлорго талдоо жүргүзүлгөн. Рынок шартында кыймылсыз мүлк бирдигинин наркы турак жай рыногундагы суроо-талаптын жана сунуштун катышына, ошондой эле бул макалада саналып өткөн бир катар объективдүү факторлорго жараша аныкталат. Ошентип, турак-жайдын баасы жайгашкан жерине, ыңгайлуулук деңгээлине, үйдүн түрүнө, сатуу шартына ж.б. жараша аныкталат. Макалада турак-жай рыногундагы баа, Бишкек шаарындагы турак-үйлөргө сапаттуу талдоо жүргүзүү, райондор боюнча турак-жай баасына талдоо жүргүзүү жана турак-жайдын баасына таасирин тийгизүүчү факторлор изилдөөгө алынды.

Түйүндүү сөздөр: факторлор; турак-жай; турак-жайдын наркы; турак-жайдын классификациясы; баа.

ANALYSIS OF ECONOMIC AND DEMOGRAPHIC FACTORS AFFECTING PRICE FORMATION OF HOUSING IN BISHKEK

A.B. Assylbayev, K.N. Niiazalieva, A. Bakasov

The article presents an analysis of the market value of the residential sector and factors affecting the value of the value of the dwelling. In market conditions, the value of the unit of residential real estate is determined by the ratio of supply and demand in the housing market, as well as by a combination of a number of objective factors listed in the article. Thus, the price is determined by the location, the level of comfort, the type of house, the terms of sale, etc. The research was conducted on the analysis of the price situation in the housing market, the study of the quality of housing in Bishkek, the analysis of price zoning and the determination of factors affecting pricing of housing.

Keywords: factors; housing; housing cost; housing classification; pricing.

Введение. На сегодняшний день любая система подвержена внешним и внутренним факторам. Рынок жилья и жилищных услуг не является исключением. На его параметры влияют как внешние, так и внутренние факторы маркетинговой среды. И под влиянием внешних неконтролируемых факторов рынок развивает и приобретает специфические особенности.

Исследования проводились по следующим направлениям:

- анализ ценовой ситуации на рынке жилья;
- исследование качественных характеристик жилья, представленного на рынке города Бишкека;
- анализ ценового районирования;
- определение факторов, влияющих на ценообразование жилья.

Специфика жилищного рынка состоит в том, что основные элементы внутренней рыночной среды не могут быть рассмотрены изолированно друг от друга. Так, цена определяется местом расположения, уровнем комфортности, типом дома, условиями продажи и др.

Рынок жилья в городе Бишкеке неоднороден по качественным характеристикам. Объекты различаются по возрасту, материалу стен, типовым планировкам и т.д. Исходя из имеющихся данных и приоритетности факторов, на рынке вторичного жилья можно выделить следующие группы критериев:

А – местоположение;

В – параметры дома: материал стен, тип жилья, новый дом;

С – параметры квартиры: количество комнат, этаж, наличие балкона.

Критерии групп В и С являются взаимодополняемыми, и сложение признаков дает совокупный агрегированный эффект. Вместе с тем общий качественный уровень объекта может быть определен только на пересечении групп А, В и С. Если брать во внимание, что группы А, В и С имеют равный приоритет, то максимальный уровень качества достигается при условии, когда все три группы находятся на одном уровне [1].

Местоположение – рынок жилой недвижимости города Бишкека условно разбит на следующие ценовые зоны: центр (Ибраимова – М. Гвардии – Горького – Фрунзе); 3–7 мкр.; 8–11 мкр.; 12 мкр. – мкр. Асанбай; мкр. Джал; мкр. Кок-Джар; мкр. Улан; мкр. Аламедин-1, мкр. Тунгуч, Кызыл-Аскер; Аламединский рынок.

Материал стен – шесть уровней: кирпичные, панельные, деревянные, из монолитного бетона, железобетона, саманные. *Тип жилья* – шесть уровней (по числу комнат). *По этажу*: 1 – первый этаж; 2 – средний этаж; 3 – последний этаж.

Закономерным является тот факт, что семья делает выбор из множества жилищ, каждое из которых имеет различный набор характеристик. Она должна найти жилище, которое сочетало бы в себе наилучшую комбинацию характеристик с наилучшей ценой. В конечном счете семья выбирает такой набор характеристик жилища, который наиболее соответствует ее требованиям с учетом бюджетных ограничений, т.е. семья выбирает жилище, обеспечивающее наилучшую комбинацию характеристик, которую она в состоянии оплатить [2].

Проведем анализ конъюнктуры рынка жилья города Бишкека по двум основным качественным характеристикам: 1 – по типу проектов; 2 – по количеству комнат. Из рисунка 1 видно, что в рассматриваемый период большинство сделок

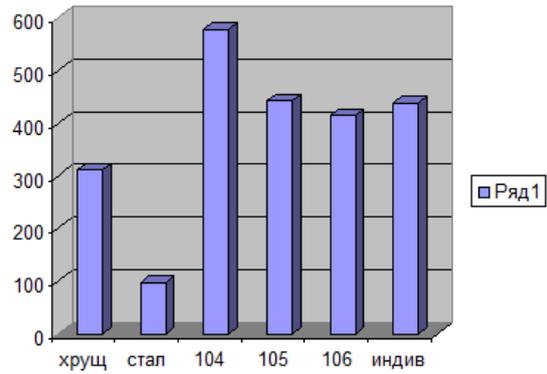


Рисунок 1 – Структура сделок на рынке жилья по типу проектов

осуществлялось с квартирами улучшенной планировки, а именно: с квартирами индивидуальных проектов и квартирами 105–106-й серии.

Значительную долю в структуре сделок занимают “хрущевские” дома, которые могут удовлетворить потребности молодых семей, студентов и пенсионеров, но при этом не отвечают требованиям современного жилья. В дальнейшем стоимость “хрущевских квартир” будет падать, так как износ их составляет 80 % и выше. В связи с этим данное жилье должно замещаться при участии государства и бизнеса [3].

На рынке в структуре сделок по количеству комнат преобладают одно- и двухкомнатные квартиры, в то время как доля четырех- и пятикомнатных квартир в общем объеме сделок очень маленькая (рисунок 2).

Исходя из проведенного анализа, можно констатировать, что выбор жилья отражает жилищные предпочтения и доход семьи. Определенная часть населения выбирает большое жилище низкого качества, другая часть – небольшое жилище высокого качества, семьи с высоким доходом выбирают большое жилище высокого качества [2].

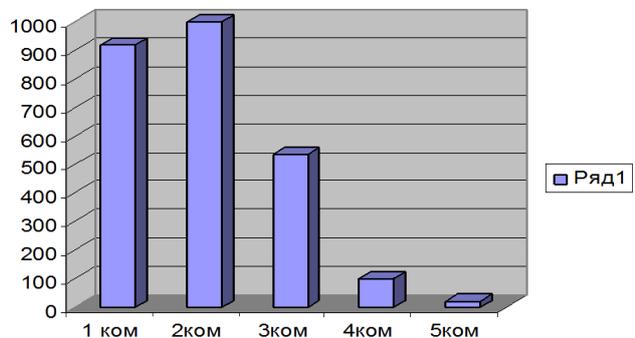


Рисунок 2 – Структура сделок на рынке жилья по количеству комнат

Таблица 1 – Рыночные цены на квартиры в центре города Бишкека

Тип квартиры	Цена сделки в ноябре 2016 г., тыс. долл. США		
	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
“Хрущевка”	30–40	35–45	45–60
“Типовая застройка”	37–45	60–65	75–85
“Сталинка”	36–43	50–63	65–76

Тенденция улучшения жилищных условий населения города Бишкека складывается в пользу жилья меньшей площади, но более высокого качества. Такая ситуация объясняется высокими ценами на жилье и жилищно-коммунальные услуги, а также ограниченностью денежных средств населения.

Для определения текущей емкости рынка жилья города Бишкека проведем анализ ценового районирования.

Анализ ценового районирования. Ниже приведено четыре реальных ценовых фрагмента из общего количества, характеризующих цены в долларах США по состоянию на декабрь 2016 г.

1-я категория. Рыночные цены на квартиры в центре (Ибраимова – М. Гвардии – Горького – Фрунзе). Административный и культурный центр города, где сосредоточена практически вся деловая жизнь. Изначально считается престижным и дорогим районом для проживания. Старый жилой фонд в основном представляет собой 3–5-этажные дома, большая часть из которых сделана из кирпича. Цены на жилую недвижимость, несмотря на износ большей части жилого фонда, достаточно высокие (таблица 1).

Так, рыночная цена за квадратный метр квартиры типа “хрущевки” составляет 1 000 долл.

Таблица 3 – Рыночные цены на квартиры в мкр. Джал

Тип квартиры	Цена сделки в ноябре 2016 г., тыс. долл. США		
	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
“Типовая застройка”	32–45	42–60	65–70
“Индивидуального типа”	35–55	45–65	60–75

Таблица 2 – Рыночные цены на квартиры в южных микрорайонах города Бишкека

Тип квартиры	Цена сделки в ноябре 2016 г., тыс. долл. США		
	1-комнатная	2-комнатная	3-х комнатная
“Хрущевка”	30–40	35–45	45–60
“Типовая застройка”	35–50	42–60	65–75
“Индивидуального типа”	39–53	45–65	60–80

США, типа “сталинки” – 1 100 долл. США, “типовой застройки” – 1 190 долл. США.

2-я категория. Рыночные цены на квартиры в 3–7 мкр., 8–11 мкр., 12 мкр. – мкр. Асанбай. Микрорайоны располагаются вокруг Орто-Сайского рынка и магазинов. В этих районах преобладают 4, 5 и 9-этажные панельные дома. Чистый воздух, хорошая транспортная развязка и развитая инфраструктура делают этот район популярным среди горожан. Имеются перспективы для строительства жилья. Цены на недвижимость относительно высокие (таблица 2).

3-я категория. Рыночные цены на квартиры в мкр. Джал. В микрорайоне преобладают 9-этажные панельные и кирпичные дома типовой и улучшенной планировки. Быстрыми темпами развивается инфраструктура района, район экологически благоприятен, соответственно, квартиры в районе пользуются высоким спросом населения со средними доходами (таблица 3).

4-я категория. Рыночные цены на квартиры в мкр. Тунгуч, Аламедин-1. В микрорайоне Аламедин-1 преобладают 5-этажные кирпичные дома, 2, 3 и 9-этажные панельные и кирпичные дома типовой и улучшенной планировки. В микрорайоне Тунгуч преобладают 9-этажные панельные дома типовой и улучшенной планировки. Этот район

Таблица 4 – Рыночные цены на квартиры в мкр. Тунгуч, Аламедин-1

Тип квартиры	Цена сделки в ноябре 2016 г., тыс. долл. США		
	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
“Хрущевка”	28–30	32–38	40–50
“Типовая застройка”	30–37	35–45	45–65
“Индивидуального типа”	32–39	40–55	58–70

Таблица 5 – Классификация жилья по качественным характеристикам [3]

Параметры качества	Элитное (жилье для граждан с высокими доходами)	Типовое (жилье для граждан со средними доходами)	Жилье для малоодоходных потребителей
Местоположение	В центральном районе	В любом районе	В любом районе
Качественные параметры	“Элит-класс” и “бизнес-класс”	Типовая застройка	“Хрущевка”, “Гостинка”
Имидж района	Престижный	Хороший	Непрестижный
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Неразвитая
Представитель	Многоэтажные кирпичные дома, построенные по индивидуальному проекту	Типовые кирпичные и панельные дома	Типовые кирпичные и панельные дома

Таблица 6 – Классификация жилья в зависимости от размера жилой площади [4]

Класс жилья	1-комн., кв. м	2-комн., кв. м	3-комн., кв. м	4-комн., кв. м	5-комн., пентхауз, кв. м
Элит-класс		90–100	120–140	140–170	180–200
Бизнес-класс		65–80	85–100	120–135	
Эконом-класс	До 45	До 65	До 85		

отличается небольшим количеством зеленых насаждений, относительно свежим воздухом. Удаленность от центра города и неразвитая инфраструктура характеризует этот район как менее престижный, соответственно, цены на недвижимость достаточно низкие (таблица 4).

Несмотря на сложившееся общественное мнение о существенном превышении спроса над предложением жилья, потенциально жилищный рынок в указанных районах примерно наполовину не заполнен. Этот вывод служит хорошим стимулом для строительных организаций, для обсуждения и проработки вопросов на разных уровнях по проблеме привлечения в этот сектор экономики денежных средств населения, а также средств из других источников. Знание текущей емкости рынка является хорошей стартовой площадкой для дальнейших исследований еще мало исследованного первичного рынка жилья.

Для жилищного строительства большое значение имеет дифференциация спроса, которая предполагает такое разделение рынка, когда каждый покупатель находит свою нишу, для которой характерным является соответствие цены и покупательской способности каждой группы населения [3].

Определяющим фактором формирования платежеспособного спроса на жилье является уровень доходов населения и степень их дифференциации между группами.

По нашему мнению, при существовании большого объема недекларированных доходов оценка объема спроса на жилье по имеющимся данным

о доходах населения неравномерна. Анализ покупательских предпочтений (методом выборочного наблюдения) позволил выявить основные типы рынка жилья, ориентированных на потребителей с разными доходами (таблица 5).

При этом следует отметить, что предложение жилья на рынке города Бишкека ориентировано на высокодоходные группы населения, способные приобретать квартиры или дома, оплачивая в разовом порядке всю сумму, соответствующую их цене [5].

В настоящее время в Бишкеке возводится более 110 объектов многоэтажного жилья общей площадью 300 тыс. кв. м. Строятся квартиры в основном бизнес-класса и элит-класса. Классификация жилья на классы ведется по уровню комфортности, месту расположения и площади (таблица 6).

Проведенные нами исследования рынка жилья показали, что на сегодняшний день важнейшим условием доступности приобретения жилой недвижимости становится снижение цен на жилье.

Однако общая тенденция изменения цен практически на все виды жилья – это их рост, существенно превышающий темпы инфляции [6].

Но нельзя исключать социально-демографические факторы, влияющие на стоимость жилища. Внешняя трудовая миграция формирует источник средств, который, в свою очередь, влияет на потенциальные возможности самих мигрантов и их родственников покупки жилища.

В таблице 7 указано число выбывших соотечественников, осуществляющих трудовую деятельность в странах ЕАЭС (свыше 95 %). Лидирует

Таблица 7 – Число выбывших трудовых мигрантов в страны ЕАЭС

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Число выбывших, всего	54 531	45 740	13 019	11 552	11 685	7 788	7 125
- в Россию	48 103	41 558	9 475	8 307	9 427	6 013	5 445
- в Казахстан	5 636	3 629	3 055	2 838	1 893	1 447	1 341

в этом списке Россия, а за ней сосед Кыргызстана – Казахстан.

Наибольшее число трудящихся-мигрантов из Кыргызстана пребывает в Российской Федерации – 540 тыс. человек, Республике Казахстан – 113 тыс., Южной Корее – 15 тыс., Турции – 14 тыс., в других странах дальнего зарубежья (по разным данным) – до 30 тыс. кыргызстанцев (рисунок 3).

Если внутреннюю миграцию рассматривать через призму жилищных аспектов, то это изменение способов, моделей жизнедеятельности граждан с обязательной сменой жилья, находящегося не в одном городе или населенном пункте. Наличие доступного и достойного жилья привлекает мигрантов и в то же время является причиной оседлости граждан. И обратный процесс, когда доступ к достойному жилью ограничен по каким-либо причинам, это приводит к резкому снижению миграции в этот район и, более того, к усилению оттока населения. Люди, удовлетворенные своими условиями проживания на месте, не стремятся сменить место проживания. Проявляется демографический эффект “старения на месте” [7].

Однако в условиях независимого Кыргызстана внутренняя миграция, которая составляет около 25 %, явилась причиной нерегулируемого роста городов, в особенности столицы – города Бишкека, таким образом ставя под угрозу плановость и предсказуемость развития столицы; демографическое развитие бросовых регионов; аграрный

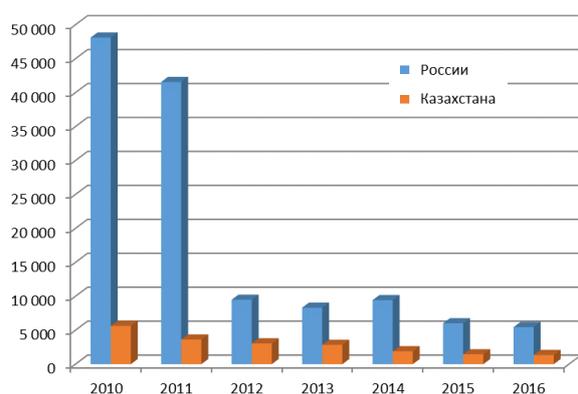


Рисунок 3 – Число трудящихся-мигрантов в России и Казахстане в 2010–2016 гг.

потенциал сёл, деревень и других населенных пунктов.

Основные пути мигрантов направлены в Чуйскую область, особенно в Бишкек с его большими возможностями трудоустройства, оставшиеся регионы стабильно лишаются населения. Этому также способствует повышенный уровень миграции из этих районов за рубеж и появление возможности замещения рабочей силы [7].

Именно поэтому важнейшим результатом 2015 г. является вступление в силу ряда преференций в соответствии с разделом 26 Договора о Евразийском экономическом союзе, значительно облегчающих порядок пребывания и трудоустройства трудящихся из Кыргызстана на территории Евразийского экономического союза.

Выводы. Таким образом, в результате анализа нами выявлено, что основными факторами, которые оказывают и будут оказывать влияние на рост цен в Кыргызстане, являются:

1. Отсутствие необходимых объемов строительства жилья (спрос превышает предложение).
2. Рост стоимости строительных материалов и энергоносителей.
3. Отсутствие факторов, сдерживающих рост цен.
4. Нехватка офисных помещений.
5. Миграционные процессы в Кыргызстане и влияние внутренней миграционной политики государства. На сегодняшний день основную долю покупателей недвижимости в республике составляют трудовые мигранты, уезжающие на заработки в ближнее и дальнее зарубежье. Свои сбережения они в первоочередном порядке вкладывают в покупку недвижимости в городе Бишкеке, что активизирует спрос и дальнейшее повышение цен [7].
6. Платежеспособность граждан соседних государств. Происходит приток иностранного капитала в КР, который сегодня размещается, в том числе, и в недвижимость. Наш рынок жилья не защищен от этой экспансии. Как отмечают столичные эксперты, квартиры в Бишкеке не менее активно стали выкупать казахстанские банки [8].
7. Отсутствие четкого и грамотного анализа ситуации на рынке жилья.

8. Влияние психологического фактора на ценообразование [9].

Существуют понятия “рыночная стоимость”, а также “спекулятивная стоимость”. В большинстве случаев цены сегодня на вторичном рынке Бишкека являются как раз спекулятивными. Многие аналитики признают, что цены в столице необоснованно высоки и предложение сильно оторвано от спроса. Нарушается механизм рыночного ценообразования: не спрос провоцирует предложение, а предложение “как-то само устанавливает цены”.

Однако одной из главных причин, толкающих цены вверх, как было уже сказано, является отсутствие необходимых объемов строительства.

Литература

1. *Кратин А.В.* Рынок жилья. Социальная система, основанная на теории игр: сб. докладов Национального конгресса по недвижимости / А.В. Кратин. СПб., 2016. С. 95–102.
2. *Асылбаев А.Б.* Модель влияния капитала семейных домохозяйств на формирование равновесной цены на жилищном рынке / А.Б. Асылбаев, К.Н. Ниязалиева // Вестн. ТНУ. Сер. соц.-экон. и обществ. наук. 2018. № 1. С. 11–17.
3. *Асылбаев А.Б.* Методика классификации многоквартирных жилых домов с учетом групп населения / А.Б. Асылбаев // Вестн. КРСУ. 2015. Т. 15, № 3. С. 3–6.
4. Отчет риэлтерской компании Proinvest за 2016 г.
5. *Асылбаев А.Б.* Анализ факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости / А.Б. Асылбаев // Вестник КРСУ. 2011. Т. 11, № 5. С. 83–88.
6. *Асылбаев А.Б.* Экономические аспекты сервейинга как концептуальной системы анализа и управления недвижимостью / А.Б. Асылбаев // Вестн. КРСУ. 2014. Т. 14, № 11. С. 100–103.
7. *Асылбаев А.Б.* Внутренняя миграция и жилищная сфера: особенности и проблемы миграционных жилых массивов / А.Б. Асылбаев // Вестн. ТНУ. Сер. соц.-экон. и обществ. наук. 2017. Т. 2, № 2–4. С. 6–10.
8. URL: <http://www/allkyrgyzstan.com>
9. Ценообразование и сметное дело в строительстве / В.Д. Ардзинов. СПб.: Питер, 2005. 176 с.