

Жилищные проблемы можно решить за счет дешевизны

Строительство стало одним из немногих секторов экономики Кыргызстана, в котором в 2005 году наблюдался пусть незначительный, но все же рост по сравнению с прошлым годом (100,5%). При этом темпы роста к концу года немного увеличились. Так, согласно данным Нацстаткома, в ноябре объем валовой продукции строительства превысил аналогичный показатель прошлого года более чем на 47%. Это дает повод на надежду, что в следующем году экономика республики начнет выкарабкиваться из того кризиса, в котором сейчас находится. Дело в том, что строительство, в какой-то мере синонимично понятию развитие. Этим же можно объяснить особое внимание руководства страны развитию этой отрасли. Так, один из самых больших темпов роста производства в следующем году планируется достичь именно в строительстве – не менее 20% при общем росте ВВП республики в 5,5%. Помимо поднятия экономики, государству необходимо также решить проблему острой нехватки жилья. За 11 месяцев уходящего года были сданы в эксплуатацию 4190 квартир общей площадью 425 тыс. квадратных метров. Это на 7,6 % больше, чем за аналогичный период 2004 года. Однако число нуждающихся в жилье сегодня составляет, по самым скромным подсчетам, более 166 тыс. человек. В благополучные годы Советского Союза в год сдавалось 1,5 млн. квадратных метров благоустроенных квартир (8-10 тыс. квартир). Если бы даже удалось выйти на эти показатели сегодня, то для полного решения жилищного вопроса нам пришлось бы ждать около 20 лет. Ждать столько не может позволить себе ни государство, ни рядовые кыргызстанцы. В то же время нужно отметить, что строящиеся сегодня квартиры в основном являются элитными и не доступны большинству кыргызстанцев. Таковы реалии рынка. Между тем, как отметил глава государства на юбилейном вечере, посвященном Дню строителя, «недостаточно средств выделяется на строительство жилья из бюджета. Практически нет строительства

государственного жилья. Ввод жилья за счет республиканского бюджета составляет только один процент от общего ввода». Большие надежды в обеспечении жильем населения страны возлагается на ипотечное кредитование. В нынешнем году наметились большие подвижки в сторону улучшения условий кредитования. Сегодня, как минимум 5 коммерческих банков выдают ипотечные кредиты. Процентные ставки составляют 13-22% годовых, срок кредитования – до 7 лет. Правительство также открывает ипотечную компанию, которая будет кредитовать даже на более выгодных для рядового потребителя условиях. Однако ипотечные кредиты являются все-таки дорогим удовольствием. Так, в Бишкеке при существующих ставках кредита купить квартиру могут позволить себе лишь те, у кого ежемесячный доход составляет свыше 400 долларов США. А это почти в 7 раз выше средней зарплаты кыргызстанца (исходя из официального курса валют, средняя заработная плата в январе-октябре 2005 г. составила 60,2 доллара США). Трудно ожидать, что кыргызские комбанки пойдут на дальнейшее облегчение условий кредитования, чтобы их услуги стали доступными и для менее обеспеченных граждан страны. Даже в соседнем Казахстане, экономика которого в последние годы стремительно развивается и где имеется больше возможностей для создания более благоприятных условий ипотечного кредитования, процентные ставки составляет 13-20%, срок кредитования – 20 лет. Выдачу кредитов на строительство или покупку жилья для малообеспеченных кыргызстанцев должно взять на себя правительство. Чуть ли не сразу после мартовской революции было обещано создать государственную ипотечную компанию, которая будет выдавать кредиты на льготных условиях. Разговоры ведутся о 8-12 % годовых и сроках кредитования 15 лет. Но даже эти условия непосильны для большинства граждан Кыргызстана, нуждающихся в жилье. По мнению депутата М. Султанова, процентные ставки для кредитования «дешевого жилья» должны быть на уровне инфляции. В таком случае, государство сможет реально помочь небогатым своим гражданам в приобретении жилья, и в то же время, вернуть свои средства. На кредитование через государственную ипотечную компанию новые власти планировали направить те денежные потоки, которые прежде шли

мимо казны. Однако сегодня никто точно не может сказать, когда же эти потоки будут выявлены и поступят в кредитную компанию. В какой-то мере для Кыргызстана был бы полезным опыт России. Там ипотечные предложения не ликвидировали массовых очередей на новоселье. Причина все та же – условия ипотеки не удовлетворяют возможностям граждан в своей массе (между прочим, условия ипотеки в России «легче», чем в Кыргызстане: процентные ставки – в среднем 15%, срок кредитования – до 10 лет). Там посчитали, что решить проблему высокой стоимости жилья на рынке можно было бы за счет ускоренного оборота средств. Для этого необходимо отказаться от идеи высотной застройки. Надо сказать, что эта идея сейчас популярна у новых властей. По расчетам российских специалистов, 3–5-этажные дома строятся гораздо быстрее, нежели 10-этажные (3-4 месяца и 1-2 года соответственно). К тому же себестоимость пятиэтажек гораздо ниже высотных домов даже в расчете на квадратный метр жилой площади. Также необходимо отказаться от практики единичной застройки. Российские власти считают, что такая практика невыгодна государству. По их мнению, проектная площадь застройки должна быть не меньше 5 га. Надо сказать, что большинство из современных жилмассивов, опоясавших Бишкек, имеют примерно такие площади. Стесненные в средствах кыргызстанцы вынуждены строить дома из подручных средств и «на глазок». Построенные такие дома почти всегда не соответствуют необходимым строительным требованиям и нормам. Между тем, в мире широко известны технологии строительства жилых домов из дешевых подручных материалов. Это так называемые straw-bale дома из широко известного самана, землебитные дома и т.д. Строительство таких домов давно практикуется в США, Германии, Швеции, Японии и т.д., где требования к жилью очень высокие. Главная притягательность таких домов в том, что при приемлемых качествах они очень дешевы. Властям надо взять в руку пропаганду таких домов среди населения, и главное, разработку проектов таких домов с объяснением технологии их строительства. Это не так обременительно для правительства, как ипотека, однако это было бы более существенной, и главное, реальной помощью.

М. Токоев, ИАЦ «Кабар»