

УДК 332.832.22:314

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ФАКТОР ДЕМОГРАФИЧЕСКОЙ ДИНАМИКИ*А.Б. Асылбаев*

Раскрыта тема жилищного строительства в современной ситуации, предложены способы повышения объемов строительства и его доступности для населения, способствующие приросту демографических показателей страны. Представлена взаимосвязь демографии и рынка жилья.

Ключевые слова: демография; население; жилищное строительство; потребность в жилье; домохозяйства; благоустройство и обеспеченность жильем.

HOUSING CONSTRUCTION AS A FACTOR OF DEMOGRAPHIC DYNAMICS*A.B. Asylbaev*

In the article the housing construction theme in a modern situation is opened, means of increase of volumes of building and its availability to the population, promoting a gain of demographic indexes of the country are offered. The interrelation of demography and the habitation market is presented.

Key words: a demography; the population; housing construction; requirement for habitation; households; an accomplishment and security habitation.

Народ Кыргызстана весной 2014 г. выбрал путь спокойного и стабильного развития, отказавшись идти на третью революцию. Это доказывает, что модель, выбранная главой государства в сторону повышения благосостояния народа через инновационную модель развития, есть неизбежный путь к стабильному экономическому росту. В этой модели роль человеческого потенциала значительно выше, чем в экспорте золота и природных богатств Кыргызстана. Именно потенциальные возможности наших мигрантов обеспечивают достойное проживание их семей в государстве. Совершенно очевидно, что этот потенциал нужно использовать внутри государства. Принимая во внимание этот факт, необходимо обеспечить достойное условие жизнедеятельности человека, в котором центральное место занимает решение жилищной проблемы.

На основании статистических данных уровня жизни кыргызстанцев выяснилось, что на момент переписи населения в 2009 г. только 5,4 % домохозяйств имели жилища, соответствующие стандартам (кухня, водопровод, душевая, канализация), 70 % – жилища, частично несоответствующие стандартам (например, отсутствует водопровод). Четвертая часть населения не имеет благоустроенного жилья, и доступность к нему за счет государства в ближайшее время не предвидится.

Большинство населения (95,5 %) республики, независимо от уровня бедности, имеет собственное жилье. Жилье приобреталось населением разнообразными способами: 43,6 % жилья построено индивидуально, 30,1 % приобретено в результате купли-продажи или обмена, 9,9 % получено по ордеру, 11,9 % унаследовано и приобретено в связи с дарением, 1,9 % домохозяйств снимают его у частных лиц [1]. Половина населения республики проживает в собственном построенном жилье, за исключением г. Бишкек и Чуйской области, где большая часть населения живет в купленном жилье – это 35,5 и 56,8 % соответственно. Важно отметить, что среди бедного населения доля построивших индивидуальное жилье составила 54,7 %, а среди очень бедных – 54,6 %. Среди людей среднего достатка жилье приобрели 30,7 % и построили 39,9 %. Следует заметить: на сегодняшний день более 45 % населения страны располагает жилой площадью в среднем от 10 до 20 кв. м на душу населения, в то время как более 55,4 % очень бедного населения страны имеет от 5 до 10 кв. м жилой площади на душу населения, что крайне мало. Этой площади недостаточно для индивидуального свободного пространства, придающего комфорт в проживании. При такой плотности высока доля социальной напряженности и риска образования

бытовых конфликтов, что ведет к различным неблагоприятным последствиям в семье.

В советский период объем нового строительства был намного выше, чем сегодня. В 1990 г. было построено 1560,0 тыс. кв. м жилья, а в 2012 г. – 850,5 тыс. кв. м [2], т. е. объемы уменьшились в 2 раза. Самый низкий уровень строительства был отмечен в 2001 г. и составил 392,0 тыс. кв. м. Если взять динамику за последние 10 лет, то она положительная, и объемы строительства увеличились почти в 3 раза. Однако с учетом динамики прироста населения этого недостаточно. С 1991 г. жилищный фонд не способен удовлетворять спрос со стороны быстро растущего населения. В 90-х гг. XX в. средняя площадь построенных жилищ в среднем составляла 60–70 кв. м. В настоящее время средняя площадь новых квартир достигает почти 110 кв. м, поскольку частные застройщики стремятся строить большие по размеру квартиры для зажиточных и со средним уровнем доходом покупателей. Согласно оценке, содержащейся в Стратегии развития страны, в новом жилье нуждаются 166 тыс. семей. Есть основания полагать, что даже при таких темпах строительства для достижения уровня обеспеченности жильем, который существовал до обретения независимости в 1991 г., требуется 15 лет.

Для того чтобы достичь сегодняшнего уровня западно-европейских норм обеспеченности жильем (40 кв. м на душу населения), нам требуется 80 лет, американских (64 кв. м) – 150 лет, российских (21 кв. м) – 40 лет. При этом происходит массовое выбытие жилищного фонда (под магазины, офисы, различные курсы и центры), что дополнительно снижает обеспеченность населения жильем. Конечно, у нас есть семьи с высоким уровнем дохода, которые уже живут по западным стандартам потребления – 50 кв. м на человека и более. В то же время более 65 % семей располагают жилой площадью менее 5 кв. м на человека. На момент переписи населения в 2009 г. не имели жилья 44,5 тыс. семей: из них 17 тыс. семей снимали жилье, 23,8 тыс. семей жили у родственников, 3,7 тыс. семей проживали в общежитии, а свыше 100 тыс. семей нуждались в улучшении жилищных условий. Общая потребность в жилье составляет 7,8 млн кв. м, и чтобы удовлетворить ее, жилищный фонд страны надо увеличить на 10 %. Кроме того, жилье неравномерно распределено не только среди различных групп населения, но и по территории страны. Строительство новых домов сосредоточено в основном в трех крупных городах – Бишкеке, Оше и Джалал-Абаде, причем свыше 40 % нового строительства приходится на столицу страны.

Когда речь идет о повышении средней обеспеченности жильем (на сегодняшний день – это 15 кв. м жилья на человека), то по официальной статистике жилищный фонд растет, а в реальности жилищные условия простых граждан не улучшаются. Как утверждалось выше, это происходит в связи с тем, что строится в основном элитное жилье со средней площадью свыше 110 кв. м. Такое жилье может позволить себе далеко не каждая семья.

Прирост количества квартир и домов в жилищном фонде составил за 10-летний период 1,9 %, что ниже темпов прироста населения (2,3 % за аналогичный период). Достойно внимательного исследования использование индустриальных панельных систем, ускорившее строительство жилья в 1960–1980-х гг. Более 1/3 населения страны переселилось тогда в многоквартирные дома. Государственная политика была ориентирована на обеспечение своих граждан типовым жильем. Ввод жилья стал главным показателем работы строительных организаций. В 1990 г. в этом секторе работали 150 тыс. человек, а в 2012 г. насчитывалось лишь 20 тыс. занятых. Сокращение числа занятых в строительной отрасли носит еще более выраженный характер, чем снижение объемов строительства жилья за тот же период. Это может быть частично объяснено ростом производительности строительных компаний. Однако это отражает также утечку специалистов, выезжающих в Россию, Казахстан и другие страны. Процесс сокращения числа работников на фоне сокращения объемов строительства жилья – это неизбежный и прогнозируемый результат. Относительно начала 1990-х гг. медленный рост домостроительства в Кыргызстане обусловлен многими факторами: не улажены проблемы выделения земли под строительство; 90 % домовых участков предоставляются без открытых аукционов, а нередко и с прямым нарушением Земельного кодекса КР. Дифференциация территориальных рынков жилья, связанная с природно-экономическими, социальными, транспортными и экологическими различиями, требует анализа адекватности жилищных программ и соответствующего управления жилищными процессами в областях. Успех сходных программ зависит от состояния доходов населения, присутствия на данной территории свободных земельных участков, инженерно-инфраструктурных и строительных мощностей. Локальный характер рынков жилья [2] и высокая территориальная дифференциация доходов населения – факторы обуславливающие доступность жилья. Существенные различия наблюдались в доходах населения по регионам республики. Выше среднереспубликанского значения сложились доходы населения г. Бишкек

(3771,5 сом.) и Чуйской области (3708,5 сом.). Приблизились к среднереспубликанскому значению доходы населения Ошской (3218,9 сом.), Баткенской (3130,8 сом.) и Иссык-Кульской (3130,0 сом.) областей. А в Таласской (2992,5 сом.), Нарынской (2994,4 сом.) и Джалал-Абадской (2543,4 сом.) областях они значительно ниже. Денежные доходы небедного населения в 2012 г. в 1,8 раза превышали доходы бедных. Такая тенденция прослеживается как среди городского, так и сельского населения [3]. В результате сформировались два рынка труда: первый составляют регионы с хорошо оплачиваемыми рабочими местами, а второй – депрессивные территории с преобладанием низкооплачиваемых рабочих мест. Поэтому картина территориального строительства объектов жилой недвижимости выглядит аналогично. Данная обстановка, возможно, приведет к перенаселению в г. Бишкеке, Чуйской области и демографической пустоте в Нарынской области. Только при ежегодном объеме жилищного строительства в 5 млн кв. м можно будет заявлять о новом социально ориентированном виде жилищной сферы. Чтобы обеспечить такой объем строительства, требуется:

- разработать четкие правила покупки, продажи и предоставления прав аренды земли под жилищное строительство;
- осуществлять финансирование жилищного строительства на конкурсной основе;
- внедрить систему государственных гарантий инвесторам за счет средств бюджетных резервов;
- формировать последние направления строительства – государственно-частное партнерство, муниципальные формы строительства жилых домов;
- возродить и развивать научно-исследовательскую и проектно-конструкторскую базы жилищного строительства;
- раскручивать отечественное производство и увеличить ввоз строительного оборудования и материалов.

В нынешние годы обозначилась серьезная тенденция к строительству индивидуального кирпичного домостроения на новой технологической основе – это железобетонный каркас с кирпичным заполнением. В США 2/3 жилищного фонда составляют индивидуальные дома, а в Скандинавских странах до 80 %, в России – до 30 % и в Кыргызстане – до 60 %. Для стимулирования индивидуальной застройки можно предложить следующие меры:

- бесплатное предоставление земли (в собственности или на основе аренды до 49 лет) под постройку личного жилья в случае невоз-

можности использования ее старым владельцем в течение трех лет;

- выделение площади участка, отталкиваясь из конкретной ситуации землепользования на данной территории и присутствия конкурентных заявок, а не предварительных нормативов;
- покупка техники, строительных материалов на доступных условиях с применением кредита или лизинга;
- прогрессивное налогообложение неиспользуемых жилых помещений, мастерских и др. При неуплате налога в срок объект изымается у владельца и предоставляется новому заявителю.

Ускоренное строительство жилья должно выступать необходимой предпосылкой создания достаточно многочисленного среднего класса. При всей его разнородности основной составляющей имущественного ценза должен быть благоустроенный собственный дом или довольно просторная комфортабельная квартира. По этому критерию к среднему классу можно причислить 2/3 населения Западной Европы и около половины населения Восточной Европы. Между тем, для большей части территории Кыргызстана свойственен суровый континентальный климат: жаркое лето и холодная зима, и значительную часть жизни население проводит в помещениях, поэтому потребность в солидном жилье очень высока. Нельзя не отметить, что рынок жилья активно влияет на демографическую ситуацию. Например, в конце 1090-х гг. был самый низкий процент строительства и, по данным медико-демографических исследований КР (МДИКР), резко сократилась рождаемость детей, увеличилось желание ограничить деторождение. Однако с увеличением объемов строительства и стабильности в экономике динамика сдвинулась в лучшую сторону. По сравнению с данными МДИКР 1997 г., наблюдается снижение тенденции желаний ограничить деторождение среди женщин Кыргызской Республики. Менее половины замужних женщин (47 %) в 1997 г. не хотели больше иметь детей по сравнению с 26 % женщин в 2012 г. В то же время процент женщин, желающих иметь еще одного ребенка в будущем, увеличился с 41 до 46 %. Процент женщин, не уверенных в своих предпочтениях, увеличился с 7 % в 1997 г. до 17 % в 2012 г. Предпочтения женатых мужчин иметь детей аналогичны предпочтениям замужних женщин [3].

Обнаружена закономерность: уровень благосостояния имеет негативные взаимоотношения с желанием ограничить деторождение. Не хотят иметь больше детей мужчины, живущие в самых бедных домохозяйствах, чем мужчины, живущие в самых богатых домохозяйствах (33 % против 11)

[3]. У женщин данный показатель равный: не хотят заводить больше детей по 25 %. Более половины населения Кыргызстана не стремится заводить детей в силу социально-экономических ограничений: недостатка жилой площади, небольших доходов, дорогостоящих и некачественных медицинских услуг, тем более, что со стороны государства нет национальных программ, стимулирующих рождаемость. В связи с этим в ближайшем будущем ожидается процесс убывания населения или восполнение его за счет мигрантов этнических кыргызов из Таджикистана, Узбекистана и Китая. Не секрет, что население мира стремительно стареет. С данной проблемой столкнулись не только Китай, но и Европа и ближайшие наши соседи – Россия и Казахстан. Например, по прогнозу Росстата и ООН, к 2050 г. количество населения России уменьшится почти в 1,5 раза и составит 110 млн человек. Численность народонаселения Казахстана на 1 января 2014 г. составила 17 млн 165,2 тыс. человек, повысившись с начала 2013 г. на 1,5 %. Естественный прирост на 91 % определен приростом лиц казахской национальности. Если учесть миграционные потоки, то увеличение населения Казахстана в целом на 97 % обеспечивается ростом лицами казахской национальности. Прирост был обеспечен за счет стимулирующих программ массового строительства жилья, школ, детсадов, материнского капитала и иммиграции этнических казахов.

При грамотном жилищном строительстве сразу создается необходимая инфраструктура: строятся автомобильные дороги, мосты, водопроводы и газопроводы, линии электропередачи. Разрешается вопрос занятости и зарплаты. Появляются и развиваются незадействованные резервы экономического развития. Возрождаются и создаются новые малые и средние строительные фирмы, понижается безработица, возрастает обеспеченность жильем, что ведет к улучшению макроэкономических показателей. При развитии строительной отрасли необходимо учесть мультипликативный эффект, получаемый при инвестировании средств в жилищное строительство. По данным члена-кор-

респондента РАН Р. Гринберга, каждый рубль, затраченный в строительной отрасли, требует производства продукции сопряженных отраслей на 3–5 руб. Таким образом, 1 трлн руб., вложенный в строительство жилья, обеспечит прирост ВВП в размере 3–5 трлн руб. [4, 5].

Итак, вопрос не только в изменении объемов и структуры строительства. Нужны перезагрузка сознания, решительное обновление и переориентация жилищной программы. Не разваливая имеющегося строительного комплекса Кыргызстана, организованного на деятельности крупных строительных объединений, надлежит энергичнее задействовать скрытые ресурсы человеческого потенциала. Необходимо стимулировать жилищное строительство не только в крупных, но и в малых городах и селах, на успешных и депрессивных территориях.

Можно полагать, что вследствие массового жилищного строительства вопрос обеспеченности граждан жильем в ближайшие десятилетия будет решен, демографическая ситуация не ухудшится и численность населения будет расти более высокими темпами, а семьи будут планировать детей без учета жилищных проблем.

Литература

1. Уровень жизни населения Кыргызской Республики, 2008–2012 гг.: стат. сб. Бишкек: Нацстатком КР, 2013. С. 131.
2. Асылбаев А.Б. Особенности взаимовлияния населения и рынка жилья / А.Б. Асылбаев // Вестник КРСУ. 2014. Т. 14. № 8. С. 13–17.
3. Медико-демографическое исследование Кыргызской Республики – 2012. Бишкек, Кыргызская Республика и Calverton, Maryland, США: Нацстатком, Минздрав и ICF International, 2013. С. 468.
4. Институт экономики РАН. 2008. URL: <http://www.inecon.ru>.
5. Асаул А.Н. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / А.Н. Асаул, Г.В. Кумсков, М.Т. Касымова и др. Бишкек: Айат, 2012. 428 с.