

УДК 314.117+332.72

## АНАЛИЗ И ВЛИЯНИЕ СТРУКТУРЫ НАСЕЛЕНИЯ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А.Б. Асылбаев

Дан анализ структур населения, формирующего спрос на жилье. Перечислены основные демографические факторы, формирующие спрос на жилую недвижимость.

*Ключевые слова:* жилая недвижимость; домохозяйства; спрос; демография.

---

## THE ANALYSIS AND INFLUENCE OF STRUCTURE OF THE POPULATION ON THE MARKET OF THE INHABITED REAL ESTATE

A.B. Asylbaev

The article is dedicated to the analysis of the population structures forming housing demand. The basic demographic factors which form the demand for the residential real estate are listed.

*Key words:* residential real estate; household; demand; demography.

Структура спроса и предложения на жилую недвижимость в Кыргызской Республике имеют ряд особенностей, которые необходимо иметь в виду при оценке перспектив создания и развития программ доступного жилья. В целом по республике спрос на жилье является низким, если судить по объему сделок на рынке. На данный факт большое влияние оказали всем известные революционные события 2005 и 2010 гг. и в виде резонанса добавил кризис 2008 г. Повышение спроса наблюдается с 2012 г., и эта ситуация связана со вступлением Кыргызстана в Таможенный союз.

На общем уровне относительная активность на рынке жилья наблюдается в основных экономических центрах республики – городах Бишкек и Ош. В Бишкеке официально учтенное население составляет около 859,8 тыс. человек, в Оше – 255,8 тыс. [1]. По другим оценкам в Бишкеке в действительности проживает около 1 млн 200 тыс. человек. Разница в данных составляет примерно 300–400 тыс. Можно утверждать, что это незарегистрированные официально внутренние мигранты, выехавшие в город из районов крайней бедности, прежде всего, из сельской местности.

Вследствие такой миграции зарождается спрос на дешевое жилье в новостройках города. Основные группы населения, предъявляющие спрос на недвижимость, представлены сотрудниками относительно крупных и стабильных предприятий, банковских и иных учреждений, рабо-

тающих на финансовом рынке, предприятиях добывающей промышленности, бизнесменами и торговцами крупных рынков. Далеко не в первую очередь к ним можно отнести государственных чиновников, поскольку их доходы находятся на довольно низком уровне.

Численность постоянного населения Кыргызской Республики на начало 2011 г. составила 5 млн 478 тыс. человек и по сравнению с началом 2009 г. увеличилась на 4,4 %. Большинство населения проживает в сельской местности и составляет 65 % и только 35 % проживает в городах и поселках городского типа. Средняя плотность населения республики составляет 27 человек на один квадратный километр [1].

Важной характеристикой населения, формирующего спрос на жилье, является соотношение возрастных групп. Возрастная структура населения КР в демографическом отношении относится к категории молодых: на начало 2011 г. 32,3 % общей численности составили дети и подростки, 61,1 % населения – лица в трудоспособном возрасте и 6,6 % – старше трудоспособного возраста. В городах проживает более “старшее” население, чем в сельской местности: их средний возраст составляет соответственно 29 и 27 лет. Наибольший рост численности лиц в трудоспособном возрасте 67 % за последние пять лет отмечается в Бишкеке [2].

Демографические показатели, определяющие спрос на жилье – не только соотношение городского и сельского населения, но и темпы образования

новых семей, уровень миграции, количество сложных домохозяйств и др.

Так, например, по итогам переписи населения и жилищного фонда 2009 г. установлено, что в целом по стране насчитывается 1 млн 145, 7 тыс. частных домохозяйств, из них 41 % – в городских поселениях и 59 % – в сельской местности.

Как показали итоги переписи населения и жилищного фонда 2009 г., за десятилетний период (1999–2009 гг.) при росте численности населения на 11 %, число домохозяйств увеличилось лишь на 3 %, что, в свою очередь, обусловило рост среднего размера домохозяйств. Фактором, предопределившим увеличение среднего размера домохозяйств, является сокращение числа людей, живущих в одиночку. В целом по республике средний размер домохозяйства увеличился с 3,5 человек в 1959 г., до 4,7 человек – в 2009. Среди городского населения за этот период он вырос с 3,0 до 3,8 человек, а в сельской местности, где прирост населения значительно выше, повысился с 3,8 до 5,2 человек. Увеличение размера домохозяйств приводит к повышению спроса на жилые помещения с большой площадью или нескольких жилых помещений.

Однако увеличение среднего размера домохозяйства в городских поселениях наблюдалось, в основном, после 1989 г., когда в результате распада Советского Союза многочисленных эмигрантов – горожан европейских этносов – заменили новоселы – сельчане азиатских национальностей с их более многочисленным составом домохозяйств. В сельской местности, где рождаемость всегда была более высока, чем в городах, в домохозяйствах традиционно проживают представители нескольких поколений. Поэтому спрос в городах неизбежен, и чем лучше материальное состояние населения, тем больше сбережений оно вкладывает в городскую недвижимость.

В сельской местности домохозяйства размером четыре и более человек составляют 77 %. В городских напротив, выше доля домохозяйств, состоящих из 1–4 человек – 67 %. Это связано со значительной разницей в бытовом укладе городских и сельских жителей. В городских поселениях ниже рождаемость, но менее распространена проживаемость в одном домохозяйстве совместно с родителями или другими родственниками. В Бишкеке доля одиночных домохозяйств намного выше, чем в регионах, что приводит к активизации спроса на жилье малых площадей.

Несмотря на переход статистики с 1999 г. на учет домохозяйств, итоги переписи населения традиционно представляют сведения о семьях. Основная часть населения Кыргызстана прожи-

вает в семьях. По данным переписи населения и жилищного фонда в 2009 г., всего в стране насчитывается 1 млн 37 тыс. семей, средний размер которых составил 5,0 человек. Из общего числа семей 811,3 тыс., или 79 %, имели детей моложе 18 лет. Такое состояние демографии говорит о будущем увеличении спроса на жилье. Семьи с одним ребенком составили 29 % от общего числа семей, имеющих детей моложе 18 лет, с двумя – 30 %, с тремя – 23, с четырьмя – 12, с пятью и более – 6 %.

В 2010 г. показатель брачности, по сравнению с 2008 г., возрос на 10 % и составил 9,2 браков на 1000 населения. Увеличение показателей положительно повлияло на рост рождаемости. Однако отмечается увеличение доли лиц в возрасте 20–29 лет, никогда не состоявших в браке: среди мужчин – с 19 % в 1999 г. до 60 % в 2009 г.; женщин – с 24 % в 1999 г. до 35 % – 2009 г. Таким образом, важным фактором повышения брачного возраста становится причина необеспеченности жильем для совместного проживания и отсутствие достаточного заработка, позволяющего арендовать жилье. Поэтому доступность жилья для таких слоев населения является первичной задачей государства.

Эти демографические факторы могут по-разному отразиться на изменении уровня спроса на жилую недвижимость. С одной стороны, меньший размер домохозяйств позволяет большую часть доходов тратить на инвестиции, в том числе, на новое жилье. Кроме того, менее обремененные уходом за детьми трудоспособные члены домохозяйств смогут больше время уделять профессиональной занятости, увеличивая таким образом совокупный доход семьи. С другой стороны – уменьшение общей численности новых домохозяйств, будет отрицательно влиять на жилищный спрос.

Определенное воздействие на спрос жилой недвижимости оказывает возрастно-половая структура населения, зависящая, в свою очередь, от уровня рождаемости и смертности. Население Кыргызстана в демографическом отношении молодое: на начало 2011 г. 32,3 % общей численности составили дети и подростки, 61,1 % населения – лица в трудоспособном возрасте и 6,6 % – старшего трудоспособного возраста [2].

В связи с этим велика нагрузка на трудоспособное население. На 10 трудоспособных приходится 6,4 иждивенца, из которых 5,3 – дети и подростки, 1,1 – пожилые люди.

Важным фактором спроса на жилье является миграция населения. Отрицательный уровень миграции понижает уровень спроса на жилье, но в то же время перечисленные деньги различных

эмигрантов создают потенциальные возможности спроса. В течение пяти лет продолжился отток населения из страны, причем эмиграция значительно превышает иммиграцию. За этот период отрицательный миграционный баланс составил около 200 тыс. человек, или приблизительно 40 тыс. человек в среднем за год. Пик миграции пришелся на 2007 и 2010 гг.

В 2010 г. по сравнению с 2009 г., произошло значительное увеличение миграции. На 3,9 тыс. человек прибывших, число выбывших составляет 54,5 тыс. человек, миграционный отток составил 50,6 тыс. человек. Интенсивность миграционного оттока в расчете на 1000 жителей, увеличилась с 9,6 человек в 2007 г. до 9,8 человек в 2011. Значительное увеличение числа эмигрантов в 2010–2011 гг., возможно, связано с военными событиями, произошедшими в июне 2010 г. на юге республики. Также в течение последних пяти лет продолжилась миграция из сельской местности в городскую. Основные потоки мигрантов направлялись в Чуйскую область и г. Бишкек с их более широкими возможностями приложения труда. Этому частично способствовал высокий уровень эмиграции населения из этих территорий за рубеж и появление возможности замещения рабочих мест. Внутренняя миграция способствовала повышению спроса на аренду и покупку жилой недвижимости в этих регионах республики.

Нельзя не обратить внимание на такие демографические показатели, как рождаемость, средняя продолжительность жизни и смертность населения. В республике отмечается некоторый рост рождаемости, обусловленный, в первую очередь, увеличением за последние годы числа женщин в возрасте 20–29 лет, на возрастную группу которых приходится почти 65 % детей, родившихся за год.

В 2010 г. родилось 146,1 тыс. детей, что на 10 тыс. больше, чем в 2009 г. Общий коэффициент рождаемости на 1000 населения составил 26,8 промилле против 25,2 промилле в 2009 г.

С 2006 г. незначительно увеличилась средняя продолжительность жизни при рождаемости – с 67,7 до 69,3 года. При этом у мужчин с 63,5 года – в 2006 г. до 65,3 года в 2010, у женщин в 2008 г. – 72,1 года до 73,5 – в 2010. При рождении разность в продолжительности жизни мальчиков и девочек составля-

ет 8 лет. Разрыв в продолжительности жизни связан с различиями в уровне смертности полов: смертность среди мужчин в 1,5–1,6 раза превышает смертность среди женщин. В целом за последние пять лет смертность снизилась на 11 %: с 7,4 – в 2008 г. до 6,6 – в 2010 г. на 1000 населения.

В качестве одного из главных факторов, влияющих на спрос, выступают ограничения платежеспособности у населения. Распределение общего объема денежных доходов у населения складывается в пользу 20 % населения с наибольшими доходами, у которых сконцентрировано около половины всех денежных доходов. Степень неравенства в распределении денежных доходов между наиболее и наименее обеспеченными гражданами населения в 2010 г. составила величину в 6,9 раза.

О тенденции к неравномерному распределению доходов свидетельствует также и коэффициент Джини, который показывает, что распределение всей суммы доходов населения между его определенными группами колеблется в интервале от 0 до 1. Чем меньше значение у данного коэффициента, тем равномернее распределяются доходы населения. Динамика коэффициента Джини показывает, что за последние пять лет неравенство в распределении доходов в Кыргызстане снизилось. Если в 2008 г., этот коэффициент достигал уровня 0,446, то в 2010 г. он снизился до 0,371 (таблица 1).

Если учитывать общую тенденцию денежных доходов населения, то за последние пять лет располагаемые денежные доходы населения увеличились в 2,2 раза. По данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств, в 2010 г. среднедушевые денежные доходы населения сложились на уровне 2494 сом. в месяц и возросли по отношению к предыдущему году на 7,9 %.

В городских поселениях денежные доходы населения превысили доходы сельских жителей в среднем в 1,1 раза. Существенно различались они и по регионам. Так, наименьший показатель отмечался в Нарынской области – 11988 сом., Таласской – 12099 сом. и наибольший в Иссык-Кульской области – 12596 сом., Чуйской области – 12787 сом. и г. Бишкек – 13024 сом. [2]. Сопоставляя доходы населения по регионам и активность осуществления сделок на рынке жилой недвижимости, можно заметить прямолинейную зависи-

Таблица 1 – Показатели неравенства в доходах населения

Показатель	2006	2007	2008	2009	2010
Соотношение доходов населения обеспеченных групп населения и наиболее обеспеченных групп населения, раз	8,9	9,2	6,2	6,9	6,9
Коэффициент Джини по доходам	0,446	0,422	0,363	0,371	0,371

мость доходов и объем сделок с недвижимостью. Так, активизация на рынке недвижимости замечено в г. Бишкек, Чуйской и Иссык-Кульской областях. Важно отметить, что в Иссык-Кульской области строительство пансионатов, гостиниц и домов временного проживания растет в связи с развитием курортной зоны этого региона.

На уровень и качество спроса на жилую недвижимость влияет и ситуация на рынке труда. Замечается вполне определенная связь между уровнем безработицы, положением на рынке труда и ситуацией на рынке жилья. Так, цены на жилье ниже в тех регионах, где показатели по безработице плохие, и как только показатели улучшаются даже сезонно, то цены начинают расти. Население во многих селах и малых городах не видит перспектив в трудоустройстве и многом другом и стремится сменить место жительства. Спрос на этих местных рынках жилья, в отличие от предложения, очень низок, чем и объясняются низкие цены на жилье.

Таким образом, в целом объем спроса на жилую недвижимость находится в настоящее время на низком уровне по вполне объективным причинам. Относительно заметный спрос на жилье, о чем говорилось выше, присутствует только в Бишкеке. Речь идет о квартирах средней площади, покупаемых семьями, имеющими относи-

тельно стабильный доход от работы в крупных коммерческих фирмах, банковских структурах и торговых рынках. Спрос на дорогое элитное жилье в настоящее время сократился, поскольку узкая группа населения с соответствующими доходами уже в основном решила свои жилищные проблемы. Те же, кто же собирается приобрести дорогое жилье, стараются не прибегать к услугам банков по причине высоких процентных ставок. В связи с этим эта категория граждан не создает значительный спрос на рынке жилья. С другой стороны, с увеличением стоимости жилищно-коммунальных услуг произойдет выброс недвижимости на рынок жилой недвижимости с большими площадями и произойдет скачок в спросе на жилье с малыми площадями и набором минимальных удобств.

Таким образом, в условиях меняющегося уровня доходов и семейного положения, граждане многократно будут менять свое жилье. Это говорит об увеличении оборачиваемости жилой недвижимости в ближайшее время.

#### *Литература*

1. Социальные тенденции КР. 2008–2010. Вып. 7. Бишкек: Нацстатком КР, 2011. 134 с.
2. Кыргызстан в цифрах: статсборник. Бишкек: Нацстатком КР, 2011. 345 с.