ЭКОНОМИКА И МЕНЕДЖМЕНТ

УДК 338.5:69(045/046)

Бекжанова Г.О.[1], Бочарова Г.Ю.[1], Солпуева А.К.[2]
[1]И.Раззаков атындагы КМТУ
[2]К.Карасаев ат. Бишкек мамлекеттик университети
Бишкек, Кыргыз Республикасы
[1]КГТУ им.И.Раззакова, Бишкек, Кыргызская Республика
[2]Бишкекский государственный университет им.К.Карасаева
Бишкек, Кыргызская Республика

G.O.Bekzhanova[1], G.Y.Bocharova[1], A.K.Solpueva[2]
[1]Razzakov Univeristy, Bishkek, Kyrgyz Republic
[2]Bishkek State University named after K. Karasaev
Bishkek, Kyrgyz Republic
gulbarchyn.bekjanova@kstu.kg bocharova@gmail.com asalpueva@bhu.kg

ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН АЗЫРКЫ ШАРТЫНДА КУРУЛУШТУН РЫНОКТУК БААСЫН КАЛЫПТАГАН ТЫШКЫ ФАКТОРЛОР

EXTERNAL FACTORS OF FORMATION OF MARKET VALUE OF CONSTRUCTION IN MODERN CONDITIONS OF THE KYRGYZ REPUBLIC

Кыргыз Республикасында курулуш тармагын өнүктүрүү жана өлкө жетекчилигинин өлкөнүн экономикасын өнүктүрүү программасын ишке ашырууга, социалдык жана инженердик инфраструктураны жакшыртууга, өнөр жайды өнүктүрүүгө умтулуусу курулуш продукциясына баа түзүүгө кылдат көңүл бурууну талап кылат. Бул изилдөө курулуш индустриясынын учурдагы абалын жана курулуштун баасына тышкы факторлордун таасирин талдоого негизделген.

Бул методология баанын өзгөрүшүнө түздөн-түз таасир этүүчү тышкы экологиялык факторлорду, алардын таасиринин көлөмүн аныктоого жана курулуш рыногунда бааны жөнгө салуу чараларын иштеп чыгууга мүмкүндүк берет.

Кыймылсыз мүлккө болгон баалар тынымсыз өзгөрүп турган заманбап шарттарда курулуш баасын жөнгө салуунун мамлекеттик жана рыноктук инструменттерин иштеп чыгуу, Кыргызстандын калкын жеткиликтүү жана сапаттуу турак жай, инфраструктура жана бизнес жүргүзүү үчүн негизги каражаттардын өсүшү үчүн шарттар менен камсыз кылуу зарыл. Ошондой эле тышкы факторлорду аныктоо жана алардын курулуш продукциясынын баасына таасиринин көлөмүн аныктоо зарыл.

Изилдөөлөрдүн жыйынтыгында курулушта баанын калыптанышына тышкы факторлордун таасирин төмөндөтүү боюнча сунуштар жана чаралар иштелип чыккан.

Ачкыч сөздөр: *рыноктук баа, инвестициялык нарк, салыштырмалуу талдоо, суроо-талап, сунуш, баа түзүү, аманат, ипотека.*

Развитие строительной отрасли в КР и курс руководства страны на реализацию программы экономического развития страны, улучшения социальной и инженерной инфраструктуры, создание промышленности требует внимательного отношения к формированию цен на строительную продукцию. Исследование основывается на анализе текущего состояния отрасли строительства и воздействия внешних факторов на процесс ценообразования в строительстве.

Данная методология позволяет выделить факторы внешней среды непосредственно влияющие на процесс изменения цен, степень их влияния и разработать мероприятия регулирования цен на рынке строительной продукции.

В современных условиях, когда цены на объекты недвижимости непрерывно меняется, необходимо разработать государственные и рыночные инструменты регулирования цен на строительство, обеспечивающие население Кыргызстана доступным и качественным жильем, инфраструктурой и условиями роста основных средств для ведения бизнеса, так же необходимо выявить внешние факторы и определить степень их влияние на цену строительной продукции.

В результате проведенных исследований были разработаны предложения и мероприятия по снижению зависимости влияния внешних факторов на процесс формирования цен в строительстве.

Ключевые слова: *рыночная цена, инвестиционная стоимость, сравнительный анализ, спрос, предложение, ценообразование, сбережения, ипотека.*

The development of the construction industry in the Kyrgyz Republic and the country's leadership's commitment to implementing the country's economic development program, improving social and engineering infrastructure, and developing industry require careful attention to pricing for construction products. This study is based on an analysis of the current state of the construction industry and the impact of external factors on construction pricing.

This methodology allows us to identify external environmental factors that directly influence price changes, the extent of their influence, and develop price regulation measures in the construction market.

In modern conditions, when real estate prices are constantly changing, it is necessary to develop state and market instruments for regulating construction prices, providing the population of Kyrgyzstan with affordable and high-quality housing, infrastructure and conditions for the growth of fixed assets for doing business. It is also necessary to identify external factors and determine the extent of their influence on the price of construction products.

As a result of the research, proposals and measures were developed to reduce the influence of external factors on price formation in construction.

Key words: *market price, investment value, comparative analysis, demand, supply, pricing, savings, mortgage.*

Введение

Строительство является одной из важнейших отраслей народного хозяйства Кыргызской Республики, выступая индикатором экономического развития государства. От уровня цен в строительной сфере напрямую зависит эффективность инвестиционных проектов, организация экономических отношений в компаниях, развитие отрасли и экономики страны в целом.

Согласно статистическим данным, в период с 2021 по 2025 гг. объем валового внутреннего продукта (ВВП) Кыргызской Республики увеличился в 2,52 раза, при этом удельный вес строительной индустрии в структуре ВВП возрос в 1,19 раза (табл.1). Данный рост обусловлен как увеличением физических объемов строительства, так и повышением стоимости 1 $м^2$ жилья за тот же период в 2,07 раза. Такая выраженная динамика

актуализирует необходимость исследования факторов ценообразования и разработки механизмов государственного регулирования данного процесса.

Таблица 1. - Динамика доли отрасли строительства в ВВП Кыргызской Республики за 2021-2025 гг.

Наименование показателя	2021	2022	2023	2024	2025	2025 г. к 2021 г., % (раза)
ВВП, млн.сом	782 854,3	1 020 744,6	1 333 730,0	1 523 235,8	1976400	в 2,52
Удельный вес строительства в ВВП, в %	7,3	7,1	7,3	7,7	8,7	1,19

Источник: рассчитана авторами на основе данных НСК КР [1]

Особенности ценообразования в строительной отрасли определяются исторически сложившейся традицией составления сметной документации, сложной организационной структурой подрядных организаций, а также разнонаправленными экономическими интересами участников инвестиционно-строительного процесса. Ценообразование здесь представляет собой жестко регламентируемый государством процесс, формирующий конечную рыночную стоимость строительной продукции и услуг.

Цель исследования

В Кыргызской Республике принят ресурсно-индексный метод, при котором количественные показатели от которых зависит качество строительства и эффективность - нормы расхода материалов, затраты труда и время выполнения работ, являются постоянными величинами для однотипных работ, тогда как ценовые показатели динамично меняются под влиянием инфляции и логистики.

Целью настоящего исследования является систематизация технико-экономических и макроэкономических факторов, оказывающих влияние на сметную и рыночную стоимость строительной продукции в Кыргызской Республике, и обоснование стратегических мер государственной политики по стабилизации цен в отрасли.

Материал и методы исследования

Методологическую основу исследования составил комплексный подход, сочетающий методы статистико-экономического, сравнительного и факторного анализа. Информационно-эмпирической базой работы послужили официальные данные Национального статистического комитета Кыргызской Республики за 2021–2025 гг., нормативно-правовые акты Госстроя КР, методика определения стоимости строительной продукции (МДС 81-01-2015), а также технические сборники КРЕР. В процессе анализа исследовано влияние внешних макроэкономических факторов (инвестиционный климат, налогообложение, спрос населения) и внутренних отраслевых особенностей (стационарность объектов, логистика, природно-климатические условия).

На процесс формирования цен влияют как внешние, так и внутренние факторы (рис. 1).

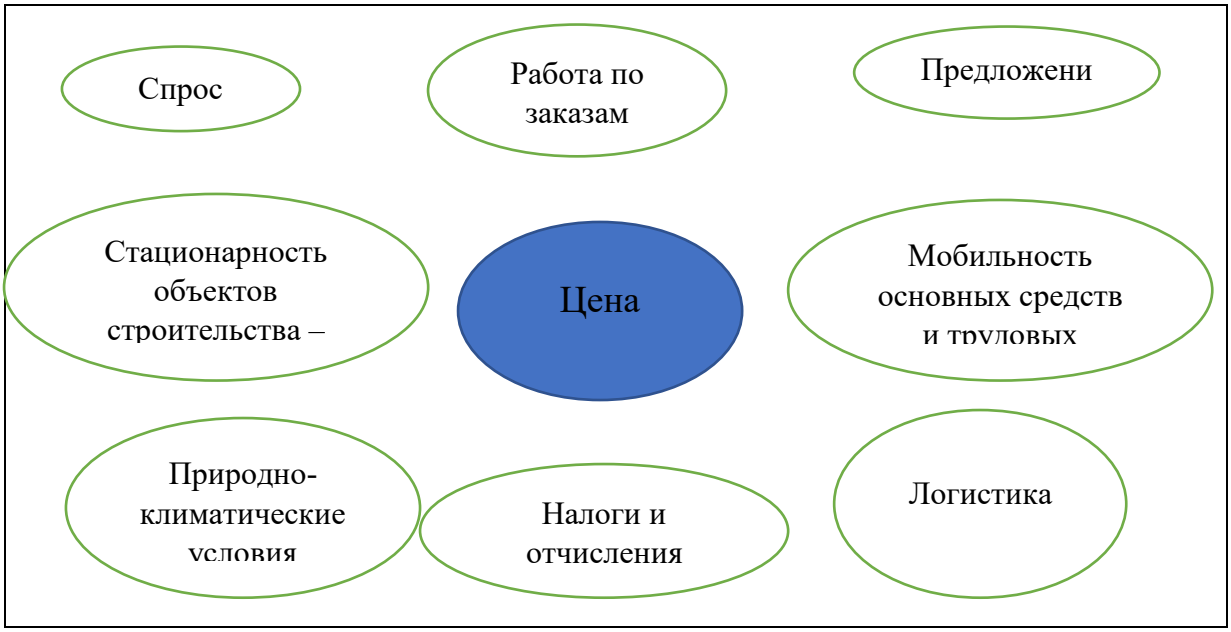


Рисунок 1 – Внешние факторы, влияющие на процесс формирования цен в строительстве

Рассматривая внешние факторы, влияющие на процесс формирования цен в строительстве, в качестве первичного элемента необходимо выделить работу по заказам. Привлечение инвесторов в Кыргызскую Республику напрямую зависит от целого ряда условий: политической стабильности, общего инвестиционного климата и наличия реальных финансовых ресурсов. Важнейшей задачей государства в данном контексте выступает снижение уровня неопределенности для отечественных и зарубежных инвесторов. С этой целью со стороны регулирующих органов целесообразно предоставление в аренду земельных участков на срок до 49 лет с возможностью пролонгации на 20 лет и внедрение укрупненных сметных нормативов (УСН) для базовой ценовой ориентации. От инвесторов требуется разработка технико-экономических обоснований (ТЭО) строительства жилых, социальных или бизнес-объектов, подлежащих обязательному рассмотрению главами административных районов и Госстроем КР. Методика разработки ТЭО должна быть единой, утвержденной Госстроем КР и включенной в состав Национальных сметных нормативов наряду с УСН [2].

Однако реализация указанных регуляторных мер и механизмов привлечения инвесторов невозможна без объективной оценки текущего состояния строительного сектора. Государственная политика должна опираться на объективные индикаторы предложения и объемы капиталовложений, поскольку определение структурных противоречий в отрасли требует детального анализа статистических показателей ее развития.

Результаты исследования и их обсуждение

Оценка современного состояния строительного комплекса Кыргызской Республики показывает, что одним из стратегических и долгосрочных направлений государственной политики в области капитального строительства и инвестиций должно стать формирование фонда капитальных строений, способных приносить постоянный арендный доход в течение многих десятилетий. Наращивание таких активов позволит не только стабилизировать доходы бюджета, но и создаст устойчивый портфель заказов для подрядных организаций.

Для определения емкости этого рынка рассмотрим показатели предложения строительных услуг, которые определяются количеством действующих организаций в отрасли и фактическими объемами выполненных строительно-монтажных работ (табл. 2).

Таблица 2. - Динамика отрасли «Строительство» Кыргызской Республики за 2021-2025 гг.

Наименование показателя	2021	2022	2023	2024	2025	2025 г. к 2021 г., % (раза)
ВВП Строительство, млн сом	57148,36	72472,86	97362,29	117 289,15	171946,8	в 3,0
Количество строительных организаций	1104	1030	1274	1405	1443	в 1,3
Объем подрядных работ КР, млн сом	90 371,6	107 948,1	146 365,9	204 302,1	229917,2	в 2,54
Инвестиции в основной капитал, млн.сом	122 843,3	139 417,5	185 054,0	274 301,2	374 571,4	в 3,05

Источник: рассчитана авторами на основе данных НСК КР [3]

Анализ данных показывает, что количество строительных организаций увеличилось в 1,3 раза, а объем инвестиций в основной капитал возрос в 3,05 раза. Однако подрядные организации сталкиваются с дефицитом собственных оборотных средств. У большинства частных компаний наблюдается недостаточный размер уставного капитала. Привлечение застройщиками краткосрочных коммерческих кредитов ведет к увеличению себестоимости объектов и удорожанию строительства в пределах от 7% до 12%.

Данные таблицы 3 указывают на увеличение объемов работ госпредприятий в 8,13 раза и муниципальных организаций в 3,95 раза. На долю частных компаний стабильно приходится от 92% до 97% общего объема подряда.

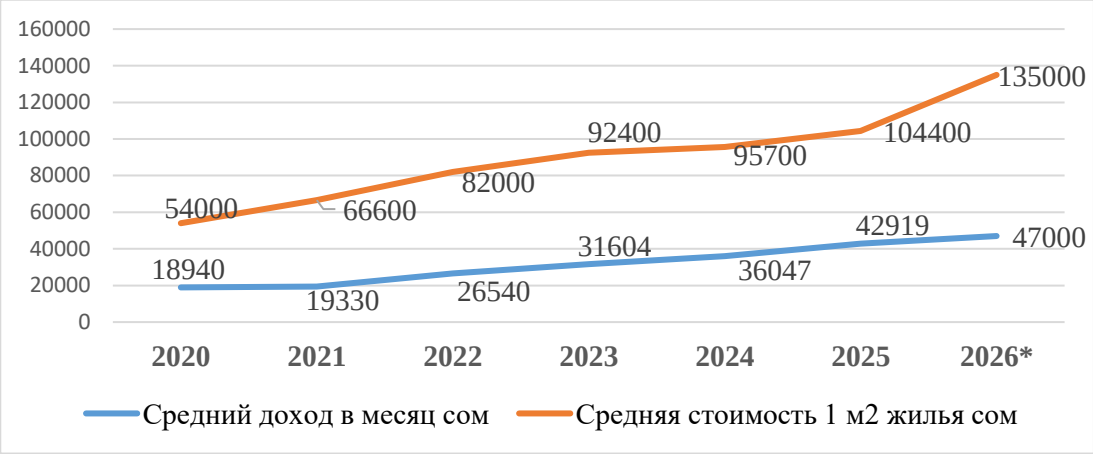
Таблица 3. - Объем подрядных работ, выполненный собственными силами по формам собственности в Кыргызской Республике за 2021-2025 гг.

Наименование показателей	2021	2022	2023	2024	2025*	2025 г. к 2021 г., % (раза) 2025 г. к 2021 г., % (раза)
Всего	90 371,6	107 948,1	146 365,9	204 302,1	229917,2	2,54
Государственная, млн.сом	2 102,9	5 288,8	8 341,8	13 051,5	17 116,6	8,13

Удельный вес, %	2,33	4,9	5,7	6,39	7,44	
Муниципальная, млн.сом	71,9	338,4	530,7	201,9	284,4	3,95
Удельный вес, %	0,08	0,31	0,36	0,1	0,12	
Частная, млн.сом	88 196,8	102 320,9	137 493,4	191 048,7	212 516,2	2,4
Удельный вес, %	97,59	94,79	93,94	93,51	92,43	

Источник: рассчитана авторами на основе данных НСК КР [4] *- данные предварительные

Текущее состояние платежеспособного спроса в жилищном строительстве ограничено объемом сбережений и размером заработной платы населения (рис. 2).



Источник: рассчитана авторами на основе данных НСК КР [5]

Рисунок 2– Динамика изменения средней заработной платы и цен на 1м^2 жилой площади

Темпы роста средней заработной платы и цен на 1 м² недвижимости идентичны: по сравнению с 2020 годом они увеличились в 2,5 и 2,48 раза соответственно. Покупательная способность одного среднемесячного оклада равна лишь 0,35 м² жилой площади.

Государственная ипотечная программа (ГИК) со ставкой 2-4% приводит к удорожанию жилья за весь период на 20-30%. Использование коммерческой ипотеки под 17-25% годовых увеличивает конечную стоимость недвижимости за первые 5 лет на 80-150%, при этом уплаченные средства изымаются в финансовый сектор. Граждане в возрасте от 18 до 24 лет составляют около 24% всего трудоспособного населения КР, их доходы нестабильны, что ограничивает их участие в ипотечных программах.

На ценообразование также влияют отраслевые особенности, где стационарность объектов формирует комплекс затрат на выкуп или аренду земли и подготовку территории (Глава I Сводного сметного расчета). Развитие сетей отражается в Главе IV Сводного сметного расчета (Наружные сети). Влияние природно-климатических условий высокогорье и сейсмичность регулируется системой поправочных коэффициентов МДС 81-01-2015. Доля строительных материалов в стоимости объектов достигает 50%, при этом транспортные затраты по доставке на расстояние свыше 30 км составляют до 10% от стоимости самих материалов.

Предложенный комплекс мер по привлечению инвесторов направлен на минимизацию трансакционных издержек как для частных застройщиков, так и для государства. Введение единой методики разработки ТЭО для объектов жилого, гражданского

и промышленного назначения, а также создание укрупненных сметных нормативов решает главную проблему непрозрачности ценообразования и высоких инвестиционных рисков на строительном рынке КР.

Реформа земельных отношений в виде передачи участков в аренду на 49 лет с пролонгацией на 20 лет обеспечивает долгосрочное планирование для инвесторов. Международный опыт КНР, стран Центральной Азии подтверждает, что долгосрочное землепользование минимизирует дефицит капитальных вложений. Одновременно с этим оптимизация выдачи разрешительной документации Госстроем КР и местными органами власти ликвидирует административные барьеры, устраняя до 5-7% скрытых издержек в структуре себестоимости квадратного метра.

Увеличение доли государственного сектора среди строительных организаций необходимо для стабилизации рынка и формирования условий честной конкуренции. Введение требования к финансовой устойчивости застройщиков в виде наличия собственного уставного капитала в размере не менее 50% от инвестиционной стоимости строящегося объекта служит надежной гарантией снижения инвестиционных рисков. В отличие от спекулятивных моделей, где строительство ведется исключительно за счет средств дольщиков, что повышает риск появления «обманутых дольщиков», 50%-й барьер гарантирует финансовую независимость проекта. Строгий контроль за соблюдением Национальных сметных нормативов и СНиП КР исключает из производственного процесса финансово несостоятельных посредников [6].

Эффективность государственных ипотечных программ напрямую зависит от динамики реальных доходов населения. Выявленный дисбаланс между рыночной стоимостью жилья и платежеспособным спросом обосновывает создание государственного жилищного фонда с фиксированным сроком аренды до 5 лет без права бессрочного пользования или последующего выкупа. Пятилетнее ограничение исключает злоупотребления льготами и обеспечивает регулярную сменяемость участников программы, высвобождая жилой фонд для молодых специалистов и социально уязвимых категорий граждан. Объединение строительного сектора с производственно-техническими комплексами и технологическими парками обеспечивает расширение структуры экономики. Это создает цепную реакцию развития, при которой рост объемов строительства ускоряет работу связанных с ним отраслей: выпуск современных стройматериалов и внедрение энергосберегающих технологий.

Налоговая политика напрямую влияет на формирование стоимости строительной продукции. Освобождение от уплаты налога на добавленную стоимость (НДС 12%) организаций, возводящих бюджетные, социальные, транспортные и природоохранные объекты, обеспечивает экономию в пределах 6-8% от сметной стоимости. Применение гибких ставок налога на прибыль в диапазоне от 2% до 10% в зависимости от социальной значимости объектов как школы, детские сады, дороги служат прямым стимулом для инвесторов. Снижение налоговой нагрузки повышает итоговую рентабельность проектов, окупая высокие логистические затраты застройщиков. Для поддержки малого и среднего бизнеса эффективно применение единого налога. Изменение его ставок в зависимости от видов подрядных работ и особенностей объектов позволяет снизить себестоимость строительства на 7–12% [7].

Комплексный экономический эффект от одновременной реализации предложенных регуляторных, земельных и налоговых реформ обеспечивает снижение конечной стоимости строительной продукции на 12-25%. В условиях высокой рыночной конъюнктуры данный комплекс реформ выступит фактором, стабилизирующим ценовую динамику на рынке недвижимости КР в среднесрочной перспективе.

Заключение

В результате проведенного исследования факторов ценообразования в строительной отрасли Кыргызской Республики сформулированы следующие выводы:

1. Институциональное регулирование. Стандартизация ТЭО и внедрение укрупненных сметных нормативов в сочетании с оптимизацией разрешительных процедур Госстроя КР способны ликвидировать информационную непрозрачность рынка и снизить скрытые административные издержки на 5-7%.

2. Земельная реформа. Переход к практике долгосрочной аренды земельных участков на срок 49 лет с пролонгацией на 20 лет формирует стабильный горизонт планирования и нивелирует дефицит капитальных вложений за счет привлечения ПИИ.

3. Финансовый контроль: Увеличение доли государственного подряда и законодательное закрепление минимального порога уставного капитала застройщиков на уровне 50% от инвестиционной стоимости объекта минимизирует риски дольщиков и устраняет с рынка финансово несостоятельных посредников.

4. Социальная сменяемость жилья. Ликвидация дисбаланса спроса требует развития государственного фонда арендного жилья с ограничением срока найма до 5 лет без права выкупа, что обеспечивает сменяемость бенефициаров и поддержку мобильности молодых специалистов [8].

5. Налоговый стимул. Дифференциация налога на прибыль от 2% до 10%, точечное освобождение от НДС инфраструктурных объектов и оптимизация единого налога для малого бизнеса позволяют снизить себестоимость строительного производства на 7-12%.

Совокупный мультипликативный эффект реализации предложенных регуляторных, земельных и налоговых реформ обеспечивает снижение конечной стоимости строительной продукции на 12-25% либо стабилизирует ценовую динамику на рынке недвижимости КР в среднесрочной перспективе.

Список литературы

1. Инвестиции в основной капитал по видам экономической деятельности. – URL: https://stat.gov.kg/ru/opendata/category/4591/

2. Методические указания определения стоимости строительной продукции на территории Кыргызской Республики МДС 81 – 01- 2015, Приказ г*осударственного агентства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики от 18 мая 2016 года № 4-нпа (В редакции приказа Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства КР от 9 февраля 2026 года № 110-нпа)*

3. Структура ВВП по видам экономической деятельности в текущих ценах. – URL: https://stat.gov.kg/ru/opendata/category/2314/

4. Строительство. – URL: https://stat.gov.kg/ru/opendata/category/16/

5. Уровень жизни. – URL: https://stat.gov.kg/ru/opendata/category/20/

7. Кредиты на покупку недвижимости в Кыргызстане. – URL: https://banks.kg/credits/purpose/mortgage?page=2

8. Шербекова, А.А., Бекжанова, Г.О. Проблемы и пути повышения обеспеченности жильем населения г.Бишкек. / А.А.Шербекова, Г.О.Бекжанова, // Известия КГТУ им. И.Раззакова. - Бишкек: 2025. - №1(73). – С.239-245. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=80442280

9. Шербекова А.А., Токталиева А.К. Анализ и оценка финансового потенциала строительного комплекса Кыргызской Республики./ Известия КГТУ имени И.Раззакова. - 2023. - №3(67). – стр.1587 – 1595. https://www.elibrary.ru/item.asp?id=54991270

10. Шербекова А.А., Токталиева А.К. Необходимость развития корпоративного управления в региональном строительстве Кыргызской Республики / Известия КГТУ имени И.Раззакова. - 2023.-№4 (68). – стр.1879 – 1889. https://www.elibrary.ru/item.asp?id=58483450