

УДК 332.43.001:10

**Сукенбаев Айдар Сатыбалдиевич, Базарбаева Индира Дайырбековна, Эгемберди кызы Дарика**

*Кыргызский национальный аграрный университет*

### **АНАЛИЗ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В РАЗРЕЗЕ РАЙОНОВ ГОРОДА БИШКЕК ЗА ПЕРИОД 2020-2022 ГОДЫ**

**Аннотация:** В статье проведен анализ рынка недвижимости на примере тенденции цен квартир в разрезе районов города Бишкек за период с 2020 года по 2022 год (за 10 месяцев). Оценка коэффициентов показывает, что стоимость квартир г. Бишкек сильно зависит от девальвации сома и роста количества жителей города. Объем жилищного кредитования и денежных переводов заметно влияет на стоимость квадратного метра квартир города Бишкек. Построена модель, характеризующая влияние используемых в анализе экономических факторов на стоимость квартир г. Бишкек.

**Ключевые слова:** Рынок недвижимости, цены квартир, сделки купли-продажи.

**Сукенбаев Айдар Сатыбалдиевич, Базарбаева Индира Дайырбековна, Эгемберди кызы Дарика**

*Кыргыз улуттук агрардык университети*

### **2020-2022-ЖЫЛДАР МЕЗГИЛИНЕ БИШКЕК ШААРЫНЫН РАЙОНДОРУ БОЮНЧА БАТИРЛЕРДИН БААЛАРЫН ТАЛДОО**

**Аннотация:** Макалада 2020-жылдан 2022-жылга чейинки мезгилде (10 ай үчүн) Бишкек шаарынын райондору боюнча батирлердин бааларынын тенденциясынын мисалында кыймылсыз мүлк рыногуна талдоо жүргүзүлгөн. Коэффициенттерди баалоо көрсөткөндөй, Бишкек шаарындагы батирлердин наркы сомдун девальвациясына жана шаар тургундарынын санынын өсүшүнө жараша болот. Турак жайды насыялоо жана акча которуулардын көлөмү Бишкек шаарындагы батирлердин чарчы метринин баасына олуттуу таасирин тийгизет. Бишкек шаарындагы батирлердин баасына талдоодо колдонулган экономикалык факторлордун таасирин мүнөздөөчү модель түзүлдү.

**Өзөктүү сөздөр:** Кыймылсыз мүлк рыногу, батирлердин баалары, сатып алуу-сатуу бүтүмдөрү.

**Sukenbayev Aidar Satybaldievich, Bazarbayeva Indira Dayyrbekovna, Egemberdi kzy Darika**

*Kyrgyz national agrarian university*

### **ANALYSIS OF APARTMENT PRICES IN THE CONTEXT OF BISHKEK CITY DISTRICTS FOR THE PERIOD 2020-2022**

**Annotation:** The article analyzes the real estate market by the example of the trend in apartment prices in the context of Bishkek city districts for the period from 2020 to 2022 (for 10

*months). The evaluation of the coefficients shows that the cost of apartments in Bishkek strongly depends on the devaluation of the SOM and the growth of the number of residents of the city. The volume of housing loans and money transfers significantly affects the cost per square meter of apartments in Bishkek. A model is constructed that characterizes the influence of economic factors used in the analysis on the cost of apartments in Bishkek.*

**Key words:** *Real estate market, apartment prices, sale transactions.*

**Введение.** Развитие рынка недвижимости является одним из наиболее важных секторов экономики для любого развитого государства. Поэтому для нашей республики контроль и анализ развития рынка недвижимости является, несомненно, главной задачей.

Совершенные с квартирами гражданско-правовые сделки, стимулируют их участие в обороте. Рост объема оборота сделок с квартирами приводит к развитию рынка жилья.

В последнее время квартиры в г. Бишкек все больше стали вовлекаться в рыночные и не рыночные правоотношения. Квартиры, являясь объектом гражданско-правовых сделок, обладают стоимостью.

Установление рыночной цены квартир необходимо для определения ставок налогообложения, для совершения сделок купли-продажи, аренды, залоговых оформлений и т.п. Квартиры, как и другие виды недвижимости, являются источником налоговых поступлений.

Активность оборота квартир в г. Бишкек зависит от определения ее рыночной стоимости. В свою очередь рыночная стоимость квартир зависит от его месторасположения и влияния экономических факторов [1-2].

На сегодняшний день много публикаций о предложенных на продажу квартир, которые имеют только информативный характер. При этом практически мало изучены факторы, которые оказывают влияние на состояние и развитие рынка недвижимости [1-2].

В связи с этим была поставлена цель данного исследования, которая заключается в проведении анализа влияния месторасположения на активность рынка квартир г. Бишкек и их стоимости.

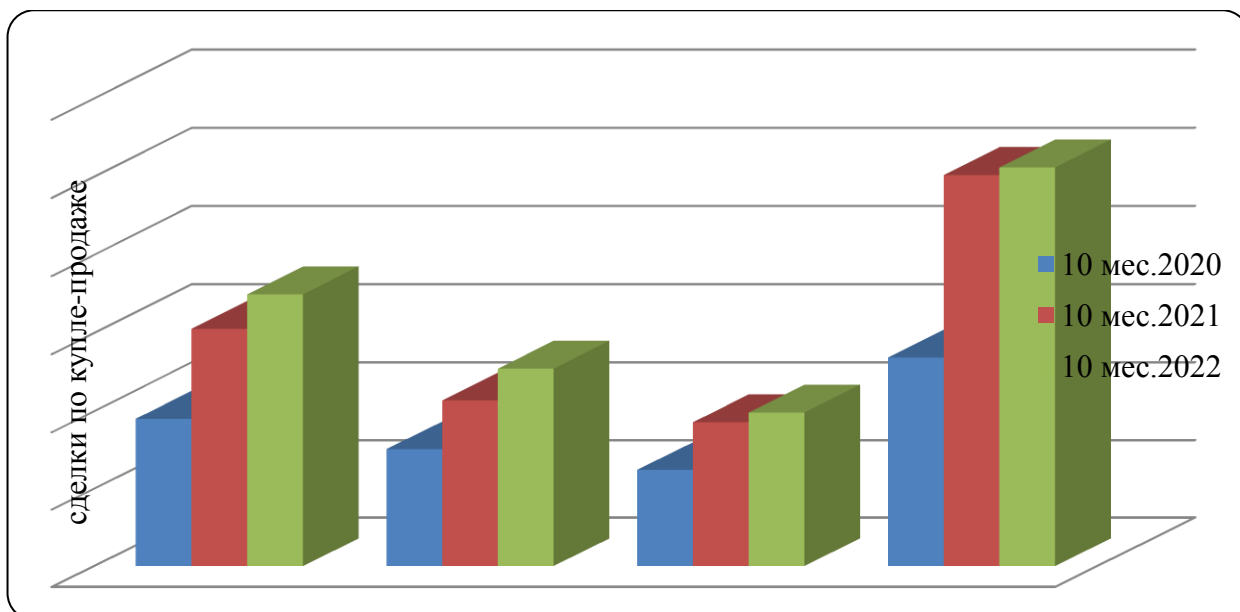
**Материалы и методы исследования.** Материалы получили по завершенным сделкам купли-продажи.

Методы исследования: по статическим данным проводился аналитический анализ.

Объектом исследования является рынок квартир г. Бишкек в разрезе его районов.

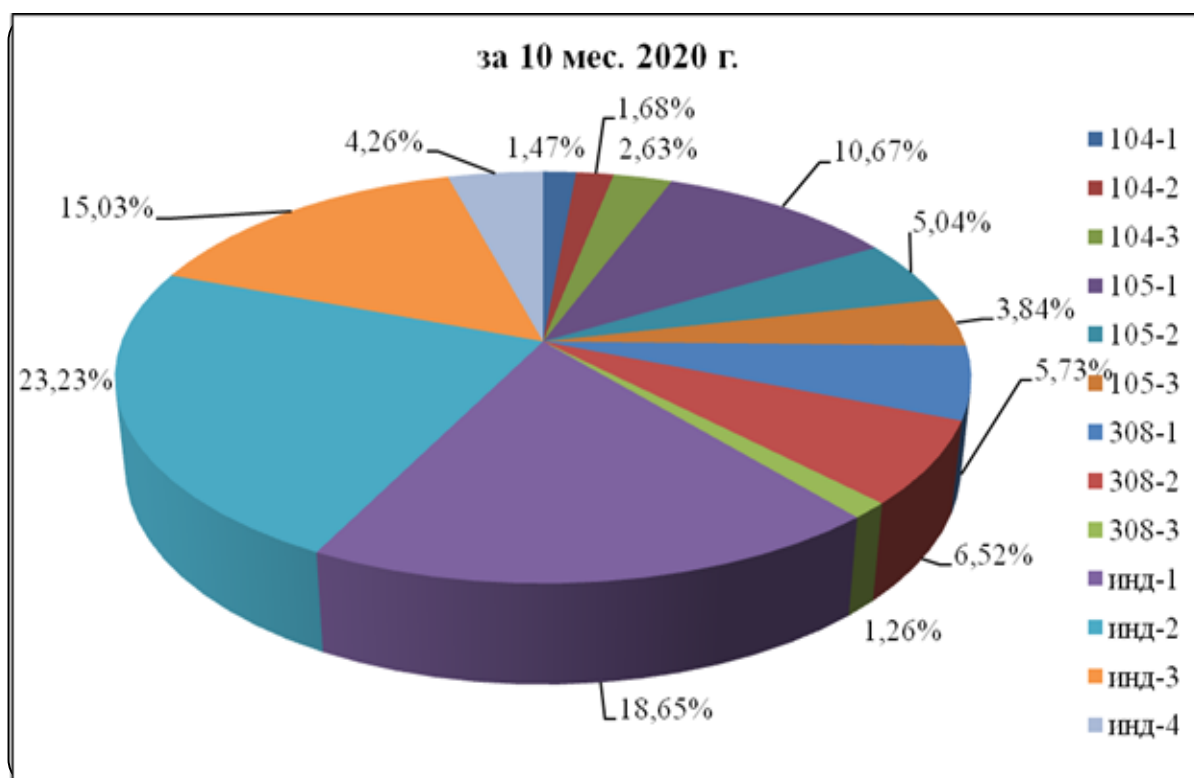
Анализ цен проводился по совершенным сделкам купли-продажи за 10 месяцев 2020-2022 гг. на квартиры стандартных серий (104, 105 и 308-серии, а также квартиры индивидуального типа).

В целом за последние 10 месяцев 2020-2022 гг. заметно выросло количество сделок купли-продажи квартир (рис. 1).



**Рисунок 1. Количество сделок купли-продажи квартир в разрезе районов г. Бишкек**

За 10 месяцев 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2021 г., заметный рост количества сделок наблюдается в Первомайском (+19,03%) и Ленинском (+14,44%) районах города. В Свердловском районе рост составил 6,73%, а в Октябрьском - 1,95%.



**Рисунок 2. Доли квартир в общем количестве купли-продажи в Ленинском районе в 2020 году**



Как видно из рис. 2-4, доли квартир 104, 105 и 308-серий в общем количестве сделок купли-продажи в Ленинском районе города за 10 месяцев 2022 года по сравнению с аналогичными периодами 2020 и 2021 гг. уменьшились. В то же время в общем количестве сделок купли-продажи увеличилась доля квартир индивидуального типа (таблица 1).

*Таблица 1.*

*Доля квартир индивидуального типа в общем количестве сделок купли-продажи в Ленинском районе города Бишкек, в процентах.*

	<b>инд-1</b>	<b>инд-2</b>	<b>инд-3</b>	<b>инд-4</b>
2020 окт	18,65	23,23	15,03	4,26
2021 окт	20,50	24,95	17,91	3,83
2022 окт	22,72	24,21	17,20	6,07

В Первомайском районе города, наоборот, увеличилась доля проданных квартир 104-серии, а также двухкомнатных квартир 308 и 105-серий. Активность продажи квартир индивидуального типа в анализируемые периоды снизилась (таблица 2).

*Таблица 2.*

*Доля квартир индивидуального типа в общем количестве сделок купли-продажи в Первомайском районе города Бишкек, в процентах.*

	<b>инд-1</b>	<b>инд-2</b>	<b>инд-3</b>	<b>инд-4</b>
2020 окт	25,61	27,47	18,53	5,76
2021 окт	21,51	29,55	19,35	4,63
2022 окт	21,15	27,89	18,74	5,11

В Свердловском районе спад активности продажи коснулся практически всех типов квартир, за исключением двухкомнатных квартир 105-серии и трехкомнатных квартир 308, 104-серий.

*Таблица 3.*

*Доля квартир индивидуального типа в общем количестве сделок купли-продажи в Свердловском районе города Бишкек, в процентах.*

	<b>инд-1</b>	<b>инд-2</b>	<b>инд-3</b>	<b>инд-4</b>
2020 окт	12,71	12,15	10,30	2,41
2021 окт	14,96	8,67	7,32	1,83
2022 окт	12,30	9,93	6,76	2,12

В Октябрьском районе больше продавались однокомнатные квартиры индивидуального типа и трехкомнатные квартиры 308-серии и индивидуального типа.

В целом по городу Бишкек в разрезе районов на дату анализа больше всего продавалось однокомнатные и двухкомнатные квартиры (таблица 4).

Таблица 4.

г. Бишкек в разрезе районов на дату анализа больше всего продавалось однокомнатные и двухкомнатные квартиры

Л	1 комн	2 комн	3 комн	4 комн
10 мес.2020	695	694	433	81
10 мес.2021	1059	1126	752	117
10 мес.2022	1234	1210	839	212
П	1 комн	2 комн	3 комн	4 комн
10 мес.2020	494	556	374	87
10 мес.2021	591	880	569	99
10 мес.2022	735	1022	659	130
С	1 комн	2 комн	3 комн	4 комн
10 мес.2020	426	422	365	30
10 мес.2021	663	617	544	34
10 мес.2022	658	724	559	42
О	1 комн	2 комн	3 комн	4 комн
10 мес.2020	889	996	716	86
10 мес.2021	1803	1843	1254	122
10 мес.2022	1953	1726	1335	106

Однокомнатные квартиры больше всего продавались в Ленинском и Октябрьском районах города (35,5% и 35,7%, соответственно). Двухкомнатные квартиры имеет спрос в Первомайском районе (39,4%), каждое третье трехкомнатные квартиры продавались в Свердловском (29%) районе города.

**Результат исследования.** Активность роста сделок купли-продажи квартир также привела к росту цен на квартиры.

В октябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. однокомнатные квартиры 104-серии в Ленинском районе подорожали на 18%, в Свердловском на 11,7%, в Октябрьском на 22,8% и в Первомайском на 32% (рис. 5-8).

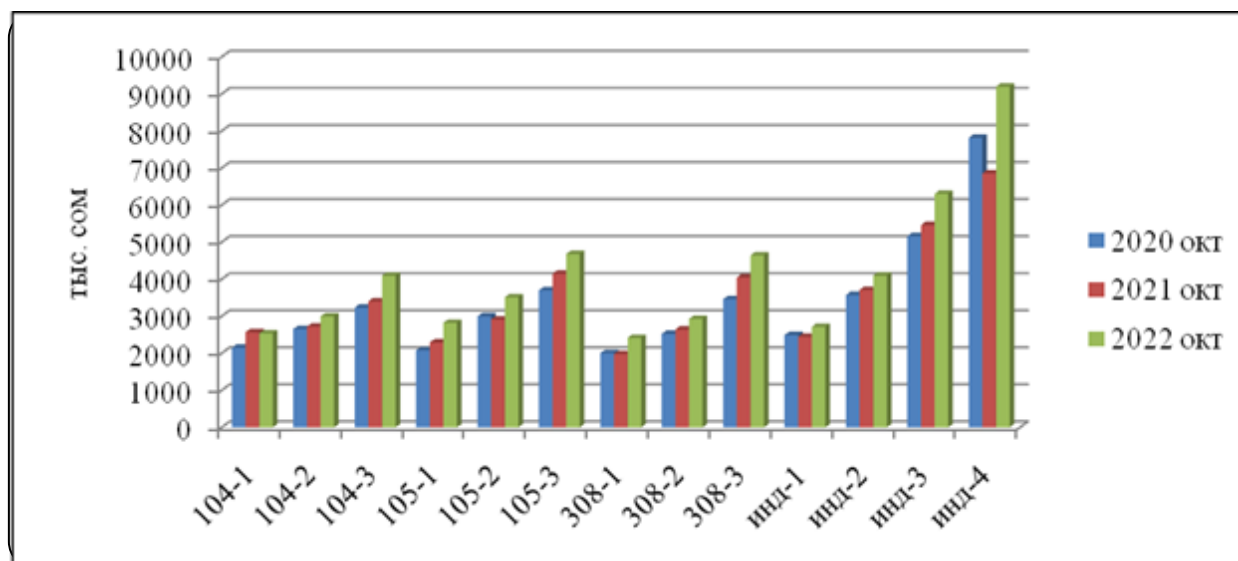


Рисунок 5. Стоимость квартир в Ленинском районе

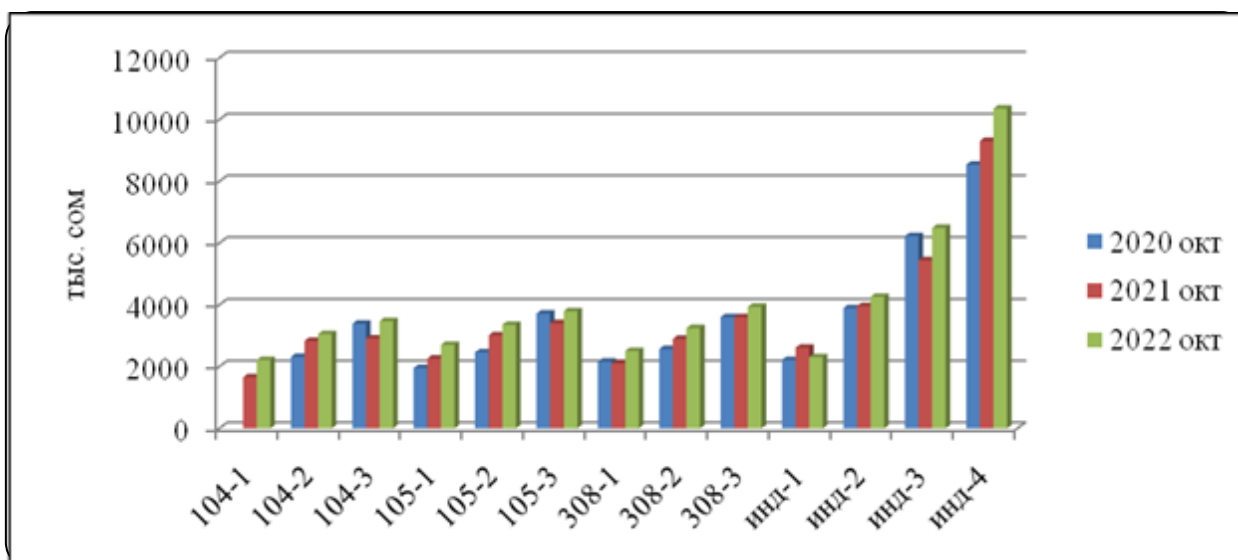


Рисунок 6. Стоимость квартир в Первомайском районе

Подорожание характерно для всех типов квартир, за исключением трехкомнатных квартир в Свердловском и Октябрьском районах. Данный факт, по-видимому, объясняется неравномерным распределением предложений квартир сданных в эксплуатацию по районам города указанных типов квартир. Квартиры, сданные в эксплуатацию

имеют более высокую стоимость, чем квартиры, сданные под самоотделку.

Самые дорогие квартиры 104-серии, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры 105-серии продавались в Октябрьском районе, однокомнатные квартиры 308-серии и 105-серии в Первомайском и Ленинском районах.

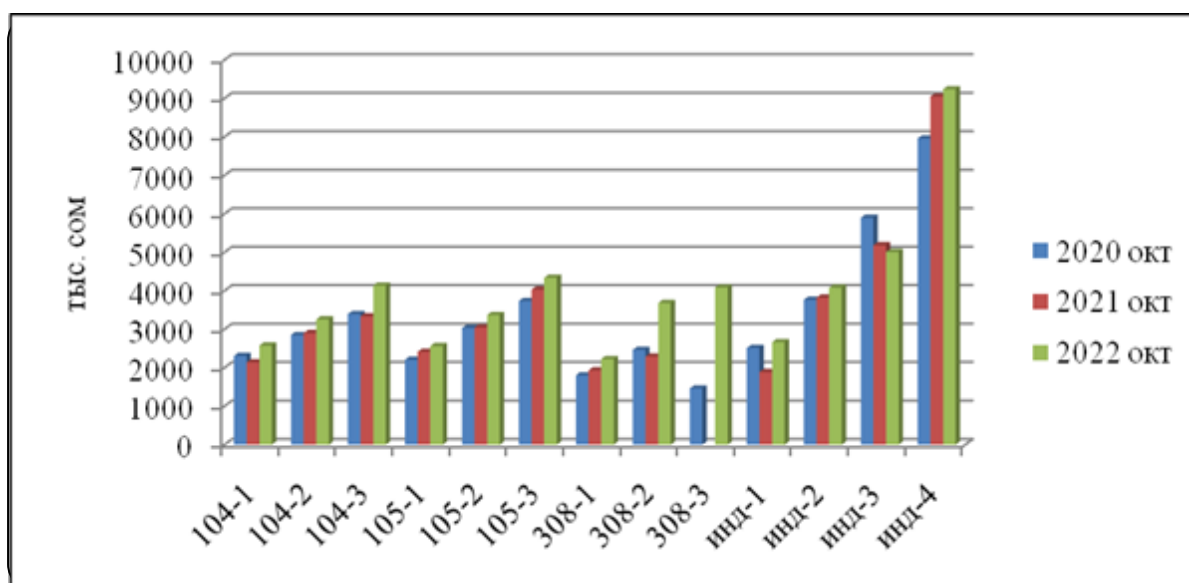
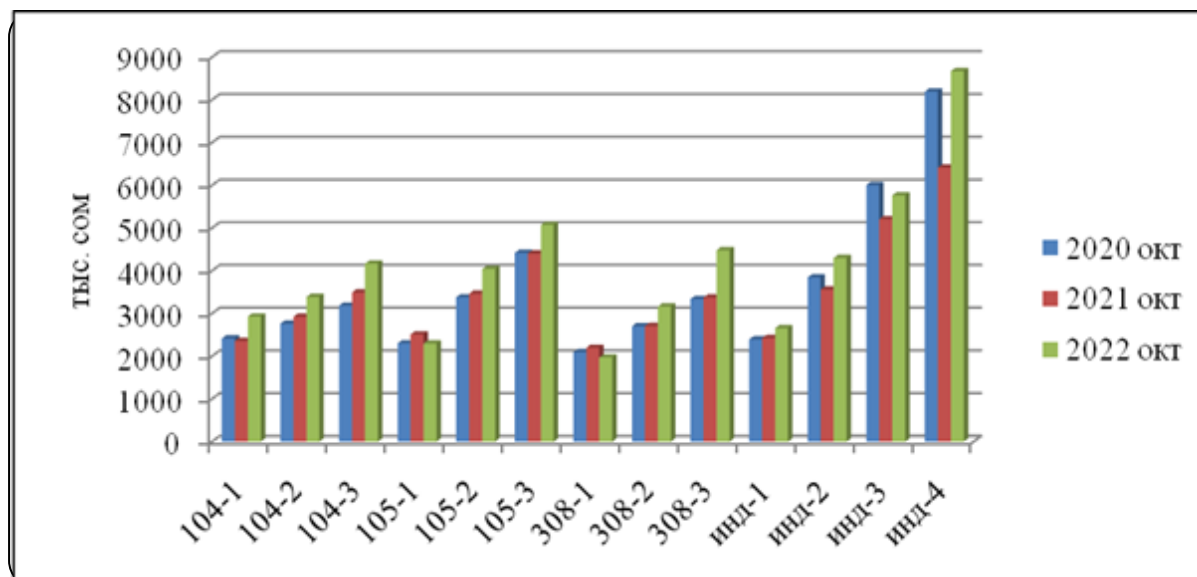


Рисунок 7. Стоимость квартир в Свердловском районе



**Рисунок 8. Стоимость квартир в Октябрьском районе**

Двухкомнатные квартиры 308-серии дороже в Свердловском районе, трехкомнатные квартиры 308-серии в Ленинском и Октябрьском районах.

Дорогими оказались однокомнатные квартиры индивидуального типа в Ленинском районе, двухкомнатные в Октябрьском, трехкомнатные и четырехкомнатные в Первомайском районах города.

**Выводы.** На дату исследования (2020-2022 гг.) высоким спросом обладали однокомнатные (34%) и двухкомнатные квартиры (36%). Доля трехкомнатных квартир в общем количестве купли-продажи составила 26%, четырехкомнатных 4%.

Доли квартир индивидуального типа в общем количестве сделок купли-продажи в Ленинском районе города за 10 месяцев 2022 года составила 70,19%, в Первомайском 73,88%, в Октябрьском 45,4% и в Свердловском 31,1%, что свидетельствует об увеличении объема строительства новых квартир в первых двух названных районах.

Относительно дорогие квартиры расположены в Октябрьском районе. Далее по рангу идут Ленинский и

Первомайский районы. Относительно дешевые квартиры продаются в Свердловском районе города.

#### **Список литературы:**

1. Болот уулу Нурбек, Сукенбаев А.С., Кадыркул уулу Марат. Анализ цикличности рынка недвижимости (на примере рынка квартир г. Бишкек). //Вестник КНАУ. – №3(54). – 2020. – С. 167-172
2. Bazarbaeva I.D., Batukova A.Zh., Sukenbaev A.S. ets. Housing affordability analysis in the real estate market in the Kyrgyz Republic. - Vestnik KNAU. - 2021. No. 5 (59). - P. 155-159.

#### **Сведения об авторах.**

1. **Сукенбаев А.С.** – КНАУ им. К.И.Скрябина, кандидат технических наук, и.о. доцента кафедры землеустройства и кадастры., моб:996500812980;
2. **Базарбаева И.Д.** – КНАУ им. К.И.Скрябина, старший преподаватель, магистр кафедры землеустройства и кадастры., моб:996772393947;
3. **Эгемберди кызы Дарика** - КНАУ им. К.И.Скрябина, магистрант кафедры землеустройства и кадастры. моб:996772600699;