



АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ  
МЕЖДУНАРОДНОГО  
ФИНАНСОВОГО ЦЕНТРА

[www.kyrgyzbusiness.com](http://www.kyrgyzbusiness.com)

## Строительство, недвижимость



Кыргызский рынок коммерческой и жилой недвижимости имеет ярко выраженный **локальный характер**. Ему неведомы иностранные real estate funds, unit trusts и проекты секьюритизации ипотечных кредитов, которые разогревали российский рынок с 2000 по 2008 год пассивными инвестициями. Благодаря этому цена квадратного метра в Кыргызстане достаточно стабильна. Стабилен и спрос.

Возможным **фактором взрывного роста** прибыльности вложений в девелопмент жилой недвижимости может стать отмена очень жестких ограничений на покупку недвижимости

иностранцами — в настоящее время ее можно купить, только имея **постоянный вид на жительство**. Таким образом Кыргызстан защищается от возможной массовой скупки недвижимости гражданами соседних стран и предотвращает формирование моноэтнических «анклавов» в населенных пунктах (официально это, разумеется, никто не подтвердит). Такая политика имеет множество мировых прецедентов (Швейцария, например), но из нее всегда есть исключения. Например, в той же Швейцарии правительство и кантональные власти выделяют отдельные районы, где иностранцам разрешается покупать жилье. По тому же пути могло бы пойти и кыргызское правительство.

Пока же **элитная жилая недвижимость** в центре Бишкека продается примерно по 1100-1300\$ за квадратный метр. Плюс-минус.

**Торговые центры** в городе строятся в основном для собственной эксплуатации, а не на продажу. Среди инвесторов есть китайский, турецкий, иранский капитал. Но основной капитал в недвижимости – кыргызский, конечно. Неразвитость инвестиционного рынка толкает людей с накоплениями вкладывать их в стройку. Расчет весьма разумный: не сейчас, так через год-два все эти квадратные метры продадутся. В город переселяются люди из регионов, местные бизнесмены и чиновники часто покупают квартиры просто как вложение, и сдают в аренду.

Для иностранного инвестора рынок кыргызского строительства – непростой. В него имеет

смысл входить, если интересует стабильная прибыль, но она вряд ли будет огромной.

Совершенно не развит рынок **элитных поселков** в окрестностях Бишкека. Нормальных всего несколько штук (и то, «нормальных» — очень условно. Все дома понатыканы один на другой, придомовые участки малюсенькие), а спрос на элитную (по кыргызским меркам – от 500,000\$ за объект) недвижимость в пригороде есть.

Про перспективы строительства **туристических объектов на Иссык-Куле** лучше читать в разделе Инвестиции в туризм. Здесь напишем лишь, что мест под строительство там полно, разрешения получить в принципе не так трудно, но надо очень хорошо просчитывать окупаемость объекта. Курортный сезон на озере короткий (июнь, июль, август), а чтобы завлекать отдыхающих и в холодное время, нужно очень хорошо поработать над концепцией отеля.