

УДК 332.85

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/114/52>

ВОПРОСЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ В УСЛОВИЯХ УСКОРЯЮЩЕЙ УРБАНИЗАЦИИ

©*Давлетов И. Х.*, д-р экон. наук, Ташкентский архитектурно-строительный университет, г. Ташкент, Узбекистан, i.davletov68@gmail.com

©*Халилов Р. И.*, Ташкентский архитектурно-строительный университет, г. Ташкент, Узбекистан, ravshan8899@mail.ru

©*Муродова К. З.*, Ташкентский институт менеджмента и экономики, г. Ташкент, Узбекистан

ISSUES OF PROVIDING HOUSING FOR THE POPULATION IN THE CONDITIONS OF ACCELERATING URBANIZATION

©*Davletov I.*, Tashkent University of Architecture and Civil Engineering, Tashkent, Uzbekistan, i.davletov68@gmail.com

©*Khalilov R.*, Tashkent University of Architecture and Civil Engineering, Tashkent, Uzbekistan, ravshan8899@mail.ru

©*Murodova K.*, Tashkent Institute of Management and Economics, Tashkent, Uzbekistan

Аннотация. Рассмотрены вопросы развития жилищного строительства под влиянием экономических, демографических и урбанизационных факторов в обеспечении населения Узбекистана качественным и доступным жильем, а также вопросы по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования, как инструмента в обеспечении жильём всех слоев населения. Обоснован «индекс доступности жилья», адекватный современному уровню социально-экономического развития страны.

Abstract. Examines the issues of housing development under the influence of economic, demographic and urbanization factors in providing the population of Uzbekistan with quality and affordable housing, as well as issues of improving mortgage lending mechanisms as a tool for providing housing to all segments of the population. It also substantiates the “housing affordability index” adequate to the current level of socio-economic development of the country.

Ключевые слова: жильё, жилищное строительство, жилищные программы, жилищно-коммунальное хозяйство, доступное жилье, ипотечное кредитование, индекс доступности жилья, эффект мультипликатора, эксплуатация жилого фонда, управляющие организации.

Keywords: housing, housing construction, housing programs, housing and communal services, affordable housing, mortgage lending, housing affordability index, multiplier effect, operation of housing stock, management organizations.

В последние годы развитию жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства в Узбекистане уделяется серьезное внимание. Ведь обеспечение населения жильем — это не только основная социальная проблема, но и один из обязательных атрибутов, определяющих и обеспечивающих нормальное функционирование человека. Это, в свою очередь, свидетельствует о формировании уникальной демографической ситуации, которая существенно влияет на повышение социальной значимости обеспечения населения жильем в связи с реализуемыми сегодня в нашей стране широкомасштабными социально-

экономическими реформами. Обеспечение населения жильем, всестороннее удобство и комфортность домов является важным фактором для социально-экономического развития нашей страны. Это тоже непосредственно влияет на уровень жизни и экономическую культуру населения. По данным Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан, число постоянных жителей республики по состоянию на 1 октября 2024 года составляет 37,33 млн. чел., по сравнению с прошлым годом этот показатель увеличился на 755,6 чел. или 2,1%. В частности, население города составляет 19,04 млн. чел. (51% от общей численности населения), а сельское население составляет 18,29 млн. чел. (49% от общей численности населения). При этом доля лиц моложе трудоспособного возраста в постоянном населении составила 32%, работающих — 56,4%, лиц старше трудоспособного возраста — 11,6% (<https://goo.su/Eg37>).

По прогнозам Института прогнозирования и макроэкономических исследований Республики Узбекистан, с учетом высоких показателей рождаемости, население Узбекистана к 2030 году превысит 41 млн. чел. (<https://goo.su/at80wz>).

Изложенное выше позволяет констатировать, что в настоящее время в Узбекистане сложилась уникальная демографическая ситуация, которая на фоне проводимых социально-экономических реформ в значительной мере влияет на рост социальной значимости обеспечения населения жильем.

Жилищная проблема в Узбекистане является наиболее значимой в числе других социально-экономических проблем, т.к. в ней переплетаются важные социально-экономические взаимосвязи, обычаи, традиции и культурный этнофон [1].

Проблема обеспечения населения жильем не только значима в Узбекистане, но и имеет немаловажное значение в других государствах СНГ. В частности, в Российской Федерации разрабатываются различные жилищные программы по обеспечению населения доступным жильем [2].

Следовательно, этими проблемами занимаются многие ученые, в частности в статье Ю. В. Чугуновой отмечено, что вопросы строительства доступного жилья по-прежнему остаются одними из главных [3]. В связи с этим важную роль в этой сфере играют вопросы совершенствования организационно-правовых форм финансирования строительства, а также обеспечение доступным жильем молодых семей путем строительства малых по площади квартир-студий. Решение проблемы обеспеченности жильем связано с необходимостью существенного увеличения объемов строительства и развития всех элементов инфраструктуры городов и населенных мест Узбекистана, используя при этом прогрессивные подходы к усовершенствованию структуры жилищного строительства [4].

Особое внимание уделено вопросам развития жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства под влиянием экономических, демографических и урбанизационных факторов в обеспечении населения Узбекистана качественным и доступным жильем. В ходе исследования применялись методы научной абстракции, системного, статистического и сравнительного анализа, а также использовались различная литература и статьи.

По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан, в 2023 году объем жилищного строительства увеличился в 1,5 раза, строительные работы организованы в 90 тысячах домов. Также, в отличие от предыдущих лет, по итогам 2023 года объем строительных работ увеличился на 107 процентов. В стоимостном выражении общий объем строительных работ в республике превысил 140 триллионов сумов. В основном большое значение имела реализация целевых программ, связанных со строительством многоквартирных домов, объектов социальной сферы и

инфраструктуры, инженерных коммуникаций и крупных производственных объектов. При этом в течение 2023 года интенсивно велось строительство массивов «Новый Узбекистан» в 40 регионах, на основе инвестиционных программ (<https://goo.su/ddRKdS>).

Изучение динамических рядов — темпов роста ввода в действие жилых домов в государственном и негосударственном секторах свидетельствует о том, что строительство жилья индивидуальными застройщиками идёт более высокими темпами, чем в государственном секторе. Это, в свою очередь, влечёт за собой необходимость динамичного развития оптового рынка строительных материалов.

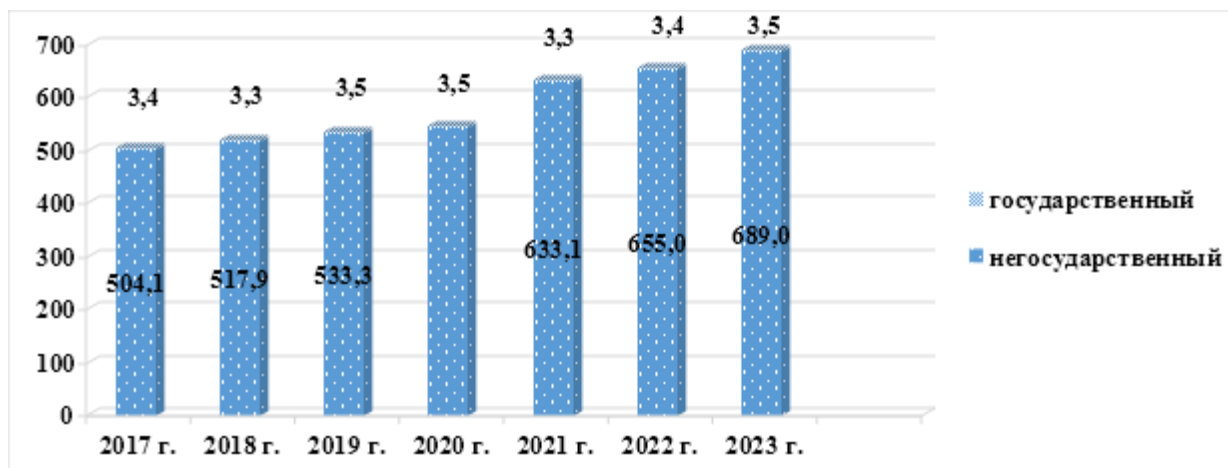


Рисунок 1. Динамика роста жилищного фонда в Узбекистане (млн. м²) (<https://www.stat.uz/uz/>)

В Узбекистане, согласно по данным Агентства по статистике, жилищный фонд составляет 692,5 млн. м² (на конец 2023 г), из них государственный жилищный фонд — 3,5 млн. м², негосударственный жилищный фонд — 689,0 млн. м² (99,5%) (Рисунок 1). Этот показатель в 2023 г по сравнению с 2017 г увеличился в среднем на 185 млн. м² или на 36,5%. Если рассматривать динамику инвестиций в жилищное строительство, можно сказать о его росте с 11068,8 млрд. сум в 2017 г. до 30248,3 млрд. сум. в 2023 г. или в 2,7 раза (Таблица 1).

Таблица 1

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО УЗБЕКИСТАНА (млрд. сум) [9]

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
По Республике	11068,8	19537,1	20309,6	19064,2	23970,6	25703,5	30 248,3
Темпы роста, %	118	176,5	104	94	125,7	107,2	117,7

Всего в Узбекистане за 2017–2023 гг. введено 96634,8 тыс. м² жилья, из них 62418,5 тыс. м² приходится на сельскую местность и 34216,3 тыс. м² на города. Ввод в действие жилых домов вырос с 11456,4 тыс. м² в 2017 г. до 14752,6 тыс. кв. м² в 2023 г. или на 29% (Таблица 2).

Таблица 2

ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ И СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ УЗБЕКИСТАНА
(тыс. м²) [10]

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
по Узбекистану	11456,4	13398,6	15501,5	12867,9	14045,5	14612,6	14752,3
в сельской местности	7833,2	8359,7	9315,3	8683,4	9496,5	9649,2	9081,2
в городах	3623,2	5038,9	6186,2	4184,5	4549,0	4963,4	5671,1

Вышеизложенное показывает, насколько актуально сегодня развитие жилищного строительства в стране. В то же время необходимость развития жилищного строительства нашей страны потребовала принятия дополнительных мер по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования, дальнейшему расширению возможностей использования ипотечных кредитов для всех слоев населения на рыночных принципах. При анализе средней площади жилья на одного человека в республике, в 2023 г (на конец года) этот показатель увеличился в среднем на 3,3 м² по сравнению с 2017 г или на 21%.

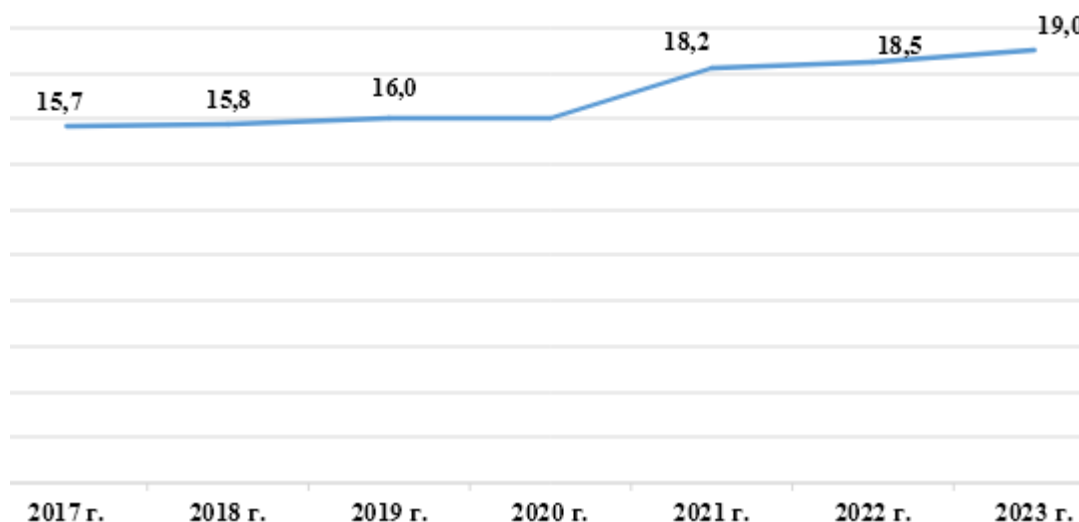


Рисунок 2. Динамика обеспеченности жильём по стране, м²/1 чел (<https://www.stat.uz/uz/>)

Жилищное строительство остается локомотивом строительной отрасли. Основными проблемами в сфере строительства являются незаконные постройки, нехватка средств и квалифицированных кадров, коррупция, устаревшая нормативно-техническая документация, технологическая отсталость, некачественная система управления. Проблема импортозамещения в строительной отрасли уже много лет стало актуальным. Несмотря на то, что строительная промышленность Узбекистана может обеспечить внутренний рынок необходимыми строительными материалами, строители по-прежнему вынуждены закупать дорогостоящее сырье за рубежом.

Надежды на скорейшее решение проблемы пока нет, но правительство проводит большую работу в этом направлении. Например, Указом Президента Республики Узбекистан №УП-6244 от 9 июня 2021 года «О дополнительных мерах по повышению промышленного потенциала регионов» с 1 июля 2021 года предприниматели получили льготу на производство 14 видов строительных материалов. Согласно этому Указу, за последние 4 года объем производства продукции увеличился на 23%. Однако в связи с тем, что большая часть изученных месторождений полезных ископаемых в республике не разрабатывается, рынок вынужден покрывать спрос на строительные материалы за счет импорта (<https://lex.uz/docs/5449566>).

Вышеизложенное показывает, насколько актуально сегодня развитие жилищного строительства в стране. В то же время необходимость развития жилищного строительства нашей страны потребовала принятия дополнительных мер по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования и дальнейшему расширению возможностей использования ипотечных кредитов для всех слоев населения на рыночных принципах. Указом Президента Республики Узбекистан №УП-6186 от 11 марта 2021 года «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильем посредством выделения

ипотечных кредитов на основе рыночных принципов» предусмотрено масштабного роста жилищного строительства в республике. Согласно с этим Указом особое внимание было уделено новому этапу жилищного строительства в Узбекистане, а также обеспечению населения комфортным и доступным жильем (<https://lex.uz/docs/5449566>).

В 60-й цели стратегии «Узбекистан-2030» определены такие приоритетные задачи, как «принятие мер по доведению уровня урбанизации с 51% до 60%, превращение городов Самарканда и Намангана в „города-миллионники“, доведение количества городов и районов с численностью населения более 300000 до 28, разработка генеральных планов всех населённых пунктов. Строительство в регионах жилых домов на 1 миллион квартир, доведение количества массивов „Янги Узбекистан“ до 100 единиц, возведение дополнительно жилья на 200 тысяч семей, строительство в республике социальных домов, предназначенных для не менее 140 тысяч семей» (<https://lex.uz/docs/6600404>).

Одной из главных задач в период урбанизации является обеспечение населения достойным жильем. С 2017 года наше правительство проводит активную политику по обеспечению населения доступным и комфортным жильем не только в городах, но и в селах.

Также исследования показывают, что жилищная помощь, предоставляемая государством, существенно способствует сокращению бедности и социального неравенства в стране. Еще одним фактором, определяющим значение жилищного строительства для экономического развития, является эффект мультипликатора. Практика зарубежных стран, например, Китая, Южной Кореи и других развивающихся стран, показывает, что рост жилищного строительства имеет мультипликативный эффект для всей экономики, а именно горнодобывающей промышленности, промышленности строительных материалов и металлургии, производства электрооборудования, резиновые и пластмассовые изделия, а также ведет к развитию социальной сферы. Эксперт Центра глобальной практики по вопросам бедности и равенства Всемирного банка У. Зейтц, в своем исследовании «Свобода передвижения и доступность жилья» оценил уровень доступности жилья в Узбекистане. По результатам исследования он пришел к следующим выводам (<https://goo.su/OYQskG>).

Для повышения доступности жилья необходимо расширение финансирования жилищного строительства, особенно для населения со средним уровнем дохода. Он приводит в пример Чили и аналогичные программы в Коста-Рике, подчеркивающие важность финансирования для стимулирования предложения жилья со стороны частного сектора населению со средним и низким уровнем дохода. При этом в быстроразвивающихся городах, как правило, необходимо увеличивать предложение земельных участков с предоставлением строительных услуг.

Количественным показателем способности населения приобретать жилье является «индекс доступности жилья», который определяется как соотношение спроса на жилье и его платежеспособности на рынке. В зависимости от условия оплаты, качества, стоимости жилья, доходов населения и существующей жилищной обеспеченности можно предложить следующую четыре категории «индекса доступности жилья»: максимальная доступность, когда жильё строится или приобретается на условиях 100% оплаты; средняя, немедленная доступность, когда семья при кредитовании в состоянии внести первый взнос в размере 1/3 от стоимости жилья при условии, что подходящая доля жилищных расходов от её общего дохода покрывает ежегодные выплаты по процентным ставкам; временная доступность, когда семья может в течение 5–6 лет накопить нужные средства, или взять одновременно кредит для внесения первоначального взноса в размере 30%; социальная доступность жилья для той части населения, которая имеет жилищные условия ниже принятого минимального жилищного стандарта и по уровню доходов находится ниже установленной черты.

Необходимо реализовать эффективные нормативно-правовые меры, направленные на обеспечение широкого проникновения и возможности улучшения жилищных условий населения, а также совершенствование методов освоения как коммерческого, так и социального жилья в связи с программами жилищного строительства и инвестиций.

Следующим важным шагом в этом плане является упомянутый выше Указ Президента Республики Узбекистан №УП-6186 от 11 марта 2021 года «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильем посредством выделения ипотечных кредитов на основе рыночных принципов», согласно которому ипотечные кредиты выдаются населению коммерческими банками сроком на 20 лет с льготным периодом в 6 месяцев. Первоначальный взнос по ипотечному кредиту составляет не менее 15% от стоимости приобретаемой квартиры (<https://lex.uz/docs/5327055>). Дотации из государственного бюджета в размере 10% от сметной стоимости жилья были выделены на покрытие части первоначальной стоимости ипотечных кредитов малообеспеченным жителям городов и сел, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Согласно Указом Президента Республики Узбекистан №УП-32 от 9 декабря 2021 года «О мерах по строительству массивов „Янги Узбекистон“ и обеспечению социально-экономического развития регионов» определены ряд важных задач связанные с улучшением жилищных условий населения, ускорение строительства многоэтажных домов, объектов социальной сферы и инфраструктуры, а также инженерно-коммуникационных сетей с учетом требований современного градостроительства в регионах, рациональным использованием земельных ресурсов и развитием процессов урбанизации населенных пунктов (<https://lex.uz/ru/docs/5767444>).

В «Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы», утвержденной Указом Президента Республики Узбекистан №ПФ-60 от 28 января 2022 года «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы» за счет обеспечения стабильно высоких темпов роста в отраслях экономики, ближайшие 5 лет планируется увеличить валовый внутренний продукт (ВВП) на душу населения в 1,6 раза и к 2030 году планируется увеличить доход на душу населения с 4 тыс. долларов США (<https://lex.uz/ru/docs/5841077>). Также на основе цифровизации городов, повышения качества строительных и проектных работ, развития в соответствии с концепцией «Умный город», программ реновации и жилищного строительства поставлены огромные задачи: в городах и создать условия для переезда в новые массивы более 275 тыс. семей. Следует отметить, что сегодня в результате масштабных реформ в сфере жилищно-коммунального хозяйства стремительно развивается цифровизация многоквартирных домов и системы коммунального обслуживания.

Как известно, сфера жилищно-коммунального хозяйства занимает важное место не только в оказании коммунальных услуг населению, но и в развитии других сфер экономики. Укрепление экономического потенциала государства, повышение уровня жизни населения, в первую очередь, во многом связаны с направлением и привлечением внутренних и зарубежных инвестиций. Поэтому в стране приоритетными задачами остаются развитие коммунальной сферы, оказание качественных услуг и дальнейшее улучшение уровня жизни населения, внедрение современных методов управления в предприятиях сферы и обновление основных средств. В целях обеспечения прозрачности системы оплаты коммунальных услуг в отрасли запущена биллинговая система «Менинг уйим». Данная система позволяет гражданам платить обязательные взносы в электронном виде и контролировать финансовые расходы управляющих организаций в режиме онлайн.

В общем и целом, подтверждением названных мыслей является то, что в последние годы развитие системы жилищно-коммунального хозяйства рассматривается в качестве

важного направления социальной сферы страны, осуществляются широкомасштабные практические работы по решению коммунальных проблем населения, обновлению и модернизации сферы. В соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан №ПП-346 от 4 августа 2022 года «О дополнительных мерах по дальнейшему совершенствованию системы управления многоквартирными домами и финансовому оздоровлению управляющих организаций» с 1 ноября 2022 года все органы управления многоквартирными домами имеют право осуществлять свою деятельность только после включения в электронный реестр организаций, управляющих многоквартирными домами (<https://lex.uz/ru/docs/6141484>).

В результате исследований можно сделать следующие выводы:

1. За последние восемь лет в стране произошли масштабные социально-экономические изменения. Они нашли отражение в достижениях страны в области обеспеченности жильём. Это связано с тем, что руководство и правительство страны уделяют большое внимание этой проблеме.

2. Использование комплекс-технических, организационных, правовых, экономических, экологических, демографических, культурных, социальных и градостроительных факторов, а также обеспечивая в определенной мере консенсус всех сторон-участников финансирования и строительства жилья, опосредственно сказывается на росте сбалансированности спроса и предложения жилья.

3. В условиях социального расслоения актуальность использования и уровень объективности такого важнейшего показателя в сфере обеспечения населения жильём как доступность жилья резко возрастает. На базе его проводятся мероприятия по достижению доступности жилья для уязвимой части населения, формируются государственные инвестиционно-строительные программы по строительству жилья. Именно поэтому в работе обоснованы «индекс доступности жилья» адекватный современному уровню социально-экономического развития страны.

4. Развития жилищного строительства в нашей стране потребовала принятия дополнительных мер по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования и дальнейшему расширению возможностей использования ипотечных кредитов для всех слоев населения на рыночных принципах.

5. Многолетнее исследования подтвердили практическую значимость и актуальность исследования. Применение результатов исследования в полном объеме означает достижение существенных показателей в росте обеспеченности населения страны доступным и комфортабельным жильем при одновременном снижении финансовых и материальных затрат на создание и эксплуатацию жилого фонда.

В заключение следует отметить, что принятые указы и решения в целях обеспечения населения доступным, благоустроенным и комфортабельным жильём, а также масштабные мероприятия и практическая работа, проводимые в стране, наглядно доказывают, что испытания пандемией коронавируса в последние годы не повлияли на нашу политику продолжения и углубления экономических реформ для достижения наших стратегических целей. В дополнение можно отметить, что рост спроса на жилье и стабильная работа строительной отрасли, обеспечение ускоренное развитие работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также максимального снижения человеческого фактора и ускорение процесс цифровизации позволяют обеспечить населения комфортным (удобным) и качественным жильем. Это примечательно не только с точки зрения социальной значимости, но и как фактор, стимулирующий уверенного экономического роста страны.

Список литературы:

1. Davletov I. X. Iqtisodiyotni modernizatsiya qilish sharoitida uy-joy qurilishini rivojlantirishning ijtimoiy-iqtisodiy muammolari. Toshkent: Fan va texnologiya, 2012. 200 b.
2. Гареев И. Ф. Татарстан: жилищная политика, ориентированная на потребности населения // Российское предпринимательство. 2011. №6-1. С. 184-188.
3. Чугунова Ю. В. Инвестиционно-строительные новации при решении жилищной проблемы // Российское предпринимательство. 2012. №23. С. 104-108.
4. Зияев М. К., Давлетов И. Х. Методический подход к оценке социально-экономической эффективности жилья на стадии его проектирования // Научные чтения, посвященные 100-летию Ю. Б. Монфреда: Сборник материалов международной конференции. М., 2013. С. 45-49.

References:

1. Davletov, I. Kh. (2012). Sotsial'no-ekonomicheskie problemy razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v moderniziruemoi ekonomike. Tashkent. (in Uzbek).
2. Gareev, I. F. (2011). Tatarstan: zhilishchnaya politika, orientirovannaya na potrebnosti naseleniya. Rossiiskoe predprinimatel'stvo, (6-1), 184-188. (in Russian).
3. Chugunova, Yu. V. (2012). Investitsionno-stroitel'nye novatsii pri reshenii zhilishchnoi problem. Rossiiskoe predprinimatel'stvo, (23), 104-108. (in Russian).
4. Ziyaev, M. K., & Davletov, I. Kh. (2013). Metodicheskii podkhod k otsenke sotsial'no-ekonomicheskoi effektivnosti zhil'ya na stadii ego proektirovaniya. In *Nauchnye chteniya, posvyashchennye 100-letiyu Yu. B. Monfreda: Sbornik materialov mezhdunarodnoi konferentsii*, Moscow, 45-49. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 28.02.2025 г.*

*Принята к публикации
07.03.2025 г.*

Ссылка для цитирования:

Давлетов И. Х., Халилов Р. И., Муродова К. З. Вопросы обеспечения жильем населения в условиях ускоряющей урбанизации // Бюллетень науки и практики. 2025. Т. 11. №5. С. 372-379. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/114/52>

Cite as (APA):

Davletov, I., Khalilov, R., & Murodova, K. (2025). Issues of Providing Housing for the Population in the Conditions of Accelerating Urbanization. *Bulletin of Science and Practice*, 11(5), 372-379. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/114/52>