

**МУАССИСАИ ДАВЛАТИИ ТАЪЛИМИИ
«ДОНИШГОҲИ ДАВЛАТИИ ХУЧАНД БА
НОМИ АКАДЕМИК БОБОҶОН ҒАФУРОВ»**



ВБД – 311(575.3)

Бо ҳуқуқи дастнавис

АБДУЛЛОЕВА ГУЛНОЗА АБДУҶАБОРОВНА

**ТАҲЛИЛИ ИҚТИСОДӢ-ОМОРИИ РУШДИ
СОХТМОНИ МАНЗИЛ ДАР ҶУМҲУРИИ
ТОҶИКИСТОН**

АВТОРЕФЕРАТИ

диссертатсия барои дарёфти
дараҷаи илмӣ номзади илмҳои иқтисодӣ
аз рӯйи ихтисоси 08.00.08.01 – Омор

ХУЧАНД – 2025

Диссертатсия дар кафедраи идоракунии иқтисодиёт ва маркетинги МДТ-и «Донишгоҳи давлатии Хучанд ба номи академик Бобочон Ғафуров» иҷро шудааст.

Рохбари илмӣ: **Қодирзода Абдурахмон** – доктори илмҳои иқтисодӣ, профессор, директори Институти илмӣ-тадқиқотии рушди илмҳои табиатшиносӣ ва дақиқи МДТ-и «ДДХ ба номи академик Бобочон Ғафуров»

Муқарризони расмӣ: **Эргашева Моҳира Абдуллоҷоновна** – доктори илмҳои иқтисодӣ, дотсент, профессори кафедраи омили Донишгоҳи миллии Тоҷикистон

Холов Рустам Шермаҳмадович – номзади илмҳои иқтисодӣ, дотсенти кафедраи таҳлили иқтисодӣ ва омили Донишгоҳи давлатии молия ва иқтисоди Тоҷикистон

Муассисаи пешбар: **Донишгоҳи давлатии тичорати Тоҷикистон**

Ҳимояи диссертатсия санаи «30» августи соли 2025, соати 9:00 дар ҷаласаи шурои диссертатсионии 6D.KOA-003 назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон баргузор мегардад. Суроға: 734025, Ҷумҳурии Тоҷикистон, шаҳри Душанбе, к. Буни Ҳисорак, Шаҳраки донишҷӯён, бинои таълимии 7, ауд. 102, e-mail: 6d.koa-003@mail.ru, телефони котиби илмӣ: (+992)919803110

Бо диссертатсия дар китобхонаи илмӣ Донишгоҳи миллии Тоҷикистон ва сайти расмӣ он (www.tnu.tj) шинос шудан мумкин аст.

Автореферат «_____» _____ фиристода шудааст.

Котиби илмӣ
шурои диссертатсионӣ,
номзади илмҳои иқтисодӣ



Бобиев И.А.

МУҚАДДИМА

Мубрамии мавзӯи таҳқиқот. Сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ барои баланд бардоштани сатҳу сифати зиндагии аҳоли дар самти таъмини болоравандаи талаботи аҳоли ба манзили истиқомати дастрасу мувофиқ ва бартараф кардани муаммоҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ ва нуфуси аҳоли таъсири назаррас дорад. Тавсеа ёфтани раванди босуръати сохтмони манзил дар кишвар, пеш аз ҳама, ба бунёди қойҳои нави қонун, беҳтаргардонии вазъи нуфуси аҳолии кишвар ва таъмини аҳоли ба манзили шахсӣ мусоидат намуда, боиси таҳрики тақрористеҳсоли васеи фондҳои асосӣ мегардад. Сохтмони манзил дар ҳар як давраи рушди иқтисодиёт навгонихоро дар ҷанбаҳои иқтисодӣ-муҳосибӣ, техникӣ-технологӣ ва маводу масолеҳи сохтмонӣ дошта, ба шароити муносири зиндагонии аҳоли мутобик карда шуда, ҳолати мазкур имкон медиҳад, ки нишондиҳандаҳои беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли ба сатҳи талаботи байналмилалӣ боло бардошта шаванд.

Афзоиши аҳолии кишвар омили асосии рушди мустақими бозори манзил дар кишвар мебошад. Шумораи аҳолии Тоҷикистон дар охири соли 2023 – 10288,3 ҳазор нафарро ташкил медиҳад. Аз рӯи афзоиши аҳоли дар 33 соли охир Тоҷикистон дар байни кишварҳои пасошӯравӣ ҷои аввалро ишғол менамояд, ки ин омил ба баланд рафтани талабот ба манзил ва афзоиши сохтмони манзили истиқоматӣ дар кишвар ва минтақаҳои алоҳидаи он боис мегардад. Дар раванди қоркарди низомии самараноки соҳаи сохтмони манзил ва ошқор кардани таъсири омилҳои гуногун зарурати гузаронидани таҳқиқоти иқтисодӣ-омориро ба миён меорад, ки ба тағйирёбии шароити манзили аҳоли мусоидат мекунад. Дар ин замина, баргузории таҳлили муқоисавии ҳолат ва тамоюли рушди соҳаи сохтмони манзил, ояндабинӣ ва рушди индикаторҳои он дар ҷумҳурий ва минтақаҳои он эҳсос гардида, мубрамияти таҳқиқоти диссертациониро муайян менамояд.

Дарачаи таҳқиқи мавзӯи илмӣ. Лозим ба ёдоварист, ки таҳлили иқтисодӣ-омории сохтмони манзил ва таъсири он ба беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли аз ҷониби муҳаққиқони ватанӣ мавриди таҳқиқ қарор нагирифтааст, аммо ҷанбаҳои алоҳидаи он аз ҷониби олимони ватанӣ таҳлил ва баррасӣ шудаанд.

Хусусиятҳои ташкилии меъёрӣ, пардохти маҳсулнокии меҳнат дар сохтмони манзил дар асарҳои Н.К. Борисенко [2], И.И. Елсеева [11], А.Б. Гусев [6], В.В. Бузирев [4], В.С. Казейкин [14], А.В. Севостянов [31], Т.В. Ускова [35], Н.Е. Фролов [36] ва ғ. ғ. инъикос гаштааст.

Таҳлили иқтисодӣ-омории сохтмони манзил дар асарҳои муҳаққиқони рус аз қабili Е.В. Грахова [5], Л.Н. Ким [19], И.Х. Давлетов [7], Ж.А. Захарова [12], Е.К. Ивакин [13], М.М. Оборин [28], Р. Кичанов [20], Н.А. Кричевский [18], Л.Б. Назарова [24, 25], Е.С. Озеров [26] ва дигарон инъикос гардидааст.

Аз нигоҳи омӯӣ таҳлил ва таҳқиқи нишондиҳандаҳои меҳнат, энергетика, молия, қарз, равандҳои иҷтимоӣ-демографӣ, хоҷагии кишлоқ дар таҳқиқоти илмӣ муҳаққиқон Ф.М. Аҳмадов [1], Ф.М. Ашуров [38], Х.С. Боҳирова [3], А.А. Мачидов [32], М.А. Одинаев [33], О.С. Табарзода [17, 33], М.Т. Тураева [34], Қ.Х. Хушвахтзода [38], М.А. Эргашева [15] ва дигарон инъикос гардидааст. Таҳлили иқтисодӣ ва омории сохтмони манзили истиқоматӣ дар таҳқиқотҳои олимони ватанӣ Д.Н. Дадоматов [8,9,10], З.М. Каримова [16], А.Л. Қодиров [21, 22, 23], Р.Р. Раҳимов [29], С.Ш. Саидов [30], П.С. Хучаев [37], Ғ. Раҳматҷонов [37], Х.Д. Саидхочаев [37] ва дигарон саҳми калон гузоштанд.

Қайд намудан зарур аст, ки нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омӯӣ, сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ дар кишвар ва минтақаҳои алоҳида дар сатҳи зарурӣ таҳқиқ нашуда, таъсири омилҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ дар соҳаи сохтмони манзили истиқоматӣ ба таври бояду шояд таҳлилу баррасӣ гардидаанд.

Аз нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоии соҳаи сохтмони манзил бармеояд, ки вазъият ва ҳолати сифатӣ микдории сохта ба истифода дода шудани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои гуногуни Ҷумҳурии Тоҷикистон хусусиятҳои хоси худро доранд. Аз ин лиҳоз, ҳангоми таҳияи барномаҳои дарозмуддат ва кӯтоҳмуддати сиёсати иқтисодӣ-иҷтимоии кишвар ҷиҳати сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ хусусиятҳои хоси минтақаҳо ва раванди шаҳришавии аҳоли бояд ба инобат гирифта шаванд.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзӯҳои илмӣ. Таҳқиқоти диссертатсионӣ дар доираи татбиқи Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, Стратегияи миллии рушди омили Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, нақшаи корҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи идоракунии иқтисодиёт ва маркетинги МДТ-и «Донишгоҳи давлатии Хучанд ба номи академик Бобочон Ғафуров» барои солҳои 2021-2025 иҷро гардидааст.

ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ

Мақсади таҳқиқот омӯзиши назариявӣ ва коркарди методикаи комплекси таҳлили иқтисодӣ-омории сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ва таъсири он ба сатҳи зиндагии аҳоли мебошад.

Вазифаҳои таҳқиқот. Барои дастрас гардидан ба мақсади мазкур ҳалли вазифаҳои зерин ба назар гирифта шудаанд:

- таҳқиқи моҳияти иқтисодӣ ва вазифаҳои соҳаи сохтмони манзил дар илм ва амалияи муосир;

- арзёбии омории тафовутҳои нишондиҳандаҳо ва омилҳои сохтмони манзил ва хусусиятҳои рушди он дар иқтисодиёти минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон;

- таҳқиқи вазъи муосир ва таҳлили баррасии ҷиҳатҳои иқтисодӣ-омории нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ ба сохтмони манзил бо мақсади баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли ва таъмини он бо манзили дастрасу муносиб;

- таҳлили иқтисодӣ-омории вазъи сохтмони манзили истиқоматӣ ва арзёбии таъсири он ба сатҳу сифати зиндагии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва минтақаҳои алоҳидаи он;

- таҳияи модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузорӣ ба сохтмони манзил ва ояндабинии омории рушди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил.

Объекти таҳқиқот. Объекти таҳқиқот нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ ҳамчун воситаи арзёбии сатҳи зиндагӣ ба шумор меравад.

Мавзӯи таҳқиқот таҳлили иқтисодӣ-омории нишондиҳандаҳои тавсифкунандаи рушди сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад.

Фарзияи илмӣ таҳқиқоти диссертатсионӣ аз асоснок намудани алоқамандии рушди сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар кишвар ва таъсири он ба беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли, муайян намудани дараҷа ва самти тағйирёбии нишондиҳандаҳо, тафовут ва хусусиятҳои онҳо иборат буда, имконият медиҳад, маҷмуи омилҳои манзилиеро, ки ба ҳолат ва сохтори зиндагии аҳоли таъсир мерасонанд муайян гардида, дар асоси омӯзиши объекти таҳқиқот андешидани тадбирҳо доир ба таъмини аҳоли бо манзил ва баланд бардоштани сатҳу сифати зиндагии аҳоли мусоидат мекунад.

Асосҳои назариявии таҳқиқотро асарҳои олимони соҳаи иқтисодиёт ва оморшиносони ватанию хориҷӣ, ки ба омӯзиш, таҳқиқ ва баррасии мушкilotи мубрами иқтисодию иҷтимоии сохтмони

манзили истиқоматӣ ва баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли нигаронида шудаанд, ташкил медиҳанд.

Асоси назариявӣ методологии таҳқиқот ба маҷмуи усулҳои муосири таҳлилу баррасӣ аз қабili равиши системавӣ ва диалектикӣ ва як қатор усулҳои махсус асоснок шудаанд, ки аз қабili ҷамъбасту гурӯҳбандӣ, усулҳои графикӣ, усулҳои таҳлили вариатсионӣ дисперсионӣ, усулҳои мушоҳида ва муқоисавӣ омӯрӣ, нишондиҳандаҳои тафовути сохторӣ, усулҳои таҳлили коррелясионӣ регрессионӣ, усулҳои индексӣ ва ояндабинӣ ба шумор мераванд. Воситаи усулҳои омӯрӣ барои муайян кардани вобастагӣ, таҳлили тағйироти сохторӣ, кам кардани андозагирӣ ва гурӯҳбандӣ, барои муаррифии визуалии маълумотҳо бо истифода аз усулҳои ҷадвалӣ ва графикӣ, инчунин барои пешгӯии силсилаи вақт истифода мешаванд.

Сарчашмаи маълумот маҷмуи санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ ва Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, қонунҳо, фармонҳои Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, маълумотҳои оморию таҳқиқотии даромаду хароҷоти хоҷагиҳои хонавода, маълумотҳо аз сарчашмаҳои муътамади маҷмуаҳои омӯрӣ, маълумотҳои барӯйхатгирии аҳоли ва фонди манзил, наشرҳои даврии Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳисоботи Бонки умумиҷаҳонӣ ва Созмони ҷаҳонии меҳнат, маводи ҷопиву электронии ВАО, маводҳои илмӣ конфронсҳо ва дигар интишороти муаллиф ба шумор мераванд.

Пойгоҳи таҳқиқот. Қорҳои таҳқиқотӣ дар назди кафедраи идоракунии иқтисодиёт ва маркетинги МДТ-и «Донишгоҳи давлатии Хучанд ба номи академик Бобочон Ғафуров» гузаронида шудааст.

Навгони илмӣ таҳқиқот. Навгони илмӣ дар таҳия ва асосноккунии воситаҳои инструменталӣ ва арзёбии омили иқтисодӣ-иҷтимоӣ рушди соҳаи сохтмони манзил иборат мебошад. Натиҷаҳои тадқиқот навоари илмӣ зеринро доранд:

- асосҳои назариявии рушди сохтмони манзили истиқоматӣ омӯхта шуда, сохтмони манзили истиқоматӣ ва таъсири он ба беҳдошти сатҳ ва сифати зиндагонии аҳоли таҳқиқ карда шуда, таҳлили омили алоқамандии рушди сохтмони манзил бо равандҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ асоснок карда шудааст;

- дараҷаи тафовути нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омили

сохтмони манзили истиқоматӣ дар кишвар ва дар минтақаҳои алоҳида таҳқиқ гардида, ошкор карда шуд, ки нишондиҳандаҳои сохтмони манзил дар минтақаҳои дурдаст вобаста ба хусусиятҳои демографии минтақа ва даромади пулии хоҷагиҳои хонавода аз ҳам тафриқа дошта, дар минтақаҳои рушдкарда бештар аз ҳисоби мавҷуд будани инфрасохтори созгор ва дастрасӣ ба омилҳои муҳим, аз қабili қувваи корӣ ва маводҳои сохтмони муосир, вусъат доштани сохтмони манзил ва инчунин таъсири онҳо ба сатҳи некуаҳволии аҳоли таҳқиқ карда шудааст;

- сохтан ва ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар вобастагӣ аз вазъи сармоягузори давлатӣ, хориҷӣ ва сармояи аҳоли дар минтақаҳои алоҳида таҳлил ва ҳулосабардорӣ гардида, вазъи муосири сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳо ва дар маҷмӯъ дар кишвар дар вобастагӣ тафриқаҳои назарраси нишондиҳандаҳои сохтмони манзил ва зиндагонии аҳоли дар минтақаҳо ошкор карда шудааст;

- нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ дар минтақаҳо ва дар ҷумҳурӣ аз рӯйи нишондиҳандаҳои асосӣ ҷудо карда шудааст ва хусусиятҳои онҳо баҳо дода шуда, аз ҳам фарқ кардани нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ дар минтақаҳо ва дар кишвар, дар пояи нишондиҳандаҳои асосӣ ошкор карда шуда, хусусиятҳои онҳо арзёбӣ карда шудаанд;

- модели иқтисодӣ-омории сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ вобастагӣ аз вазъи сармоягузори давлатӣ, хориҷӣ ва сармояи аҳоли дар минтақаҳои алоҳида ва хусусиятҳои ҳоси онҳо коркард карда шуда, дар асоси он дурнамои нишондиҳандаҳои асосии сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ва омилҳои асосии ба он таъсиррасон таҳия шудааст.

Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда. Натиҷаҳои илмӣ, ки шахсан муаллиф ба даст овардаасту барои дифоъ пешниҳод мешаванд, аз инҳо иборатанд:

- асосҳои назариявии рушди сохтмони манзили истиқоматӣ ва таъсири он ба беҳдошти сатҳ ва сифати зиндагонии аҳоли омӯхта шуда, таҳлили омории алоқамандии рушди сохтмони манзил бо равандҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ асоснок карда шудааст. Ҳамзамон, дараҷаи тафовути нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ дар кишвар ва дар минтақаҳои алоҳида ва инчунин таъсири онҳо ба сатҳи некуаҳволии аҳоли ошкор карда шудааст;

➤ вазъи сармоягузории давлатӣ, хориҷӣ ва сармояи аҳоли дар минтақаҳои алоҳида, вазъи муосири сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳо ва дар маҷмуъ дар кишвар вобаста ба тафриқаҳои назарраси нишондиҳандаҳои сохтмони манзил ва сатҳи зиндагонии аҳоли дар минтақаҳо таҳқиқ карда шудааст;

➤ нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ дар минтақаҳо ва дар ҷумҳурӣ аз рӯи нишондиҳандаҳои асосӣ гуруҳбандӣ ва коркард шуда, хусусиятҳои онҳо баҳо дода шудааст;

➤ модели иқтисодӣ-омории сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ вобаста аз вазъи сармоягузории давлатӣ, хориҷӣ ва сармояи аҳоли дар минтақаҳои алоҳида коркард ва пешниҳод шуда, дурнамои рушди сохтмони манзилҳои истиқоматӣ бо назардошти омилҳои асосии ба он таъсиррасон таҳия карда шудааст.

Аҳамияти назариявии таҳқиқот. Дар диссертатсия хулосаю пешниҳодот ва тавсияҳои илман асоснок оид ба ҷанбаҳои иқтисодӣ-омории раванди сохтмони манзил ва муаммоҳои он дар шароити рушди иқтисодии миллӣ коркард шудаанд. Татбиқи усулҳои таҳлили омӯрӣ дар таҳқиқи нишондиҳандаҳои сохтмони манзил пешниҳод шудаанд, ки ҳам дар раванди тадрис ва ҳам дар фаъолияти илмию-амалӣ мавриди истифода метавонанд қарор гирад.

Аҳамияти амалии таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки муқаррароти асосӣ ва тавсияҳои дар диссертатсия пешниҳодгардида метавонад аз ҷониби Вазорати рушди иқтисод ва савдои Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Вазорати молияи Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсадҳои танзимкунӣ ва рушди сохтмони манзил дар кишвар ва минтақаҳои алоҳидаи он истифода гарданд. Татбиқи муқаррароти таҳиягардида дар таҳқиқоти иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ, инчунин, дар раванди таълими макотиби олӣ ва коллеҷҳо ҳангоми омӯзиши фанҳои омори бозори манзил, омори иҷтимоӣ ва омори иқтисодӣ истифода шуда метавонад.

Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот. Бо гузаронидани таҷрибаҳо, саҳеҳии маълумотҳо, кифоягии ҳаҷми маводи таҳқиқотӣ, коркарди омории натиҷаҳои таҳқиқот ва интишорот тасдиқ мегардад. Хулоса ва тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот дар асоси таҳлили илмӣ натиҷаи таҳқиқоти назариявӣ ва таҷрибавӣ пешниҳод карда шудааст.

Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Диссертатсия дар заминаи Феҳристи шиносномаҳои ихтисосҳои соҳаи

иктисодӣ аз рӯи ихтисоси 08.00.08.01 – Омор, ки аз ҷониби КОА-и назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ гардидааст, таҳия гардидааст. Диссертатсия, ба бандҳои зерини шиносномаи ихтисоси 08.00.08.01 – Омор мутобик аст: 6. Вижагиҳои ташаккули ҳисоботи омории аз рӯи соҳаҳо, ҳудудҳои марзӣю маъмурӣ ва дигар бахшҳои фаъолияти хоҷагидорӣ; 11. Методҳои коркарди иттилооти омории: таснифот ва гуруҳбандӣ, методҳои таҳлили зухуроти иҷтимоӣю иқтисодӣ ва равандҳо, амсиласозии омории, таҳқиқоти конъюктураи иқтисодӣ, фаъолиятнокии тичоратӣ, ошкоркунии трендҳо ва даврҳо, ояндабинии инкишофи зухурот ва ҷараёнҳои иҷтимоӣю иқтисодӣ; 12. Методологияи мониторинги иҷтимоӣ ва иқтисодӣ, таъмини омории идоракунии сохторҳои маъмурию ҳудудӣ; андозагирии нобаробариҳои рушди ташкилоти ҳудудӣ; 16. Таҳқиқоти дақиқи омории бозтавлиди аҳоли, соҳаҳои ҷамъиятӣ, иқтисодӣ ва молиявӣ ҳаёти ҷамъиятӣ, ки ба ошкорнамоӣ, ҷенкунӣ, таҳлил, ояндабинӣ, моделсозии конъюктураи таъсисёбанда ва коркарди вариантҳои ояндабинии тараққиёти корхонаҳо, ташкилотҳо, соҳаҳои иқтисодиёти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар давлатҳо пешбинӣ шудаанд.

Саҳми шахсии докталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот. Саҳми шахсии докталаб аз коркарди тавсияҳои назариявӣ ва амалӣ оид ба муайян ва арзёбии вазъи муносири сохтмони манзили истиқоматӣ дар даврони соҳибистиклолии кишвар иборат аст, ки усулҳои омӯзиши иқтисодӣ-омории пурра ва ҳамаҷонибаи соҳаи сохтмони манзил, коркард, таҳлил ва пешниҳоди ҳулосаҳоро аз натиҷаи таҳқиқоти омории дар бар гирифтааст. Воситаҳои методии таҳлили иқтисодӣ-омории рушди сохтмони манзил ва модели эконометрии пешгуи сохтмони манзили истиқоматӣ таҳия карда шуданд. Натиҷаҳои алоҳидаи таҳқиқоти диссертатсиониро метавон дар таҳияи ҳуҷҷатҳои стратегӣ ва татбиқи барномаҳои иҷтимоӣ, ба таври васеъ истифода бурд.

Тасвир ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия. Натиҷаҳои асосӣ ва нуктаҳои муҳими таҳқиқоти диссертатсионӣ дар конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Саҳми олимони фанҳои дақиқ дар рушди саноаткунонии кишвар». Хучанд. - 18 октябри соли 2023; конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Рушди илмҳои дақиқ дар даврони истиқлол». ДИДТТ Хучанд. - 03 апрели соли 2024 ва дигар конференсҳо ироа гардидаанд.

Бархе аз муқаррароти амалии таҳқиқоти диссертатсионӣ барои истифодабарӣ дар фаъолияти амалии филиали ҶДММ «Шаҳр

сохтмон» (маълумотномаи № 123/1, аз 18-уми марти соли 2024) қабул карда шудаанд ва дар ҷараёни таълими Донишқадаи илмҳои дақиқ ва технологияи Тоҷикистон ҳангоми тадريسӣ фанҳои «Назариҳои умумии омор», «Омори иҷтимоӣ», «Омори тиббӣ-демографӣ», «Таҳлили иқтисодӣ дар соҳаҳо», инчунин ҳангоми иҷроии қорҳои қурсӣ (маълумотномаи № 103 аз 11-уми июни соли 2024) истифода мешаванд.

Интишорот аз рӯи мавзӯи диссертатсия. Доир ба мавзӯи таҳқиқоти диссертатсионӣ 10 мақола дар ҳаҷми 7,04 ҷ.ҷ. (аз ҷумла, аз муаллиф 5,9 ҷ.ҷ.) нашр гардидаанд, ки аз инҳо 5 мақола дар маҷаллаҳои илмӣ тақризшавандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷоп шудаанд.

Соҳтор ва ҳаҷми диссертатсия. Диссертатсия аз номгӯи ихтисораҳо, муқаддима, се боб, ҳулоса ва тавсияҳо, рӯйхати адабиёт, ки аз 139 номгӯӣ иборат мебошад, дар маҷмӯъ дар ҳаҷми 186 саҳифа навишта шуда, 5 расм, 42 ҷадвал, 10 диаграмма ва 9 замиро дар бар мегирад.

ҚИСМИ АСОСИИ ТАҲҚИҚОТ

Дар муқаддимаи таҳқиқот мавзӯи интиҳобшударо асоснок намуда, мақсаду вазиҳо, объект ва мавзӯи таҳқиқотро муайян мекунад. Дар он тавсифи назариявӣ-методологии таҳқиқот, дараҷаи эътимоднокии натиҷаҳои бадастомада, муқаррароти асосие, ки ба ҳимоя пешниҳод мегарданд ва саҳми шахсии доғалаб дарҷ шудааст. Инчунин интишороти воғаста ба мавзӯ, соҳтор ва ҳаҷми диссертатсия ба тавсиб расидааст.

Дар боби якуми диссертатсия – «Таҳқиқи асосҳои назариявии рушди соҳтмони манзил ҳамчун объекти таҳлили оморӣ» ҷанбаҳои назариявии рушди соҳтмони манзил ва аҳамияти он дар беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли арзёбӣ шудааст.

Асоснок карда шудааст, ки рушди соҳаи соҳтмони манзили истиқоматӣ дар кишварҳои рӯ ба инкишоф ва пешрафта ҳамчун яке аз омилҳои муҳими иқтисодӣ ва иҷтимоӣ арзёбӣ мешавад. Ин соҳа на танҳо барои таъмини аҳоли бо манзил саҳм меғузорад, балки ба рушди инфрасоҳтор, беҳбудии сифати зиндагӣ ва ҳифзи муҳити зист низ таъсири назаррас мерасонад. Баррасии ҷанбаҳои назариявии рушди ин соҳа имкон медиҳад, ки равандҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва техникӣ бо усули илмӣ таҳлил ва арзёбӣ гарданд ва заминаҳои тақмили минбаъдаи он пешниҳод карда шаванд.

Дар диссертатсия таъкид гардидааст, ки бо афзоиши шумораи аҳоли ва вусъатёбии равандҳои шахрншинӣ, масъалаи таъмини аҳоли бо манзил ба яке аз самтҳои стратегӣ ва афзалиятноки сиёсати давлатии рушди иҷтимоию иқтисодӣ табдил меёбад. Талаботи рӯзафзун ба манзил ва тавсеаи шаҳрҳо зарурати сохтмони манзилҳои муосир ва бо инфрасохтори инноватсионӣ таъминшударо ба вучуд меорад. Ин раванд на танҳо барои коҳиш додани камбуди манзил, балки барои ташаккули муҳити устувори иҷтимоӣ ва баланд бардоштани сатҳи некӯаҳволии аҳоли нақши муҳим мебозад.

Қисми муҳими соҳаи сохтмон манзили истиқоматӣ буда, шароити иҷтимоӣ ва иқтисодии хоҷагиҳои хонаводагиро қисман ва ҷамъиятиро дар маҷмуъ ифода менамояд. Соҳаи сохтмони манзил бо равандҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ, муҳити зист, сиёсӣ ҳуқуқӣ ва амсоли онҳо ҳамбастагии мутақобила дошта, доир ба баланд бардоштани сатҳи зиндагонии аҳоли фишанги асосӣ маҳсуб меёбад. Аз ин лиҳоз, манзили истиқоматии шахсӣ барои шаҳрвандон неъматӣ моддии гаронбаҳои истеъмоли аст, ки дар бобати баланд бардоштани сатҳи сифати зиндагии аҳоли ҳамчун омилҳои муҳим баҳо дода мешавад.

Нақши муҳимро дар танзими бозори сохтмон ва таъмини аҳоли бо манзили дастрас сиёсати давлатии манзилсозӣ мебозад. Барномаҳои рушди устувори шаҳрҳо, дастгирии молиявии сохтмони манзил ва механизмҳои пешбурди ипотека ба устувории ин бахш мусоидат мекунанд. Рушди назариявии соҳаи сохтмон ва таҳлили омилҳои таъсиргузор барои таҳкими сиёсати давлатӣ ва бехтарсозии муҳити зист аҳамияти муҳим дорад. Истифодаи технологияҳои муосир, такмили усулҳои сохтмон ва муносибати комплексӣ ба рушди ин соҳа метавонад на танҳо шароити манзилиро бехтар созад, балки ба рушди иҷтимоӣ ва иқтисодӣ низ мусоидат намояд.

Дар раванди таҳияи сиёсати манзилӣ, банақшагирии минтақаҳо ва татбиқи барномаҳои давлатӣ таҳияи модели концептуалии идоракунии маҷмааи сохтмонӣ ва манзилӣ ҳамчун воситаи самараноки ташкили фаъолияти системавии маҷмааи мазкур хизмат мекунанд. Ин модел воситаи муайянкунандаи мақсадҳо, равандҳо, унсурҳои сохторӣ ва механизмҳои татбиқи сиёсати манзилӣ ва сохтмониро дар бар мегирад (расми 1).

Раванди марҳила ба марҳилаи ташаккули модели мутобиқшавандаи идоракунии
низоми логистикии маҷмааи сохтмонӣ-манзилӣ

Марҳилаи 1

Таҳлил ва тадқиқот

Дар ин марҳила таҳлили ҳамаҷонибаи вазъияти ҷорӣ ва омилҳои таъсиррасон ба рушди МСМ гузаронида мешавад:

- Арзёбии сохтори демографӣ ва эҳтиёҷоти манзилии аҳоли;
- Омӯзиши вазъи фонди манзилии мавҷуда;
- Таҳлили бозори сохтмонӣ ва муайян кардани талабот ва пешниҳод;
- Омӯзиши санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва стандартҳои сохтмонӣ;
- Муайян намудани омилҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва экологӣ, ки самтҳои рушди соҳа муайян мекунанд.

Марҳилаи 2

Банақшагирӣ ва стратегия

Мақсадҳои стратегияи рушд муайян ва нақшаҳои идоракунии соҳаи сохтмон таҳия карда мешаванд:

- Муайян кардани самтҳои афзалиятноки сохтмони манзилӣ;
- Ташкили сиёсати сармоягузорӣ ва ҷалби сармояи давлатӣ ва хусусӣ;
- Таҳияи моделҳои молиявӣ ва банақшагирии буҷетӣ;
- Муайян кардани марҳилаҳои иҷроӣ лоиҳаҳои сохтмонӣ ва назорати муҳлатҳо;
- Таҳияи ҳуҷҷатҳои танзимкунандаи идоракунии соҳаи сохтмон.

Марҳилаи 3

Ташкил ва идоракунии сохтгорӣ

Дар ин марҳила низоми идоракунии равандҳои сохтмонӣ ташаккул дода мешавад ва вазифаҳо байни иштирокчиён тақсим карда мешаванд:

- Муайян намудани вазифаҳои ширкатҳои сохтмонӣ, пудратчиён ва мақомоти давлатӣ;
- Оптимизатсияи равандҳои идоракунии, интиҳоби модели мутамарказ ё ғайримутамаркази идоракунии;
- Ворид намудани технологияҳои рақамии идоракунии (BIM, CRM, ERP);
- Танзими робитаҳои самаранок байни ҳамаи ҷонибҳои манфиатдор.

Марҳилаи 4

Иҷро ва идоракунии амалиётӣ

Ташкил ва назорати иҷроӣ бевоситаи лоиҳаҳои сохтмонӣ:

- Идоракунии ташкилотҳои пудратӣ ва захираҳои сохтмонӣ;
- Назорати сифати сохтмон ва риояи талаботи меъёрӣ;
- Ҷорӣ намудани технологияҳои инноватсионии сохтмонӣ;
- Оптимизатсияи логистика, таъмини масолеҳ ва идоракунии захираҳо.

Расми 1. - Модели концептуалии идоракунии маҷмааи сохтмонӣ ва манзилӣ

Сарчашма: аз тарафи муаллиф таҳия шудааст

Чунин модел имконияти фароҳам овардани муносибати низомнок ба идоракунии соҳаи сохтмони манзил дар сатҳи ҷумҳурӣ ва минтақахоро таъмин намуда, ба мутахассисон ва роҳбарияти соҳавӣ кӯмак мерасонад, ки қарорҳои дақиқ ва боэътимод қабул намоянд. Ин ба таври назаррас имкон медиҳад, ки дараҷаи муассирияти қарорҳои идоракунии баланд гардида, равандҳои ташаккули маҷмааи сохтмонӣ ва манзилӣ дар асоси маълумоти дақиқи омӯрӣ ва таҳлили илмӣ асоснок карда шаванд.

Дар ин таҳқиқот раванд ва марҳилаҳои ташаккули модели мутобиқшавандаи идоракунии низоми логистикӣ маҷмааи сохтмонӣ-манзилӣ мавриди омӯзиш қарор гирифт. Бо истифода аз таҳлилҳои омӯрӣ, назариявӣ ва методҳои тадқиқоти иқтисодӣ равандҳои асосии таъсиррасон ба соҳаи сохтмони манзил муайян гардиданд.

Масъалаҳои иҷтимоии ҳалли масъалаҳои таъминӣ бо манзил, боиси муҳочирати аҳолии осебпазир гашта, ба пайдоиши масоили норасоии қувваи корӣ дар бозори меҳнати дохилӣ мусоидат менамояд. Дар ин замина, ҳалли масоили вобаста ба таъмини аҳолии бо манзили истиқоматӣ ва бо ин васила таъмини зиндагии шоиста, ки дар қонунгузории кишвар дарҷ шудааст, боиси беҳдошти сатҳи зиндагии аҳолии гардида, таҳқиқи масоили вобаста ба ривҷ додани сохтмони манзил аини замон мубрам арзёбӣ мегардад.

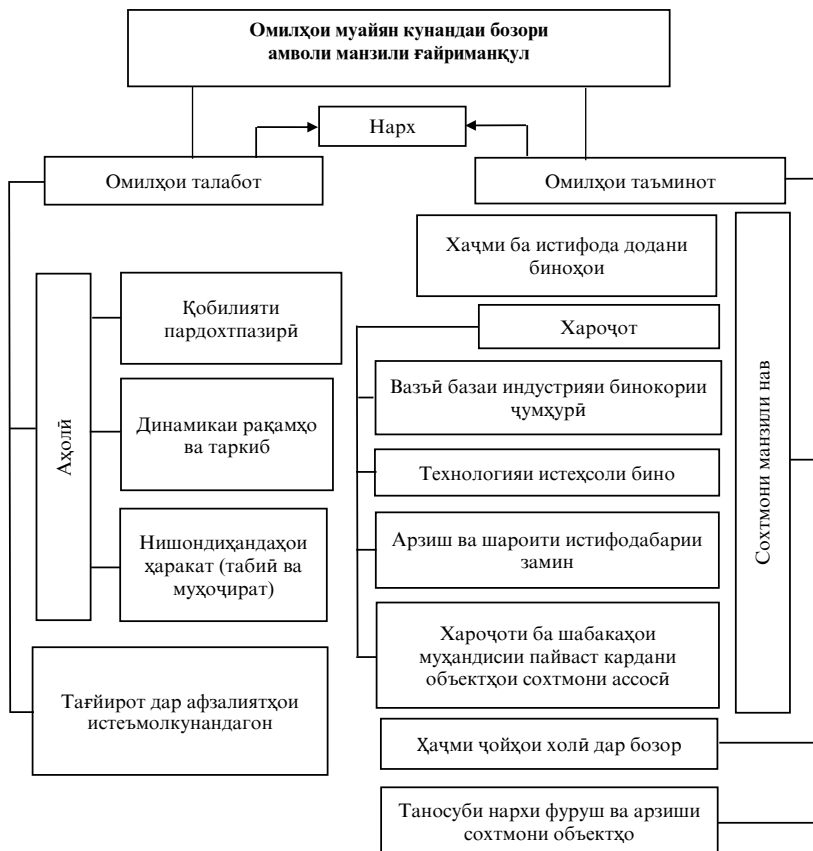
Рушди устувори сохтмон бояд бо назардошти истифодаи самараноки захираҳои табиӣ ва ҳифзи муҳити зист сурат гирад. Истифодаи масолеҳи тақрор, татбиқи стандартҳои байналмилалӣ сохтмон ва истифодаи технологияҳои сабз метавонанд ба беҳтаршавии сифати биноҳо ва коҳиши истеъмоли энергия мусоидат намоянд. Ҳамкорӣ байни давлат ва бахши хусусӣ дар рушди устувори манзилсозӣ аҳаммияти хоса дошта, он метавонад боиси баланд бардоштани сатҳи дастрасии аҳолии ба манзили арзону босифат гардад. Ҳамзамон, дастгирии давлат тавассути механизмҳои молиявӣ ва сабуки дар сиёсати андозбандӣ метавонад ҷалби сармоя ба соҳаи сохтмонро зиёд намояд. Ин раванд метавонад ба беҳбудии сатҳи зиндагии аҳолии, рушди инфрасохтор ва таҳкими муҳити зист мусоидат намояд.

Зимни таҳқиқоти амиқ ва арзёбии ҷанбаҳои гуногуни сифати зиндагии аҳолии, ки таҳти таъсири раванди ташаккул ва густариши сохтмони манзил, инчунин таъмин намудани имкониятҳои дастрасии тамоми кишрҳои ҷомеа ба манзил сурат гирифтааст, муайян гардид, ки баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳолии ҳамчун омили муҳими

рушди устувори иҷтимоию иқтисодӣ нақши калидӣ дорад. Дар ин замина, густариши сохтмони манзил боиси эҷоди заминаҳои устувор барои беҳбудии сатҳи некӯахлоқии аҳоли гардида, ба ҳалли мушкилоти муҳими иҷтимоӣ, иқтисодӣ ва демографӣ дар сатҳи хоҷагиҳои хонавода мусоидат менамояд. Афзоиши сохтмони манзил на танҳо шароити зиндагии шаҳрвандонро беҳтар месозад, балки рушди бозори меҳнат, коҳиши нобаробарии иҷтимоӣ, болоравии сатҳи иқтисодии хонаводаҳо ва тақвияти раванди шаҳрсозиро низ метезонад. Илова бар ин, таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки раванди мазкур ба афзоиши сармоягузори дар баҳши инфрасохтори шаҳрӣ, тақмили механизмҳои идоракунии замин ва истифодаи самараноки захираҳои моддӣ мусоидат намуда, метавонад ба таҳкими суботи иҷтимоӣ ва иқтисодӣ дар кишвар замина гузорад. Аз ин рӯ, муносибати муқаммал ва идоракунии самараноки раванди сохтмони манзил дар сиёсати давлатӣ ҳамчун воситаи муҳими рушди мутаносиби иҷтимоиву иқтисодӣ арзёбӣ мешавад.

Арзёбии тамоюли бозори манзили дастрас имкон медиҳад, ки тағйироти динамикии он, новобаста аз хусусияти мусбат ё манфиашон, дақиқ арзёбӣ карда шаванд. Ин равиш ба қабули қарорҳои оптималӣ ва саривақтӣ мусоидат менамояд, ки на танҳо барои муайян намудани самтҳои рушди бозор, балки инчунин барои таҳрир ва идоракунии омилҳои муайяне, ки ба сатҳи дастрасии манзил барои кишрҳои гуногуни аҳоли таъсир мерасонанд, нигаронида шудааст.

Дар доираи таҳқиқоти гузаронидашуда, дар диссертатсия маҷмуи омилҳои муайянкунандаи рушди бозори амволи ғайриманкули манзил таҳлил ва систематизатсия гардидааст. Ин омилҳо, ки таъсири онҳо ба шаклгирии динамикаи бозор мавриди баррасӣ қарор гирифтааст, дар расми 2 инъикос ёфтаанд.



Расми 2. - Омилҳои муайянқунандаи бозори амволи манзилии ҷумҳуриявӣ [23, с.133].

Сарчашма: Кодиров А.Л. Таҳияи системаи нишондиҳандаҳои омории бозори манзил // Номаи донишгоҳ. / Силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодӣ. Хучанд. – 2023. – №3 (66) – С. 133.

Аз таснифоти дар расми 2 бар меояд, ки ташаккули бозори устувори манзил ва баланд бардоштани сатҳи дастрасии аҳоли ба манзил бояд самти афзалиятноки сиёсати давлатӣ боқӣ монад. Таҳқиқоти назариявӣ дар ин соҳа нақши соҳтмони манзилро ҳамчун омили рушди иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва фарҳангии ҷомеа баррасӣ мекунад.

Сохтмони манзил истехсол ва таъмини объектҳои амволи ғайриманкулро дар бар мегирад, ки барои зисти шаҳрвандон пешбинӣ шудаан. Бозори манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо таъсири маҷмуи омилҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ, демографӣ, сохторӣ ва сиёсӣ ҳукуқӣ ташаккул меёбад. Омӯзиши омилҳои иқтисодӣ нишон медиҳад, ки сатҳи даромади аҳоли яке аз нишондиҳандаҳои калидӣ мебошад. Даромади паст ва нобаробарии назарраси иҷтимоӣ боиси паст шудани қобилияти харидории шаҳрвандон мегардад, ки дар навбати худ ба афзоиши фарқияти минтақавӣ дар бозори манзил мусоидат мекунад. Нархгузори баланди амволи манзилӣ ва дастрасии маҳдуд ба манбаъҳои қарзӣ боз ҳам ин фарқиятро зиёд менамоянд.

Афзоиши табиӣ аҳоли дар Ҷумҳурии Тоҷикистон муқоиса бо давлатҳои пешрафтаи аврупоӣ, ки афзоиши аҳолиаш рӯ ба таназзул аст, хеле баланд ҳисобида мешавад. Афзоиши якмароми аҳоли дар худ як қатор муаммоҳоро ба бор меорад, ки таъмини аҳоли бо манзили зист ва таъмини зиндагии шоистаи онҳо дар мадди аввал меистанд. Рушд, ташаккул ва инкишофи соҳаи сохтмон дар кишвар, алаҳусус, сохтмони манзил ва аз ин лиҳоз ҳамчун қисми мустақили саноату иқтисод, пас аз муноқишаҳои шаҳрвандии охири қарни гузашта дар марҳилаи инкишофи муносибатҳои нави иқтисодӣ бо номи иқтисоди бозорӣ вусъати навро касб кард. Дар баробари ин, нишондиҳандаи асосии сифати зиндагии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон сатҳи рушди системаи хизматрасонии манзилию коммуналӣ буда, ба онҳо объектҳои сохтмони нави манзили истиқоматӣ ва саноатӣ алоқаманд мебошанд ва сатҳу сифати таъмини онҳо бо шаффофият, дастрасӣ ва саривақтӣ дар заминаи рақамисозӣ муайян карда мешавад.

Ҷанбаҳои иҷтимоӣ, аз қабili афзоиши аҳоли, муҳочират ва тамоюлҳои фарҳангӣ низ ба бозори манзил таъсири бевосита мерасонанд. Дар натиҷаи зиёд шудани аҳоли дар шаҳрҳои бузург ва муҳочирати дохилӣ талабот ба манзили истиқоматӣ бештар мегардад, ки дар ин ҳолат талабот аз пешниҳод зиёдтар буда, нобаробариро дар таъминоти манзил дар байни минтақаҳо шиддат мебахшад. Дар баробари ин, афзалиятҳои аҳоли дар интиҳоби намуди манзил, мавқеи ҷойгиршавии он ва сатҳи инфрасохтор, инчунин сохтори синнусолии аҳоли ба фарқияти бозори манзил таъсир мерасонад. Таснифи вазифаҳо ва самтҳои ҳавасманд намудани талабот ва пешниҳод ба фонди манзилӣ дар расми 3 оварда шудааст.



Расми 3. - Схекаи таснифи самтҳо ва вазифаҳои ҳавасмандгардонии талабот ва пешниҳод ба объектҳои фонди манзилӣ

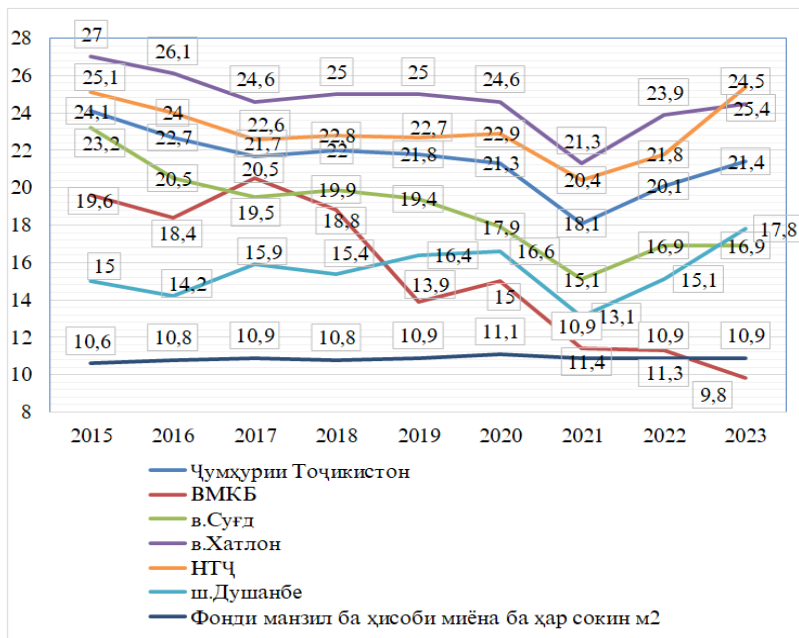
Сарчашма: аз тарафи муаллиф таҳия шудааст

Дар расми 3 вазифаҳо ва самтҳои танзими рушди сохтмони манзил нишон дода шудаанд. Онҳо ба ду категорияи асосӣ тақсим мешаванд: ташвиқи пешниҳоди манзил ва ташвиқи талабот ба манзил. Ин тадбирҳо дар маҷмӯъ ба сохтани бозори манзили мутаносиб ва устувор равона шудаанд, ки ба талаботи гурӯҳҳои гуногуни аҳоли ҷавобгӯ буда, ба рушди иқтисодӣ мусоидат мекунад.

Тибқи маълумоти расмӣ оморӣ «шумораи аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соли 2023 ба 10288,3 ҳазор баробар шуд. Афзоиши аҳоли аз ҳисоби афзоиши табиӣ аҳоли таъмин гардида, дар ин сол 2667,1 ҳазорро ташкил намуд, ки дар 13 соли охир (2010-2023) нишондиҳандаи камтарини афзоиши табиӣ доништа мешавад. Бузургии нисбии афзоиши табиӣ аҳоли дар соли 2023 ба 35% баробар гардид, ки чунин коҳишбӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд гирифта нашудааст. Чунин тағйироти назарраси шумораи аҳоли аз коҳишбӣ сатҳи таваллуд ва фавт вобаста мебошад. Бо назардошти коҳишбӣ афзоиши табиӣ, сол то сол камшавии афзоиши шумораи аҳоли ба назар расида, соли 2023 ба 1,75% баробар шуд, ки нисбати

соли 2015-ум 0,63 банди фоизӣ кам шудааст. Албатта бо чунин суръат хоҳиш ёфтани суръати афзоиши аҳоли ба дигар нишондиҳандаҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ, аз ҷумла сохтмони манзил бе таъсир намоёнад ва ҳолати мазкурро ҳолати буҳронӣ бояд номбурд» [27, с. 26].

Таҳлили динамикаи таърихӣ сохтмони манзил дар Тоҷикистон нишон медиҳад, ки давраҳои рушди иқтисодӣ бо афзоиши сармоягузорӣ ба бахши сохтмон ҳамроҳӣ мешаванд, ки ин боиси афзоиши шумораи ҷойҳои қорӣ ва бехтаршавии нишондиҳандаҳои иҷтимоӣ мегардад (диаграммаи 1).



Диаграммаи 1. – Динамикаи афзоиши табиӣ аҳоли ва фонди манзил ба ҳисоби миёна ба ҳар сокин, м.м.

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 14,33.

Аз маълумотҳои диаграммаи 1 маълум аст, ки дар соли 2023 дар ВМКБ 1,5 маротиба шумораи аҳоли кам шуда, дар вилояти Сӯғд бетағйир буда, дар дигар минтақаҳои ҷумҳурӣ хоҳишҳои камшавии аҳоли мушоҳида карда мешавад. Ҳамзамон, ҳисоби миёнаи фонди

манзил ба ҳар сокин дар умум дар тайи солҳои 2021, 2022 ва 2023 бетағйир боқӣ мондааст.

Мутобиқи таҷрибаи байналмилалӣ, барои арзёбии сатҳи дастрасии аҳоли ба манзил ва таҳлили динамикаи тағйирёбии он, як қатор нишондиҳандаҳои омӯрӣ мавриди истифода қарор мегиранд. Яке аз муҳимтарин нишондиҳандаҳо дар ин самт коэффисиенти дастрасӣ ба манзил (ҚДМ) мебошад. Ин коэффисиент сатҳи мувофиқати арзиши миёнаи стандартии манзилро (бо масоҳати умумии 54 метри мураббаъ) бо даромади миёнасолонеи як хонавода, ки иборат аз се нафар аст, инъикос менамояд. Таҳлили ин нишондиҳанда имкон медиҳад, ки на танҳо имконияти харидории манзил барои гурӯҳҳои гуногуни аҳоли муайян карда шавад, балки тамоюлҳои рушди бозори манзил низ таҳлил гардад.

$$ҚДМ = (Z * S) / (X * N * 12),$$

дар инҷо Z – арзиши 1 м.м. манзил; S – масоҳати манзил; X – музди меҳнати миёнамоҳона; N – шумораи узви хонавода, ки қувваи қорӣ мебошад (аз рӯи нишондоди болозикр 2 нафар).

Бо мақсади омӯзиши динамикаи арзиши манзили истиқоматӣ таҳлили омилҳои коррелятсионӣ-регрессионӣ гузаронида, таъсири омилҳои бештар таъсиррасонро ба арзиши 1 м.м. манзил муайян менамоям (ҷадвали 1).

Ҷадвали 1. – Арзиши 1 м.м. манзил ба ҳисоби миёна дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва омилҳои асосии ба арзиши он таъсиррасон

Солҳо	Арзиш, долл.	МММХ, сомонӣ	Ба истифода додани масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ, ҳазор м.м.	Фонди манзил, млн.м.м
	Y	X ₁	X ₂	X ₃
2015	650	878,91	1263,2	91,2
2016	587,5	962,16	1185,3	93,3
2017	520	1144,19	1162,4	96,3
2018	488,7	1233,82	1159,6	98,6
2019	461,5	1335,52	1456,1	101,3
2020	418,5	1393,78	1463,4	104,8
2021	440	1540,84	1545,6	105,9
2022	440	1760,29	1739,5	108,5
2023	440	2013,11	1823,0	110,6

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солонеи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 138, 191, 292

Дар чадвали 1 барои гузаронидани чунин таҳлили коррелятсионӣ-регрессионӣ омилҳои зерини иқтисодӣ интихоб гардиданд:

Y – арзиши 1 м.м. манзил ба ҳисоби миёна дар Ҷумҳурии Тоҷикистон* (бо доллар);

X₁ – Ҳисоби миёнаи музди меҳнати ҳармоҳаи як корманд (МММХ);

X₂ – Ба истифода додани масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ;

X₃ – Фонди манзил млн. м.м.

Арзиши миёнаи як метри мураббаъи манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва омилҳои калидии таъсиррасон ба он дар чадвали 1 оварда шудаанд. Таҳлили ин нишондиҳандаҳо имкон медиҳад, ки равандҳои ташаққули нархи манзил дар минтақаҳои гуногуни кишвар арзёбӣ гардида, таъсири омилҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва инфрасохторӣ ба бозори амволи ғайриманкул амиқтар таҳқиқ карда шавад.

Муодилаи регрессияи серчониба барои вобастагии арзиши миёнаи 1 м² манзили истиқоматӣ дар Тоҷикистон (Y) аз омилҳои X₁ (Музди миёнаи меҳнати ҳармоҳа), X₂ (Ба истифода додани масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ) ва X₃ (Фонди манзил) чунин мебошад:

$$Y = 2558.533 + 0.1494X_1 + 0.2211X_2 - 25.5274X_3$$

Коэффисиенти детерминатсия R²=0.970 нишон медиҳад, ки 97 % тағйироти нархи манзил бо омилҳои дохилшуда фаҳмонда мешавад.

Коэффисиентҳо:

○ X₁ (Музди миёнаи меҳнати ҳармоҳа): таъсири мусбӣ дорад, аммо аҳамияти омӯрӣ надорад (p-value = 0.112).

○ X₂ (Ба истифода додани масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ): таъсири мусбат ва аҳамияти омӯрӣ дорад (p-value = 0.016).

○ X₃ (Фонди манзил): таъсири манфӣ қавӣ дорад (p-value = 0.001), яъне афзоиши фонди манзил боиси коҳиши арзиши манзил мегардад.

Арзиши баланди F-статистика (54.38, p-value = 0.000307) аҳамияти умумии моделро тасдиқ мекунад.

Дар боби дуҷуми диссертатсия – «Таҳлил ва арзёбии иқтисодӣ-омории рушди соҳаи сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» таҳлили омории тағйирёбии сохтмони манзил ва таъсири он ба сатҳи зиндагии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон, арзёбии омории

* Арзиши 1 м.м. манзил бо ҳисоби миёна дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар асоси арзиши 1 м.м. манзил дар минтақаҳои ҷумҳурӣ муайян карда шудааст.

дифференциатсияи сатҳи сохтмонию омории вазъи кунунии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил ва сатҳи таъминоти аҳоли бо манзил коркардшуда пешкаш шудааст».

Ҷумҳурии Тоҷикистон мамлакати куҳсор аст, ки 93 фоизи масоҳати онро кӯҳҳо ташкил дода, наздики 73% аҳоли дар деҳот истиқомат мекунанд. Ба назар мерасад, ки иҷрои корҳои пудратӣ доир ба сохтмону васлкорӣ дар тамоми минтақаҳои кишвар гуногун буда, иҷрои корҳои пудратӣ аз ҳисоби маблағҳои бучетӣ, саҳмиягузoron, ҶДММ ва маблағҳои хориҷӣ дар як сатҳ қарор надошта, тафрикаи назаррас дар байни онҳо ба мушоҳида мерасад.

Дар бештари маврид кормандон дар як соҳа фаъолият намуда бо музди меҳнати пардохтшуда қаноат мекунанд ва аз ҳамин соҳа ба нафақа мебароянд. Бо назардошти ин хусусият корхона, муассиса ва ташкилотҳо метавонанд бо роҳи ҳавасмандкунонӣ «Сохтмони манзил» қувваи кори ро барои ҳамешагӣ ҷалб намоянд.

Бинобар баланд будани фоизи қарзии иппотекӣ дар амалияи бонкдорӣ ҷумҳурӣ ва барои аксарияти кормандони кироя дастрас набудани низоми қарзии ипотекӣ барнома бояд сарчашмаи пардохти маблағро аз музди меҳнати кормандон таъмин намоянд. Албатта чунин пардохт имкон намедихад, ки дар 5 ё 7 сол маблағи манзили истиқоматиро корманди кироя пардохт намоянд ва муассиса аз он «Ҷоидаи зиёд» гиранд. Дар барномаи мазкур, дигар манфиатҳо нигоҳ дошта мешаванд, ки натавонанд ба ташкилот, муассиса ва корхонае, ки корманд фаъолияти меҳнатӣ дорад мерасад, балки ба нерӯи миллии мамлакат таъсиррасон мебошад.

Дар арзёбии тафрикаи минтақавӣ ба истифодадиҳии масоҳати умумии биноҳои истиқоматӣ ченаки асосии пуррасозии фонди манзил метри квадратӣ мебошад. Ин нишондиҳанда дар вилояти Суғд дар соли 2022 нисбат ба дигар минтақаҳои кишвар мавқеи пешсафро ишғол карда, 31%-ро ташкил мекунад. Саҳми он дар ҳаҷми умумии манзилҳои ба истифода додашуда дар давраи таҳқиқотӣ нисбат ба дигар минтақаҳои кишвар баланд аст.

Дар солҳои соҳибистиклолӣ ба ақидаи мо дар шаҳри Душанбе мавҷуд будани шароити хуби зиндагӣ, инфрасохтори мусоид, маоши нисбатан баланд, марказҳои гуногуни таълимию омӯзишӣ, мавҷуд будани шароити хуби таҳсил ва мактабҳои типӣ нав, шумораи зиёди донишгоҳу донишқадаҳо, нуқтаҳои мутамаркази гармидиҳӣ, маҳдудият надоштани интиқоли нерӯи барқ, хизматрасонии сифатан хуби бемористону кӯдакистони мучахҳаз, марказҳои истирохату

дилхушӣ ва амсоли инҳо қишрҳои гуногуни аҳолии ноҳияҳои тобеи марказ ва ноҳияҳои дурдастро барои аз пойтахти кишвар ба даст овардан манзили истиқоматӣ таҳриқ медиҳад. Дар як вақт сабаби асосии камтар майл доштани аҳолии ноҳияҳои тобеи марказ барои харидории манзилҳои истиқоматӣ аз шаҳру навоҳии худ ва рӯй овардан ба марказ ин дуруст ба роҳ намондани ғайриқонунии корхонаҳои манзилию коммуналӣ, инфрасохтори ба талабот номувофиқ, нақлиёти коммуникатсия ва аз ҳама муҳим дар фасли сармо ба таври бояду шояд бо барқ ва гармӣ таъмин накардани биноҳои баландошӯна мебошад. Ҳамаи ин тафриқа дар шароити зиндагӣ ба тафриқаи хеле баланд дар сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои кишварро боис гардида, ба нобаробар рушду инкишоф ёфтани ҳамаи минтақаҳои кишвар оварда мерасонад ва дар ниҳоят танҳо пойтахти шаҳри Душанбе ва ё маркази вилояти Суғд рушду инкишоф ёфта, минтақаҳои боқимонда сусти инкишоф меёбад ва ё инкишоф намеёбад.

Дар низоми иқтисодии кишвар нишондиҳандаи муҳими сифати зиндагии аҳоли, пеш аз ҳама, таъминоти аҳоли бо манзил ва воситаҳои ёрирасони он, ки ҳам барои аҳолии шаҳрنيшин ва ҳам барои аҳолии деҳот муҳим аст, махсус меёбад. Барои муайян кардани таъмини аҳоли бо манзил ҳар даҳсола дар кишвар бақайдгирии аҳоли ва фонди манзил гузаронида мешавад, ки аз натиҷаҳои он доир ба таъмини аҳоли бо манзил ва дурнамои сохтмони манзил санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ таҳия карда мешаванд.

Қобили қайд аст, ки бо дарназардошти афзоиши босуръати аҳоли дар кишвар (солона 2%) боиси фазоиши талабот ба манзили истиқоматӣ гардида, мушкилии мураккаби таъмини аҳоли бо манзили истиқоматиро ба бор овардааст ва он рӯз аз рӯз тезу тунд мегардад. Яъне ин масъала дар шароити камзаминии ҷумҳурӣ ба мушкилии мураб таъдил ёфтааст.

Тибқи маълумоти Агентии омили кишвар минтақаҳои нисбатан ғайриқонуни аз рӯйи майдони сохтмони манзилҳо Суғду Хатлон мебошад. Дар соли 2022 дар ҳудуди кишвар ҳудуди 1,7 млн. метри мураббаъ биноҳои истиқоматӣ мавриди истифода қарор дода шудаанд. Аз ин масоҳат ба вилояти Суғд беш аз 534,8 ҳазор метри мураббаъ ва вилояти Хатлон наздики 334,1 ҳазор метри мураббаъ рост меояд. Қобили зикр аст, ки дар бунёди биноҳои истиқоматӣ дар Тоҷикистон бахши хусусӣ саҳми асосиро ба уҳда дошта, ҳиссаи бахши давлатӣ камтар мушоҳида мешавад.

Дар таҳқиқоти диссертатсионӣ афзоиши мутлақ ва нисбии ҳаҷми сохтмони манзил дар ҷумҳурӣ, инчунин суръати афзоиши он мавриди баррасӣ қарор гирифтааст. Бо ин мақсад таҳлили омории маълумотҳо оид ба шумораи манзилҳои сохташуда дар давраҳои гуногун истифода мешавад дар ҷадвали 2 зикр гардидааст.

Ҷадвали 2. – Афзоиши мутлақ ва суръати афзоиши сохтмони хонаҳои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

Солҳо	Хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.	Афзоиши мутлақ		Суръати афзоиш (%)	
		Базавӣ	Занҷирӣ	Базавӣ	занҷирӣ
		$\Delta y = y_i - y_0$	$\Delta y = y_i - y_{i-1}$	$T_p = (y_i / y_0) * 100\%$	$T_p = (y_i / y_{i-1}) * 100\%$
2016	1185	-	-	-	-
2017	1162	-23	-23	98,1	98,1
2018	1160	-25	-2	97,9	99,8
2019	1456	271	296	122,9	125,5
2020	1463	278	7	123,5	100,5
2021	1546	361	83	130,5	105,7
2022	1739,5	554,5	193,5	146,8	112,5
2023	1823,0	638	83,5	153,8	104,8

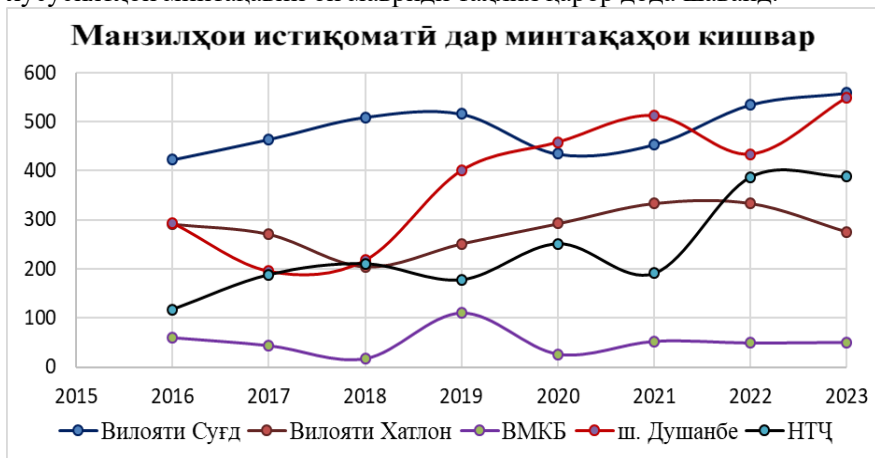
Сарчашма: аз тарафи муаллиф таҳия шудааст

Таҳлили маълумотҳои ҷадвали 2 имкон медиҳад, ки вазъи сохтмони манзили истиқоматиро бо метри мураббаъ хуб арзёбӣ карда шавад. Маълумотҳои ҳисоби афзоиши мутлақ бо усули базавӣ нишон медиҳад, ки дар соли 2017 ва 2018 нисбат ба соли 2016 мувофиқан ба миқдори 23 ҳаз. м.м. ва 25 ҳаз. м.м. камтар манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шудааст. Ин нишондиҳанда дар солҳои 2019 то 2023 рӯ ба афзоиш дошта мувофиқан дар ин солҳо манзилҳои истиқоматӣ ба миқдори 271 ҳаз. м.м., 278 ҳаз. м.м., 361 ҳаз. м.м. 554,5 ҳаз. м.м. ва 638 ҳаз. м.м. нисбат ба соли базавӣ зиёдтар сохтмон ба анҷом расонида шудааст. Афзоиши мутлақ бо усули занҷирӣ низ дар умум ҳамин манзараро дорад: дар ду соли аввал камшавӣ ва се соли оянда афзуншавии ҳаҷми сохтмони манзилҳои истиқоматиро бо метри мураббаъ ифода менамояд.

Суръати зиёд шудани сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар ду соли аввал коҳиш ёфта, баъдан дар панҷ соли оянда афзоиши онро бо фоиз чунин нишон додан мумкин аст: солҳои 2017 - 98,1% , 2018 - 97,9%-и соли 2016-ро ташкил менамояд, ки ин барои солҳои минбаъда ин нишондиҳанда то ба 153,8% расидааст. Дар маҷмӯъ, сохтан ва ба

истифодадихии манзилҳои истиқоматӣ дар ҚТ дар соли 2023-ум назар ба соли 2016-ум 53,8% зиёд шудааст, ки ба ҳисоби миёна ҳамасола афзоишро дар ҳудуди 7,7% таъмин месозад.

Ба андешаи муаллиф, бо дарназардошти он, ки суръати афзоиши табиӣи аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоби миёна тақрибан 2%-ро ташкил медиҳад, рушди соҳаи сохтмони манзили истиқоматӣ бо суръати миёнаи солонаи 7,7% метавонад омили асосии таъмини аҳоли бо манзил гардад. Ин нишондиҳандаҳо шаҳодат медиҳанд, ки тамоюли афзоиши таъминоти манзил бо дарназардошти афзоиши демографӣ идома дошта, эҳтимолияти беҳбуди вазъи таъминоти аҳоли бо манзил дар оянда вучуд дорад. Чараёни ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои гуногуни кишвар дар диаграммаи 2 нишон дода шудааст, ки имкон медиҳад динамикаи ин раванд ва хусусиятҳои минтақавии он мавриди таҳлил қарор дода шаванд.



Диаграммаи 2. – Ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои кишвар [27, с.11]

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асосӣ маҷмӯаи омории Агентии омори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2024. С. 11.

Аз диаграммаи 2 тарзи ҷойгиршавии қачхатҳои ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ бо ҳаз. м.м. дар минтақаҳои кишвар дида мешавад, ки афзоиш ё пастравии онҳо ба як самт набуда, тамоюли гуногуни инкишофро доранд.

Муқоисаи суръати афзоиши аҳоли ва суръати афзоиши сохтмони манзил дар минтақаҳо метавонад вазъи рушди соҳа ва сатҳи зиндагии аҳолиро арзёбӣ намояд. Шумораи микдори аҳолии минтақаҳо ва суръати афзоиши онҳо дар ҷадвали 3 оварда шудааст.

Ҷадвали 3. – Аҳолии минтақаҳо ва суръати афзоиши онҳо

<i>Минтақаҳои кишвар</i>	Шумораи аҳолии доимӣ, ҳаз. нафар		Суръати афзоиш, %
	Соли 2016	Соли 2023	2023/2016
Ҷумҳурии Тоҷикистон	8742,8	10288,3	17,7%
ВМКБ	220,2	233,6	6,1%
Вилояти Суғд	2560,8	2917,3	13,9%
Вилояти Хатлон	3124,4	3697,8	18,4%
Шаҳри Душанбе	816,2	1242,6	52,2%
НТҚ	2021,2	2197,0	8,7%

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ. – 2024. – С. 28.

Аз маълумотҳои ҷадвали 3 дида мешавад, ки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар 8 соли охир 17,8% афзоиши аҳоли ба қайд гирифта шуда, ин нишондиҳанда дар минтақаҳои кишвар гуногун мебошанд. Масалан дар ВМКБ афзоиши аҳоли 6,1%, дар вилояти Суғд 13,9%, дар вилояти Хатлон 18,4% дар шаҳри Душанбе 52,2% ва НТҚ афзоиши аҳоли дар ин давра ба 8,7% баробар аст.

Дар боби сеюми диссертатсия – «Моделсозии омории рушди сармоягузори ба сохтмони манзил» муаммоҳои таҳияи моделҳои омории бисёрченакаи самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил ва натиҷаи он оварда шудааст.

Ба мақсад мувофиқ аст, агар равандро ба объектҳои сармоягузори ба сохтмони манзил, ки аз қонуниятҳо ва фарзияҳои назарияи иқтисодӣ маншаъ мегиранд, ба модел дароварда шаванд. Сипас, параметрҳои модели тартибодаро баҳо дода, аз рӯи он пешгӯӣ кардан имконпазир аст. Бояд таъкид кард, ки сохтмони моделҳои самаранокии сармоягузори сохтмони манзилҳои истиқоматиро ифодакунанда, ба як қатор мушкилиҳо мувҷеҳ мебошанд.

Сохтмони моделҳои иқтисодӣ-омории бисёрченакаи самаранокии сармоягузори дар сохтмони манзил метавонад як қатор мушкилиҳоро дошта, ин равандро мушкилтар ва сахтеии моделро коҳиш диҳанд. Дастнорас будани маълумотҳои омории, носохеҷ будани он ва ҳатогиҳои ҷенкунӣ метавонад аз ҳама мушкилии асосии моделсозӣ

бошанд, чунки маҳз аз маълумотҳои саҳеҳ ва аз сарчашмаҳои муътамад гирифташуда модели саҳеҳро тавлид додан мумкин аст. Дар ҳолати бараҳкс аз сифати модел ва дурнамои саҳеҳ суҳан гуфтан маъно надорад. Барои сохтани модели муассир маҷмуи маълумотҳои муътамад, аз ҷумла маълумот дар бораи омилҳои гуногун, ки ба самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил таъсир мерасонанд, лозим аст. Маълумоти нокифоя метавонад қобилияти ба инобат гирифтани ҳамаи омилҳои муҳимро маҳдуд кунад ё боиси баҳодихии ноустувор гардад. Дар адабиёти муосир оид ба моделсозии регрессионӣ таъкид карда мешавад, ки шумораи мушоҳидаҳои омори на камтар аз 7-то барои ҳар омили дар модел ширкатдошта бояд мавҷуд бошад. Масалан, агар модел аз се омили иқтисодӣ иборат бошад бояд маълумотҳои омории на камтар аз даврони бистсоларо фаро гирад.

Модели регрессия самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил метавонад омилҳоеро дар бар гирад, ки бо ҳамдигар дар алоқамандии зич қарор доранд. Ин метавонад боиси мушкилоти мултиколлинеарӣ гардад, ки шарҳи натиҷаҳоро душвор мегардонад ва боиси баҳодихии ғайри эътимоди параметрҳои модел ва ҳуди он дар маҷмуъ гардад.

Интиҳоби дурусти омилҳо барои дохил кардан ба модели иқтисодӣ-омории самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил низ кори содда нест. Баъзе омилҳо метавонанд ба нишондиҳандаҳои сармоягузори таъсири назаррас дошта бошанд, дар ҳоле ки омилҳои дигар аҳамияти камтар доранд. Интиҳоби нодурусти омилҳо метавонад ба модели номукамал ё аз ҳад зиёд мураккаб оварда расонад. Қимати ба як наздики коэффисиенти коррелятсияи ҳаттӣ ҳоло маънои онро надорад, ки ин омил ба нишондиҳандаи натиҷавӣ самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил таъсири назаррас дорад. Ин маънои онро дорад, ки маълумотҳои ҳар нишондиҳандаи иқтисодӣ-иҷтимоиро бо маълумотҳои омории сармоягузори ба сохтмони манзил якҷоя коэффисиенти коррелятсияро ҳисоб кунем ҳатман ягон натиҷаи муайянро медиҳад, аммо ин маънои онро надорад, ки ин нишондиҳандаҳо байни ҳам алоқамандӣ доранд.

Агар ягон нишондиҳандаи иқтисодӣ, ки воқеан алоқамандиаш бо самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил собит шудааст, вале коэффисиенти коррелятсияаш ба сифр наздик бошад, барои мавҷуд набудани алоқамандӣ ҳулоса баровардан лозим нест. Чунки коэффисиенти коррелясия алоқамандии ҳаттӣ нишондиҳандаҳоро

муайян мекунад. Дар ин маврид коэффисиенти коррелятсияро барои алоқамандии ғайрихаттӣ ҳисоб кардан лозим меояд.

Дар асоси маълумоти омории самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил модели регрессияи маҷмуии ҳаттиро тартиб дода мушоҳида мекунем, ки ҳангоми истифодаи маҷмуӣ барномаҳои амалӣ ба ҳатогии ҷиддӣ роҳ додан имконпазир аст.

Маълумоти омории, ки дар ҷадвали 4 оварда шудааст, тамоюли тағйироти нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоиро дар солҳои 2016 – 2023 инъикос мекунад. Таҳлил нишон медиҳад, ки дар ин давра ҳаҷми сохтмони манзил афзоиш ёфта, нишондиҳандаҳои мисли сармоягузори, талаботи аҳоли ва афзоиши масоҳати манзили бунёдшуда тағйироти назаррас доштанд. Аз ҷумла, сатҳи маҷмуии нишондиҳандаҳои иқтисодӣ, ки ба рушди сохтмони манзил таъсир мерасонанд, бо мурури замон афзоиш ёфта, инъикосгари тағйирот дар сиёсати иқтисодӣ ва иҷтимоии кишвар мебошанд.

Ҳадафи асосии таҳқиқоти диссертатсионӣ аз таҳияи тавсияҳои илмӣ-амалӣ барои идоракунии самараноки раванди рушди сохтмони манзил ва муайян намудани роҳҳои беҳтарсозии механизмҳои сиёсати иқтисодии марбут ба ин соҳа мебошад. Дар асоси таҳлили омории ва моделсозӣ, муаллиф кӯшиш менамояд, ки омилҳои асосии таъсиррасонро муайян намуда, барои идоракунии устувори бахши сохтмони манзил пешниҳодҳои муфид ироа намояд (ҷадвали 4).

Ҷадвали 4. – Нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ доир ба модели иқтисодӣ-омории

Солҳо	Y	x ₁	x ₂	x ₃	x ₄	x ₅
2016	3721,5	1185	12,1	90,6	2170,2	5,756
2017	3814,74	1162	12,4	93,6	2022,3	5,816
2018	4101,06	1160	12,0	96,6	2338,3	7,763
2019	4968,06	1456	14,2	102,5	2435,1	6,768
2020	4837,28	1463	14,2	103,1	2403,8	6,458
2021	7496,53	1546	14,1	109,2	2452,7	8,556
2022	8606,80	1740	13,0	133,6	2708,81	10997,89
2023	8818,86	1823	15,8	115,7	3004,25	14701,98

Сарчашма: ҳисоб муаллиф дар асоси оморӣ солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 292.

Y - сармоягузори ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистехсоӣ млн сом;

x₁ – ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.;

x₂ – шумораи хонаҳои сохташуда, ҳаз.;

x_3 – андозаи миёнаи хонаҳои сохташуда, м.м.;

x_4 – музди кори миёнаи ҳармоҳа дар сохтмон, сомонӣ;

x_5 – ҳаҷми қорҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ, млн. сомонӣ.

Дар натиҷаи истифодаи пакети барномаҳои амалӣ ба таври худкор натиҷаҳои моделсозии регрессиявиро ҳосил мекунем, ки он ҳам аз матритсаи коэффисиентҳои коррелятсия чуфт ва ҳам аз баҳои параметр ё худ имконоти модели регрессия иборат аст (ҷадвали 5).

Ҷадвали 5. – Натиҷаҳои моделсозии компютерӣ

<i>Омори регрессионӣ</i>	
Коэффисиенти коррелятсия	0,999
Коэффисиенти детерминатсия	0,982
Коэффисиенти коррелятсияи меъёрӣ	1
	<i>Коэффисиентҳо</i>
$\bar{Y}$ - (аъзои озод)	7726,373
x_1	14,22818
x_2	-510,866
x_3	-100,818
x_4	-5,4776
x_5	1101,082

Сарчашма: аз тарафи муаллиф таҳия шудааст

Аз ҷадвали 5 натиҷаҳои моделсозии компютерӣ дида мешавад, ки коэффисиенти коррелятсия ва детерминатсия, ки зичии алоқамандӣ ва сифати модели регрессияро мувофиқан ифода менамоянд ба 1 баробар буда, модели бехтаринро ифода менамояд, аммо маълумоти матритсаи коэффисиентҳои коррелятсияи чуфт ҳолати тамоман дигарро ифшо менамоянд.

Яке аз хатогиҳои дағали моделсозии регрессионӣ ин номувофиқ будани аломати коэффисиентҳои коррелятсия ва регрессия аст. Дар матритсаи коэффисиентҳои коррелятсияи чуфт ҳамаи коэффисиентҳо мусбат буда, дар натиҷаҳои моделсозии компютерӣ бошад коэффисиентҳои назди тағйирёбандаҳои x_2 , x_3 , x_4 , манфӣ мебошанд. Коэффисиенти коррелятсияи $\bar{Y}$ ва x_1 ба 14,22818 баробар буда, ин алоқамандии зичи роста доштани ин нишондиҳандаҳои иқтисодиро нишон медиҳад. Дар модели регрессия, ки коэффисиентҳои регрессияи он дар ҷадвали 5 оварда шудааст, коэффисиенти назди x_2 ба -510,866 баробар буда маънои онро дорад, ки ҳангоми ба ҳазор дона афзудани шумораи хонаҳои сохташуда сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ

аз рӯйи иншоотҳои ғайриистехсолӣ ба 510,866 млн сомонӣ коҳиш меёбад. Ин таҳлилҳо аз рӯйи ададҳои ҳосилшудаи ҷадвали таҳлили коррелясионӣ-регрессионии компютерӣ буда, аз воқеият ва ҳақиқат дур аст.

Барои ояндабинии нишондиҳандаҳои сохтмони манзили истиқоматӣ усули функцияи хаттӣ истифода мегардад, ки бо формулаи зерин ҳисоб карда мешавад:

$$Y_t = Y_0 + \Delta * t \quad (1)$$

$$\Delta = (Y_t - Y_0) / t.$$

Y-сармоягузори ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистехсолӣ млн сомонӣ; x_1 – ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.; x_2 – шумораи хонаҳои сохташуда, ҳаз.; x_3 – андозаи миёнаи хонаҳои сохташуда, м.м.; x_4 – музди кори миёнаи ҳармоҳа дар сохтмон, сомонӣ; x_5 – ҳаҷми корҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ, ҳаз. сомонӣ.

Ҷадвали 6. – Нишондиҳандаҳои дурнамошавандаи сохтмони манзили истиқоматӣ

Солҳо	Рақами тартибӣ	Y	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
2016	1	3721,5	1185	12,1	90,6	2170,2	5756
2017	2	3814,74	1162	12,4	93,6	2022,3	5815,83
2018	3	4101,06	1160	12,0	96,6	2338,3	7763,28
2019	4	4968,06	1456	14,2	102,5	2435,1	6768,1
2020	5	4837,28	1463	14,2	103,1	2403,8	6458,34
2021	6	7496,53	1546	14,1	109,2	2452,7	8555,96
2022	7	8606,80	1740	13,0	133,6	2708,81	10997,89
2023	8	8818,86	1823	15,8	115,7	3004,25	14701,98

Сарчашма: ҳисоби муаллиф дар асоси маҷмуаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, 2024. с. 24, 292

Азбаски маълумотҳои таҳқиқшаванда тамоюли хаттӣ дорад, бинобарин ояндабинӣ бо усули экстраполятсияи содара бо формулаи зерин анҷом медиҳем:

$$Y_{n+1} = Y_n + b \quad (2)$$

Дар инчо: Y_n – ҳаҷми нишондиҳандаи омӯхташаванда дар соли n -ум;

Y_{n+1} – ҳаҷми нишондиҳандаи омӯхташаванда барои дурномо;
 b -тағйирот (афзоиш)-и бузургии байни қатори вақтӣ
 $(b = Y_n - Y_{n-1})$.

Барои муайян кардани пешгӯӣ бо усули экстраполятсияи ҳатӣ нисбат ба афзоиши ҳаҷми сармоягузориҳо ба сохтмони манзил бояд афзоиши миёнаи солонаро барои ду соли охир муайян карда, барои давраҳои оянда экстраполятсия кардан лозим аст.

Барои нишондиҳандаи иқтисодии иншоотҳои ғайриистеҳсоли сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ ҳамчун асос солҳои 2022 ва 2023-ро интихоб намоем, онҳо нишондиҳандаи ояндабинӣ барои соли 2024 чунин ҳоҳад буд:

$$b = Y_{2022} - Y_{2023} = 8818,86 - 8606,80 = 212,06$$

$$Y_{2025} = Y_{2023} + 2 * b = 8818,86 + 2 * 212,06 = 9242,98$$

Дар соли 2025 сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ бо усули экстраполятсия ба 9242,98 млн. сомонӣ баробар шуданаш мумкин аст.

Нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ ба сохтмони манзили истиқоматиро бо усули функсияи экспоненсионалӣ ояндабинӣ менамоем. Ҳисоби функсияи экспоненсионалӣ бо формулаи зерин сурат мегирад:

$$Y_t = Y_0 * e^{rt} \quad (3)$$

Дар ин ҷо коэффисиенти чандирӣ буда, бо формулаи зерин муайян карда мешавад:

$$r = \frac{\lg Y_t - \lg Y_0}{t} \quad (4)$$

$$r = \frac{\lg Y_t - \lg Y_0}{t} = \frac{\text{Пас, ояндабинии аҳоли}}{\lg 7496,53 - \lg 3721,5} = \frac{6}{6} = 0,05069$$

Бо усули функсияи экспоненсионалӣ нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ ба сохтмони манзили истиқоматиро барои давраҳои минбаъда, масалан, барои соли 2030 ояндабинӣ мекунем:

$$Y_{2030} = 3721,5 * e^{0,05069 * 13} = 3721,5 * 1,9328 = 7960,426 \text{ млн. сомонӣ.}$$

Натиҷаи ояндабинии усули функсияи экспоненсионалӣ муқаррар менамояд, ки дар ҳолати бетағйир будани омилҳои дигари ба сармоягузорию манзили истиқоматӣ таъсиррасон, дар соли 2030 ин

нишондиҳанда ба 7960,426 млн. сомонӣ расиданаш мумкин аст. Яке аз усулҳои нисбатан дақиқтари пешгӯикунӣ тавассути моделсозии регрессионии қаторҳои вақтӣ мебошад.

Алоқамандии сармоягузорию вобаста аз вақт дар намуди муодилаи экспонента муайян менамояд:

$$Y = a \cdot e^{bt} \quad (5)$$

Дар ин ҷо: a ва b - параметрҳои चुсташавандаи модели экспонентавӣ; t -омили вақт; e -экспонента.

Тавассути технологияи муосири иттилоотӣ модели қатори вақтиро дар намуди экспонента ҳосил намудем, ки шакли мушаххаси он чунин аст:

$$Y = 3011,5e^{0,1259t} \quad (6)$$

Тавассути модели қатори вақтии ҳафӣ дурнаморо дар асоси модели қатори вақтии ҳафӣ рост ҳосил менамояд:

$$Y = a + b \cdot t \quad (7)$$

Дар ин ҷо: a ва b - параметрҳои चुсташавандаи модели қатори вақтӣ; t -омили вақт.

Тавассути барномаҳои муосири таҳлили маълумотҳои ададӣ модели қатори вақтиро дар намуди ҳафӣ рост ҳосил намудем, ки чунин намуд дорад:

$$Y = 651,71 \cdot x + 2542,2 \quad (8)$$

Моделҳои регрессионии (6) ва (8) аз лиҳози сифати ҳисобу таҳлилҳои нишондиҳандаҳои ҳеле баланд дошта, барои истифода дар таҳқиқоти иқтисодӣ-оморӣ ва низ барои пешгӯии равандҳои оянда тавсия карда мешаванд. Ин моделҳо бо дараҷаи баланди дақиқият ва мутобиқат ба маълумоти оморӣ фарқ мекунанд, ки инро арзиши баланди коэффисиенти корелятсия низ тасдиқ менамояд. Зикр бояд кард, ки коэффисиенти корелятсия дар ҳар ду модел ба як ҳеле наздик аст, ки ин далели устувории натиҷаҳои ҳосилшуда ва қобилияти онҳо дар тавсифи дақиқи равандҳои иқтисодӣ ва иҷтимоии марбут ба сохтмони манзил мебошад. Ин маънои онро дорад, ки моделҳои мазкур муносибати устувори омилҳо ва равандҳои иқтисодиро бо сатҳи баланди эътимод нишон дода, метавонанд ҳамчун абзори самаранок барои таҳлилгарон ва муҳаққиқони соҳаи иқтисодиёт ва омор хизмат кунанд. Дар ҷадвали 7 дурнамои сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистехсолӣ оварда шудааст.

Ҷадвали 7. – Дурнамои сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ аз рӯи иншоотҳои ғайриистехсолӣ млн. сомонӣ

Солҳо	Ҷ	Усули функсияи хаттӣ	Усули функсияи экспонен- сионалӣ	Усули муодилаи экспонента	Усули муодилаи хати рост	Миёнаи геометрии дурнамо
2016	3721,5					
2017	3814,74					
2018	4101,06					
2019	4968,06					
2020	4837,28					
2021	7496,53					
2022	8606,80					
2023	8818,86					
2024		9384,045	5872,851	9351,514	8407,59	8113,31
2025		10013,22	6178,222	10606,195	9059,30	8780,57
2026		10642,39	6499,472	12029,215	9711,01	9481,01
2027		11271,56	6837,426	13643,160	10362,72	10216,83
2028		11900,73	7192,952	15473,646	11014,43	10990,28
2029		12529,9	7566,965	17549,725	11666,14	11803,66
2030		13159,08	7960,426	19904,350	12317,85	12659,34

Сарчашма: аз тарафи муаллиф таҳия шудааст

Аз таҳлили усулҳои дурнамо ва механизмҳои ҳисоббарории онҳо метавон чунин натиҷа баровард, ки дурнамои иқтисодӣ ҳамеша дорои дараҷаҳои гуногуни дақиқият мебошад. Яке аз омилҳои асосии таъсиргузор ба ноустувории дурнамо ин хусусиятҳои омории маълумоти қатори вақтӣ маҳсуб меёбад.

Тибқи назарияи иқтисодӣ, баъзе категорияҳои иқтисодӣ мавҷуданд, ки пешгӯии онҳо бо усулҳои анъанавии иқтисодӣ-оморӣ бо мушкilot рӯбарӯ мешавад. Сармоягузорӣ яке аз чунин категорияҳои иқтисодӣ ба шумор меравад, ки раванди пешгӯии он на танҳо ба моделҳои иқтисодӣ-оморӣ вобастагии қавӣ надорад, балки маълумоти омории он низ аксаран ба тамоюлҳои умумии рушди иқтисодӣ-иҷтимоӣ мутобиқати комил надорад. Ин ба он вобаста аст, ки сармоягузорӣ тахти таъсири маҷмуи омилҳои эндогенӣ ва экзогенӣ қарор дошта, таҳлили омории он бо таъя ба равандҳои қонунманди иқтисодӣ метавонад бо норавшаниҳо ва хатогиҳои эҳтимолии дучор гардад. Бинобар ин, ҳангоми дурнамо кардани сармоягузорӣ, истифодаи яқҷояи усулҳои иқтисодӣ-оморӣ бо моделҳои иқтисодӣ-

иҷтимоӣ ва таҳлили комплекси омилҳои таъсиррасон муҳим мебошад. Ҳамчунин, ворид намудани маълумоти сифатӣ ва пажӯҳишҳои алтернативии инкишофи иқтисодӣ метавонад дақиқияти дурнаморо беҳтар намояд. Аз ин лиҳоз қиматҳои дурнамои ин нишондиҳандаи иқтисодӣ бо усулҳои мавриди назар аз ҳамдигар ба кулли тафовут доранд.

Ҳамин тавр, ба нақша гирифтани мумкин аст, ки дар соли 2030 сармоягузори ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ 12659,34 млн. сомони ро ташкил доданиш мумкин аст, агар омилҳои боқимондаи таъсиррасон бетағйир бошанд.

Айнан ҳамин тавр, нишондиҳандаҳои иқтисодии ба сохтмони манзил вобастаро аз қабилӣ ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ, шумораи хонаҳои сохташуда, андозаи миёнаи хонаҳои сохташуда, музди кори миёнаи хармоҳа дар сохтмон, қорҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ ва ҳаҷми онро бо методҳои зикршуда пешбинӣ карда, барои қабули қарорҳои идоракунии, таҳияи ҳуҷҷатҳои меъёрӣ-ҳуқуқӣ дар соҳаи сохтмони манзилҳои истиқоматӣ тавсияҳои судманд пешниҳод кардан мумкин аст.

Дар натиҷаи таҳияи дурнамои сармоягузори ба сохтмони манзил ҳулосаҳои муҳим ба даст омаданд:

- ҳосил кардани дурнамои баъзе категорияҳои иқтисодӣ-молиявӣ аз қабилӣ сармоягузори ба сохтмони манзил бо мушкилиҳои зиёде амалӣ карда мешавад ва ҳатто дурнамои саҳеҳ ба даст намеояд;
- ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ҳамчун объектҳои сармоягузори шахсони воқеӣ нисбат ба сармоягузори ба сармояи асосии давлатӣ мароқи бештар доранд;
- тибқи дурнамо сармоягузори ба сармояи асосӣ дар баҳши сохтмони манзил то соли 2030 бояд 3,4 маротиба афзоиш дода шавад ва мувофиқи он вазорату идораҳои дахлдорро лозим аст, ки тибқи он нақшаю дурнамои ҳудро мувофиқ намоянд.

Дарки моҳияти пешгӯӣ мураккаб нест, агар ояндабинӣ ва банақшагири ҳамчун пешгӯӣ ва дастури пешақӣ муайян карда шаванд. Дар шароити муосир, банақшагири ва пешгӯии рушди иҷтимоию иқтисодӣ ва технологӣ яке аз ҷузъҳои муҳимми идоракунии ва қабули қарорҳо ба шумор меравад. Пешгӯӣ имкон медиҳад, ки раванди оянда бо дарназардошти тағйирёбии омилҳои таъсиррасон муайян карда шавад ва равишҳои муассири идоракунии таҳия гардад.

Таҳияи моделҳои самараноки пешгӯӣ барои идоракунии равандҳои рушди соҳаҳои мухталиф, хусусан дар соҳаи сохтмони

манзил, аҳаммияти калон дорад. Ин гуна таҳлилҳо имкон медиҳанд, ки ҳалли муаммоҳо бо дарназардошти омилҳои эҳтимолӣ ва варианти имконпазир интиҳоб карда шаванд.

Таҳлили функционалии пешгӯӣ имкон медиҳад, ки моделҳои самараноки идоракунии ва қабули қарорҳо таҳия гарданд. Ҳалли имконпазир, тавсифи сценарияҳои оянда ва пешниҳоди тавсияҳои оптималӣ дар раванди қабули қарорҳо нақши муҳим мебозанд. Дар маҷмӯъ, татбиқи методҳои пешрафтаи пешгӯӣ дар соҳаи иқтисод ва идоракунии метавонад ба беҳтаршавии нишондиҳандаҳои рушди устувор мусоидат намояд. Бо ин роҳ, равиши илмӣ дар қабули қарорҳо бештар муассир ва боэътимод мегардад.

Пешгӯӣ дар тамоми соҳаҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ, низоми идораи давлатӣ аз он ҷумла дар раванди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил мақоми махсусро ишғол карда, ҳамчун шакли мустақили танзим ва ҷун давраи илмӣ-таҳлилии банақшагирӣ баромад мекунад.

Пешгӯӣ унсuri зарурии системаи идоракунии объектҳо ва равандҳо ба ҳисоб меравад, ки вазифаи асосии он бо самти ғаёлонаи идоракунии ба тағйироти эҳтимолӣ дар ҳолат ва рушди объектҳои идоракунии, муҳити берунии ғаёолияти онҳо дар оянда муайян карда мешавад. Пешгӯӣ ва арзёбии натиҷаҳо ҳамеша ҳоси ғаёолияти идоракунии мебошад. Дар натиҷа, ҳама гуна қарори идоракунии, ба ин ё он дараҷа, ҳатман пешгӯиро дар бар мегирад.

Ба омӯзиши усулҳои пешгӯиҳои омории рушди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил иқтисодиётро ҳамчун натиҷаи арзишноки ғаёолияти рӯзмарраи ҷамъият дида баромадан лозим аст. Дурнамои равандҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ бояд ҳамчун системаи тадқиқоти илмӣ хусусияти сифатӣ микдоридошта барои мушаххас кардани тамоюли рушди муносибатҳои иқтисодӣ ва ҷустуҷӯи қарорҳои беҳтарин барои дастрас кардани ҳадафҳои гузошташуда дида баромада шавад.

Дар асоси таҳқиқотҳои диссертатсионӣ, ки бо истифода аз усулҳои муосири таҳлилии ва методологияи илмӣ анҷом дода шудаанд, муаллиф ба ҷунин натиҷагирӣ мерасад, ки арзёбии алоқамандии нишондиҳандаҳои иҷтимоӣ иқтисодии сармоягузорӣ ба манзил бояд бо истифода аз усулҳои муосири омории ва иқтисодӣ сурат гирад. Ин усулҳо на танҳо имконияти муайян кардани робитаҳои микдорӣ ва сифатӣ омилҳои таъсиррасонро фароҳам меоранд, балки ҳамзамон имкон медиҳанд, ки сатҳи нуфуз ва аҳаммияти ҳар як омил дар ташаккули равандҳои сохтмони манзил ва таъсири онҳо ба бахшҳои ғуноғуни иқтисодиёт дақиқ арзёбӣ карда шавад.

Истифодаи амсилаи оморӣ ва иқтисодӣ дар таҳқиқоти мазкур на танҳо муносибати мукамал ва амиқро нисбат ба арзёбии равандҳои сармоягузорӣ таъмин менамояд, балки имконият медиҳад, ки таъсири омилҳои гуногун ба натиҷаи таҳқиқот ҳам дар сатҳи инфиродӣ ва ҳам дар маҷмӯъ, бо назардошти таъсири мутақобилаи онҳо таҳлил карда шавад.

ХУЛОСАҲО

Натиҷаҳои таҳқиқоти анҷомдодашуда имконият медиҳанд, ки барои таҳлили иқтисодӣ-омории рушди сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон чунин хулоса ва тавсияҳоро пешниҳод намоем:

1. Сохтмони манзил як қисми асосии соҳаи сохтмон буда, шароити иҷтимоию иқтисодии фаъолияти субъектҳои иқтисодиро ҳам дар миқёси хусусӣ ва ҳам дар миқёси давлатӣ инъикос менамояд. Соҳаи сохтмони манзил бо равандҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ, экологӣ, сиёсӣ ва ҳуқуқӣ ҳамкорӣ дошта, муҳимтарин омили асосии баландбардории сатҳи зиндагии аҳоли мебошад. Сохтмони манзил ба татбиқи ҳуқуқи шаҳрвандон ба манзил ва ҳалли масъалаҳои иҷтимоӣ мусоидат менамояд [1-М].

2. Сатҳи фаъолияти соҳибкорӣ дар соҳаи сохтмон ва тақмили механизмҳои ташкилию иқтисодии ин соҳа яке аз меъёрҳои арзёбии муҳити мусоиди тичорат мебошад, ки ҷолибияти сармоягузорӣ ва навоварии ин соҳаро баланд мебардорад. Дар марҳилаҳои баъдии ислохот бояд ба омӯзиши масъалаҳои танзими давлатӣ бо мақсади ошкор намудани камбудҳои ва рафъи онҳо бо мақсади содда ва навосии системаи дастгирии сохтмон ва хоҷагии манзилию коммуналӣ тавассути ҷорӣ намудани технологияҳои иттилоотию коммуникатсионӣ диққат талаб мебошад [3-М].

3. Байни даромади пулии аҳоли ва ба истифода супоридани биноҳои истиқоматӣ, алоқаи зич вучуд дорад. Дар тӯли солҳои истиқлолият 1450000 оила барои сохтмони манзил қитъаҳо гирифтанд. Барои ин 139 ҳазор гектар замин ҷудо карда шуд. Тадқиқоти диссертатсионӣ муайян кард, ки дар соли 2022 ва минбада суръати афзоиши баланди фонди манзил ва таъминоти миёнаи аҳоли дар давраи омӯзиш мутаносибан 4,2 миллион метри мураббаъро ташкил дод. Дар натиҷаи таҳлили коррелятсионӣ муайян шуд, ки коэффисиенти коррелятсияи байни нишондиҳандаҳои афзоиши мутлақи аҳоли ва афзоиши мутлақи фонди манзили истиқоматии шаҳрвандон баробари 0,87 мебошад. Арзиши коэффисиенти коррелятсия ба як хеле наздик аст, яъне нишондиҳандаҳои афзоиши

мутлақи аҳоли ва афзоиши мутлақи фонди манзилии шаҳрвандон бо ҳам зич алоқаманданд ва афзоиши яке аз онҳо боиси афзоиши дигаре мегардад [2-М].

4. Барои арзёбии алоқамандии нишондиҳандаҳои иҷтимоию иқтисодии сармоягузорӣ ба манзил, таъсири омилҳоро ба объекти таҳқиқот истифодаи модели иқтисодӣ - математикӣ саривақта мебошад. Истифодабарии усулҳои математикӣ ҳам дар якҷоягӣ ва ҳам дар алоҳидагӣ таъсири онҳоро миқдоран ифода менамояд. Муодилаи регрессионии арзёбии самаранокии сармоягузorro ба сохтмони манзил нишондиҳандаҳои тавсифи сифатӣ, аз қабili касбият, чинс, таҳсилот, шароити иқлимӣ, масофа то биноҳои истиқоматӣ, ҳавои хуб ва ҳавои ифлос дар майдони сохтмон ва ғайраҳо муайян менамояд. Онҳо ҳамчун тағйирёбандаҳои мустақил баромад менамояд. Барои дохил кардани чунин тағйирёбандаҳо ба муодилаи регрессионӣ, бояд арзиши ададии ин нишондиҳандаҳо муайян карда шавад, яъне тағйирёбандаҳои сифатиро ба миқдорӣ табдил додан лозим [4-М].

5. Афзоиши табиӣ аҳоли дар Ҷумҳурии Тоҷикистон муқоиса бо давлатҳои пешрафтаи аврупоӣ, ки афзоиши аҳолиаш рӯ ба таназзул аст, хеле баланд ҳисобида мешавад. Афзоиши бемайлони аҳоли якҷанд муаммоҳоро ба миён меорад, ки таъмини аҳоли бо манзili зист ва таъмини зиндагии шоистаи онҳо дар мадди аввал меистанд. Аз ин лиҳоз ташаққул, рушд ва инкишофи соҳаи сохтмон, махсусан, сохтмони манзил дар кишвар ҳамчун унсuri мустақили иқтисоду саноат вусъати навро касб кард [4-М].

6. Маълумотҳои ҳисоби афзоиши мутлақ бо усули базавӣ нишон медиҳад, ки дар соли 2017 ва 2018 нисбат ба соли 2016 мувофиқан ба миқдори 23 ҳаз. м.м. ва 25 ҳаз. м.м. камтар манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шудааст. Ин нишондиҳанда дар солҳои 2019 то 2021 рӯ ба афзоиш дошта мувофиқан дар ин солҳо манзилҳои истиқоматӣ ба миқдори 271 ҳаз. м.м., 278 ҳаз. м.м. ва 361 ҳаз. м.м. нисбат ба соли базавӣ зиёдтар сохтмон ба анҷом расонида шудааст. Афзоиши мутлақ бо усули занҷирӣ низ дар умум ҳамин манзараро дорад ва дар ду соли аввал камшавӣ ва се соли оянда афзуншавии ҳаҷми сохтмони манзилҳои истиқоматиро бо метри мураббаъ ифода менамояд [2-М].

7. Сохтани моделҳои бисёрмилиаи иқтисодӣ-омории нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ ба манзili истиқоматӣ як раванди мураккабе мебошад, ки арзёбӣ ва ҳалли якҷанд масъалаҳоро тақозо мекунад. Бо вучуди ин, бо муносибати дуруст ва истифодаи усулҳои

мувофик, шарху тавзеҳи пешгӯиҳои муътамад дар бораи самаранокии сармоягузорӣ дар ин соҳа ба натиҷаҳои назаррас ноил гаштан мумкин аст [8-М].

Тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот

Аз натиҷаи таҳқиқоти гузарондашуда барои мукаммалгардонии таҳлили иқтисодӣ-омории рушди сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон чунин пешниҳодҳо карда мешаванд:

1. Хулоса, сохтмони манзил як қисми асосии соҳаи сохтмон буда, шароити иҷтимоию иқтисодии ғайриқонунии субъектҳои иқтисодиро ҳам дар миқёси хусусӣ ва ҳам дар миқёси давлатӣ инъикос менамояд. Он ҳамкориҳои соҳаи сохтмони манзил бо равандаҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ, экологӣ, сиёсӣ, ҳуқуқӣ ва омили асосии баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли буда, пойгоҳи тадқиқоти минбаъда дар ин ҷода мебошад ва метавонад дар истифодаи гурӯҳи васеи тадқиқотчиён ва кормандони идораҳои дахлдор бошад.

2. Меъёрҳои коркардашудаи арзёбии муҳити мусоиди тичорати соҳибдорӣ дар соҳаи сохтмон ва тақмили механизмҳои ташкилию иқтисодии ин соҳа, ҷолибияти сармоягузорӣ ва навоарӣ дар ин соҳа боиси зиёд шудани маблағгузорӣ гардида, метавонад дар истифодаи мутахассисони соҳаи сохтмони манзил ва идораҳои сатҳи гуногуни онҳо қарор дода шавад.

3. Муодилаи регрессионии муайян намудани вобастагии даромади пулии аҳоли ва ба истифода супоридани биноҳои истиқоматӣ метавонад чун воситаи пешгӯӣ дар ояндаи дур ва наздик оиди талабот ба манзили истиқоматӣ баромад кунад ва он дар истифодаи мутахассисони соҳа ва ҳам идораҳои дахлдори сатҳи гуногун бошад. Татбиқи амалии ин муодила ҷавобгӯӣ будани онро барои пешгӯӣ исбот намуд. Муайян шуд, ки коэффисиенти коррелятсия байни нишондиҳандаҳои афзоиши мутлақи аҳоли ва афзоиши мутлақи фонди манзили истиқоматии шаҳрвандон баробари 0,87 мебошад. Яъне арзиши коэффисиенти коррелятсия ба як хеле наздик аст ва мутахассисон дар хулосабардории худ метавонанд ба ин тақия кунанд.

4. Барои арзёбии алоқамандии нишондиҳандаҳои иҷтимоию иқтисодии сармоягузорӣ ба манзил, таъсири омилҳоро ба объекти таҳқиқот истифодаи модели иқтисодӣ - математикӣ саривақта мебошад. Истифодабарии усулҳои математикӣ ҳам дар яққоягӣ ва ҳам дар алоҳидагӣ таъсири онҳоро миқдоран ифода менамояд. Муодилаи

регрессионии арзёбии самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил, нишондиҳандаҳои тавсифи сифатиро, ба монанди касбият, чинс, таҳсилот, шароити иқлимӣ, масофа то назди бинои истиқоматӣ, ҳавои хуб ва баръакс ҳавои ифлос дар сохтмон ва ғайраҳо муайян месозад. Онҳо ҳамчун тағйирёбандаҳои мустақил баромад менамояд. Барои дохил кардани чунин тағйирёбандаҳо ба муодилаи регрессионӣ, бояд арзиши ададии ин нишондиҳандаҳо муайян карда шавад, яъне тағйирёбандаҳои сифатиро ба микдорӣ табдил додан лозим ва инро бояд мутахассисон, вобаста аз масъалаи мушахаси пешмода ба эътибор гиранд.

5. Таҳлил ва арзёбии афзоиши табиӣ аҳоли дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла дар муқоиса бо давлатҳои пешрафтаи аврупоӣ, таъмини аҳолиро бо манзили зист ва таъмини зиндагии шоистаи онҳо дар мадди аввал қарор дорад. Ин ба он маъно аст, ки рушд ва инкишофи соҳаи сохтмон, махсусан сохтмони манзил, дар кишвар ҳамчун унсур мустақили иқтисоду саноат аҳаммияти калон дорад. Сохтмони манзил на танҳо ба беҳбудии шароити зиндагии аҳоли мусоидат мекунад, балки инчунин ба рушди иқтисодӣ ва иҷтимоии кишвар таъсири мусбӣ мерасонад. Барои расидан ба ин мақсад, сохторҳои дахлдор бояд рушди соҳаи сохтмонро дар барномаҳои оянда вазифагузорӣ кунанд. Ин метавонад ба маънои таҳияи стратегияи муфассали рушди соҳа, истифодаи технологияи нав ва инноватсионӣ, аниқ кардани манбаъҳои молиявӣ барои сармоягузорӣ, ва ҳамкориҳои самаранок бо бахшҳои хусусӣ ва давлатӣ бошад. Илова бар ин, таъмини дастрасии аҳоли ба манзили арзон ва мувофиқ, инчунин эҷоди ҷойҳои қорӣ дар соҳаи сохтмон, метавонанд барои беҳбудии иқтисод ва зиндагии мардум нақши муҳим дошта бошанд. Дар маҷмӯъ, ин равандҳо бояд дар доираи сиёсати давлатии рушди устувор ва иҷтимоии кишвар қарор гиранд. Дар низоми иқтисодии кишвар, яке аз нишондиҳандаҳои муҳим барои арзёбии сифати зиндагии аҳоли таъмини аҳоли бо манзил ва воситаҳои ёрирасони он мебошад, ки барои аҳолии шаҳр ва деҳот баробар муҳим аст. Ин нишондиҳанда бояд ҳамчун нишондиҳандаи омӯрӣ расмӣ дода шавад.

6. Маълумотҳои ҳисоби афзоиши мутлақ бо усули базавӣ нишон медиҳад, ки дар соли 2017 ва 2018 нисбат ба соли 2016 мувофиқан ба микдори 23 ҳаз. м.м. ва 25 ҳаз. м.м. камтар манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шудааст. Ин нишондиҳанда дар солҳои 2019 то 2021 рӯ ба афзоиш дошта мувофиқан дар ин солҳо манзилҳои

истиқоматӣ ба микдори 271 ҳаз. м.м. ва 638 ҳаз. м.м. нисбат ба соли базавӣ зиёдтар сохтмон ба анҷом расонида шудааст. Афзоиши мутлақ бо усули занҷирӣ низ дар умум ҳамин манзараро дорад ва дар ду соли аввал камшавӣ ва се соли оянда афзуншавии ҳаҷми сохтмони манзилҳои истиқоматиро бо метри мураббаъ ифода менамояд ва ин натиҷаҳо метавонад дар истифода қарор дода шаванд.

7. Сохтани моделҳои бисёромили иқтисодӣ-омории нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ ба манзили истиқоматӣ як раванди мураккабе мебошад, ки арзёбӣ ва ҳалли якчанд масъалаҳоро тақозо мекунад. Истифодаи усулҳои мувофиқ, шарҳу тавзеҳи пешгӯиҳои муътамад дар бораи самаранокии сармоягузорӣ дар ин соҳа имконпазир будан ва ба натиҷаҳои назаррас ноил гаштан исбот гардид ва ин метавонад дар истифодаи мутахассисон бошад.

РҶҲАТИ АДАБИЁТИ ИСТИФОДАШУДА

1. Аҳмадов Ф.М. Таснифоти омории нишондиҳандаҳои сатҳи зиндагии аҳоли. / Ф.М. Аҳмадов, Ф.М. Ашуров // Вестник Таджикского государственного университета коммерции, 2023. № 2-2 (47). С. 226-238.

2. Борисенко Н.К. Статистическое исследование рынка жилья Российской Федерации: дис. кандидата экономических наук: 08.00.12-Бухгалтерский учёт, статистика / Н.К. Борисенко. – М.: 2013. – 198 с.

3. Боҳирова Х.С. Современнѳе проблемы статистической науки и практики. / Х.С. Боҳирова, М.А. Эргашева // Вестник Таджикского национального университета, 2014. - № 3. – С. 105-109.

4. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин // ИНФРА-М. - М.: 2001.-256 с.

5. Грахова Е.В. Развитие принципов формирования интегративного управления в инвестиционно-строительном комплексе / Е.В. Грахова, Ф.Ф. Мирзаянов // Экономика и предпринимательство, 2014. – № 1-3. – С. 377-379.

6. Гусев А.Б. Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности / А.Б. Гусев // Проблемы теории и практики управления, 2007. – №4. – С. 50-59.

7. Давлетов И.Х. Вопросы оптимизации структуры жилищного строительства в современных условиях / И.Х. Давлетов // Экономика и финансы. Узбекистан, 2017. – №8. – С. 44-50.

8. Дадомагов Д.Н. Баҳисобгирии бухгалтерӣ ва аудит / Д.Н. Дадомагов, Б.М. Қўзибоева, И.А. Тоҳирова // Ношир. Хучанд, 2019. – 382 с.

9. Дадоматов Д.Н. Назарияи бахисобгирии мухосибӣ / Д.Н. Дадоматов, Б.М. Қўзибоева // Ношир. Хучанд, 2022. – 298 с.

10. Дадоматов Д.Н. Бахисобгирии мухосибӣ дар муассисаҳои буҷетӣ / Д.Н. Дадоматов, О.О. Абдуллоев, М.Н. Тоҷибоева, Ҳ.М. Тошматова // Ношир. Хучанд, 2023. – 394 с.

11. Елисеева И.И. Социальная статистика. Учебник / И.И. Елисеева // Финансы и статистика, М.: 2003. – С. 77 – 82.

12. Захарова Ж.А. Жилищное строительство и исключительные права / Ж.А. Захарова // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики, 2015. – № 8 (24). – С. 228-233.

13. Ивакин Е.К. Анализ основных направлений повышения доступности жилья / Е.К. Ивакин., А.В. Вагин // ВЕСТНИК ЮРГТУ (НПИ), 2012. – № 5. – С. 37-43.

14. Казейкин В.С. Развитие жилищного строительства и ипотечного кредитования в России / В.С. Казейкин // Национальные проекты, 2007. – №2. – С. 79-82.

15. Карим-Заде Ҳ., Методҳои моделсозии математикӣ. / М.А. Эргашева // Душанбе, 2011. – 370 с.

16. Каримова З.М. Проблемы жилищного строительства в Таджикистане и способы их решения / З.М. Каримова // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: Материалы Пятой Международной научно-практической онлайн-конференции, Томск, 12–13 апреля 2018 года / Под научной редакцией И.П. Нужиной, С.А. Астафьева, Л.А. Каверзиной, Ю.Б. Скуридиной. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. – С. 197-201. – EDN YQYNVB.

17. Кароматуллои Ю. Механизми ҷалби сармоягузорӣ дар қорхонаҳои саноати ангишт / Ю. Кароматуллои, О.С. Табарзода // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. Бахши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ, 2023. – № 2. – С. 186-191.

18. Кричевский Н.А., Ипотечное жилищное кредитование / Н.А. Кричевский, М.И. Калинин - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2006. – 228 с.

19. Ким Л.Н. Уровень жизни населения: теория, оценка и перспективы: автореферат дис. доктора философии PhD: 6D050600 / Л.Н. Ким. – Алматы, 2012. – 34 с.

20. Кичанов Р. Роль национального проекта «Доступное жилье» в решении жилищной проблемы / Р. Кичанов // Федерализм, 2007. – №1. – С.181–189.

21. Қодиров А.Л. Назарияи умумии омор. / А.Л. Қодиров // Хучанд, СП «Меъроҷ», 2020. – 292 с.

22. Қодиров А.Л. Таснифи минтақаҳо тибки нишондиҳандаҳои омории бозори манзил / А.Л. Қодиров // Номаи донишгоҳ. Силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодӣ. Хучанд, 2023 – №2 (65) – С. 135-138.
23. Қодиров А.Л. Таҳияи системаи нишондиҳандаҳои омории бозори манзил // Номаи донишгоҳ. / Силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодӣ. Хучанд. – 2023. – №3 (66) – С. 133.
24. Назарова Л.Б. Особенности подхода к жилищной политике / Л.Б. Назарова // Экономист, 2006. – №10.
25. Назарова Л.Б. Взаимосвязь строительного и ипотечного рынков / Л.Б. Назарова // Банковское дело, 2006. – №1. – С. 38-42.
26. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров – М.: МКС, 2007.
27. Омори солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, – 2024. – 429 с.
28. Оборин М.С. Особенности развития рынка жилищного строительства / М.С. Оборин // Экономика строительства и природопользования, 2021. – № 1 (78)– С.18.
29. Раҳимов Р.Р. Муқаммалгардонии қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар ташқилотҳои қарзии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир / Р.Р. Раҳимов // диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илми номзади илмҳои иқтисодӣ. Душанбе, 2023. – С. 69.
30. Саидов С.Ш. Основания возникновения права собственности на жилое помещение / С.Ш. Саидов // Вестник Таджикского национального университета. Серия социально-экономических и общественных наук, 2017. – №2/8. – С. 262-268.
31. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов // Академия – М.: 2008.
32. Собирзода Н.М. Таҳлили омории вазъи бозори меҳнати минтақавӣ. [Матн]: монография. Таҳқиқоти иқтисодӣ – оморӣ / Н.М. Собирзода, А.А. Мачидов, Ф.М. Аҳмадов // Нашриёти «Шарқи озода», Душанбе, – 2003. – 170 с.
33. Табарзода О.С. Амалияи эконометрика / О.С. Табарзода, М.А. Одинаев // Душанбе, 2021. – 137 с.
34. Тураева М.Т. Таҳқиқи иқтисоди-омории тавозуни барқии Ҷумҳурии Тоҷикистон / М.Т. Тураева // Паёми Донишгоҳи давлатии тибқорати Тоҷикистон. Душанбе, 2020. – №2 (31). – С. 161-165.
35. Ускова Т.В. Пути решения жилищной проблемы в регионе / Т.В. Ускова, О.Н. Гордина // Экономика региона: проблемы и перспективы развития. – М.: 2010. – №4 (50). – С. 14-22.

36. Фролов Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы / Н.Е. Фролов // Деньги и кредит, 2007. - №8. - С. 9-12.

37. Хучаев П.С. Мушкilotи иҷтимоию иқтисодии сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон / П.С. Хучаев, Ғ. Раҳматҷонов, Х.Д. Саидхочаев. // elibrary_44043516_19914834.

38. Хушвахтзода Қ.Х. Арзёбии омории сатҳи зиндагии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Монография [Матн] / Қ.Х. Хушвахтзода, Ф.М. Аҳмадов, Ф.М. Ашуров. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2021. – 187 с.

ИНТИШОРОТ АЗ РҶӢИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

А. Интишорот дар маҷаллаҳо ва нашрияҳои илмӣ тақризишавандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Федератсияи Русия

[1-М] Абдуллоева Г.А. Арзёбии омории динамикаи сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва таъсири он ба сатҳи зиндагии аҳоли / Г.А. Абдуллоева // Номаи донишгоҳ: силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодии Донишгоҳи давлатии Хучанд ба номи академик Бобочон Ғафуров, Хучанд, 2023. – № 3 (66). – С.79-88. (ISSN 2077-4974)

[2-М] Абдуллоева Г.А. Омӯзиши асосҳои назариявии сохтмони манзил ва аҳаммияти он дар беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли / А.Л. Қодиоров, Д.Н. Дадоматов, Г.А. Абдуллоева // Номаи донишгоҳ: силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодии Донишгоҳи давлатии Хучанд ба номи академик Б.Ғафуров, Хучанд, 2023. – №3 (66). – С. 137-144. (ISSN 2077-4974)

[3-М] Абдуллоева, Г.А. Тадқиқоти омории бозори манзил. / Г.А. Абдуллоева // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. Душанбе, 2024. – №1. – С. 190-195. (ISSN 2413-5151)

[4-М] Абдуллоева Г.А. Усулҳои арзёбӣ дар шароити ташаккули бозори манзил/ Г.А. Абдуллоева // Номаи донишгоҳ: силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодии Донишгоҳи давлатии Хучанд ба номи академик Бобочон Ғафуров, Хучанд, 2024. – №1 (66). – С. 180-184. (ISSN 2077-4974)

[5-М] Абдуллаева Г.А. Роль цифровизации в прогнозирование стоимости жилья в Республики Таджикистан / Г.А. Абдуллоева // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии, Москва, 2024. – №12 – С. 83-85. (ISSN 2412-883X)

Б. Мақолаҳо дар дигар нашрияҳо:

[6-М] Абдуллоева Г.А. Таҳлили омории рушди сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон / Г.А. Абдуллоева // Маводи конференсияи

дуввуми илмӣ-амалӣ доир ба мавзуи “Ҳуқуқ ва иқтисод: масъалаҳои ҳуқуқи иқтисодӣ рақамӣ” 31-уми майи соли 2021. – С. 211-215.

[7-М] Абдуллоева Г.А. К вопросу об инновационных аспектах моделирования реализации региональных инвестиционных проектов / Г.А. Абдуллоева, Х.Ш. Пулотова // Маводи конференсияи илмӣ-амалии Ҷумҳуриявӣ дар мавзуи «Иҷлосияи XVI Шурои олии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва нақши он дар рушди устувори Тоҷикистони соҳибистиклол». Хучанд, 12 ноябри соли 2022. – С. 57-64.

[8-М] Абдуллоева Г.А. Самаранокии системаи иқтисодии амнияти иттилоотӣ / Г.А. Абдуллоева // Маводи конфронси ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзуи «Муаммоҳои ташаккулёбӣ ва рушди иқтисодии рақамӣ дар шароити муосири Ҷумҳурии Тоҷикистон». - Душанбе, 18 ноябри соли 2022. – С. 310-313.

[9-М] Абдуллоева Г.А. Нақш ва мақоми соҳаи сохтмон дар инкишофи равандҳои сармоягузориҳои иқтисодӣ миллий / Г.А. Абдуллоева // Маводи конференсияи илмӣ-амалӣ ҷумҳуриявӣ «Саҳми олимони фанҳои дақиқ дар рушди саноаткунонии кишвар». - Хучанд, 18 октябри соли 2023. – С. 461-470.

[10-М] Абдуллоева Г.А. Таҳияи модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузорӣ ба сохтмони манзил / Г.А. Абдуллоева // Маводи конференсияи илмӣ-амалӣ ҷумҳуриявӣ дар мавзуи «Рушди илмҳои дақиқ дар даврони истиқлол». –Хучанд: ДИДТТ дар ш.Хучанд, 03 апрели соли 2024. – С. 3-6.

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ХУДЖАНДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ АКАДЕМИКА БОБОДЖОНА ГАФУРОВА»**



УДК – 311(575.3)

На правах рукописи

АБДУЛЛАЕВА ГУЛНОЗА АБДУДЖАБАРОВНА

**ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ
РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН**

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук по
специальности 08.00.08.01 – Статистика

ХУДЖАНД – 2025

Диссертационная работа выполнена на кафедре управления экономикой и маркетинга ГОУ «Худжандский государственный университет имени академика Б. Гафурова»

Научный руководитель: **Кодирзода Абдурахмон** – доктор экономических наук, профессор, директор Научно-исследовательского института развития естественных и точных наук ГОУ "ХГУ им. академика Бободжана Гафурова"

Официальные оппоненты: **Эргашева Мохира Абдуллоджоновна** – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры статистики Таджикского национального университета.

Холов Рустам Шермахмадович – к.э.н., доцент кафедры экономического анализа и статистики Таджикского государственного финансово-экономического университета.

Ведущая организация: Таджикский государственный университет коммерции

Защита диссертации состоится «30» августа 2025 года в 9:00 часов на заседании диссертационного совета 6D.KOA-003 при Таджикском национальном университете по адресу: 734025, Республика Таджикистан, город Душанбе, ул. Буни Хисорак, Студенческий городок, учебный корпус 7, ауд. 102, e-mail: 6d.koa003@mail.ru, телефон ученого секретаря: (+992) 919-80-31-10

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Таджикского национального университета и на его официальном сайте (www.tnu.tj).

Автореферат разослан «__» _____ 2025 года

**Учёный секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук**



Бобиев И.А.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Строительство и ввод в эксплуатацию жилых помещений оказывают значительное влияние на повышение уровня и качество жизни населения в области удовлетворения растущего спроса населения на доступное и комфортное жилье, а также решению социально-экономических проблем и рост населения. Ускоренное развитие жилищного строительства в стране, прежде всего, способствуя созданию новых рабочих мест, улучшению демографического положения населения страны и обеспечению населения собственным жильем, стимулирует воспроизводство основных фондов. Жилищное строительство на каждом этапе экономического развития, имея новшества в финансово-экономической, технико-технологической сферах и строительных материалах и оборудовании, адаптирует их к современным условиям жизни населения. Данное положение позволяет повысить показатели уровня благосостояния населения до международных стандартов.

Рост населения страны является ключевым фактором устойчивого роста жилищного рынка в республике. В конце 2023 года численность населения Таджикистана составила 10 288,3 тыс. человек. По темпам прироста населения. за последние 33 года Таджикистан занимает лидирующую позицию среди постсоветских государств, и данный фактор способствует увеличению спроса на жилье и развитию жилищного строительства в стране и в его отдельных регионах. В процессе разработки эффективной системы жилищного строительства и выявлении влияния различных факторов возникает необходимость в проведении экономико-статистического исследования, способствующего изменению жилищных условий населения. Вследствие этого, чувствуется проведение сравнительного анализа состояния и тенденций развития сферы жилищного строительства, перспектив и подъёма его индикаторов в республике и ее регионах, что обуславливает актуальность диссертационного исследования.

Степень изученности научной темы. Необходимо напомнить, что экономико-статистический анализ жилищного строительства и его влияние на улучшение уровня жизни населения не были предметом исследования отечественных ученых, однако отдельные его аспекты были рассмотрены отечественными специалистами.

Организационные нормативные особенности, оплата продуктивности труда в жилищном строительстве отражены в трудах

Н.К. Борисенок [2], И.И. Елесева [11], А.Б.Гусев [6], В.В. Бузырев [4], В.С. Казейкин [14], А.В. Севостянов [31], Т.В. Ускова [35], Н.Е. Фролов [36] и др.

Экономико-статистический анализ жилищного строительства представлен в трудах российских исследователей, таких как Е.В.Грахова [5], Л.Н. Ким [19], И.Х. Давлетов [7], Ж.А. Захарова [12], Е.К. Ивакин [13], М.М. Оборин [28], Р. Кичанов [20], Н.А. Кричевский [18], Л.Б. Назарова [24, 25], Е.С. Озеров [26] и других.

С точки зрения статистики анализ и исследование показателей труда, энергетики, финансов, кредитования, социально-демографических процессов, сельского хозяйства нашли отражение в научных трудах исследователей Ф.М. Ахмадова [1], Х.С. Бохировой [3], А.А. Маджидова [32], М.А. Одинаева [33], О.С. Табарзода [17, 33], М.Т. Тураевой [34], К.Х. Хушвахтзода [38], М.А. Эргашевой [15] и других. Экономический и статистический анализ жилищного строительства в исследованиях отечественных ученых рассматривался Д.Н. Дадоматовым [8, 9, 10], З.М. Каримовой [16], А.Л. Кадыровым [21, 22, 23], Р.Р. Рахимовым [29], С.Ш. Саидовым [30], П.С. Худжаевым [37], Ф. Рахматджоновым [37], Х.Д. Саидходжаевым [37] и другими.

Следует отметить, что экономико-статистические показатели ввода в эксплуатацию жилых домов в стране и отдельных регионах не были исследованы на должном уровне, а влияние социально-экономических факторов на сферу жилищного строительства проанализированы достаточно глубоко. Из социально-экономических показателей жилищного строительства следует, что состояние и количественно-качественные характеристики вводимого в эксплуатацию жилья в различных регионах Республики Таджикистан имеют свои особенности. В связи с этим, при разработке долгосрочных и краткосрочных программ социально-экономической политики страны в области жилищного строительства необходимо учитывать региональные особенности и процесс урбанизации населения.

Связь исследования с программами или научными темами.

Диссертационное исследование выполнено в рамках реализации Национальной стратегии развития Республики Таджикистан до 2030 года, Национальной стратегии развития статистики Республики Таджикистан до 2030 года, Стратегии развития строительной отрасли Республики Таджикистан до 2030 года, а также в соответствии с

планом научно-исследовательских работ кафедры управления экономикой и маркетинга ГОУ "Худжандский государственный университет имени академика Бободжона Гафурова" на 2021–2025 гг.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью диссертационного исследования является теоретическое изучение и разработка комплексной методики экономико-статистического анализа жилищного строительства и его влияния на уровень жизни населения.

Задачи исследования. Для достижения указанной цели предусмотрено решение следующих задач:

- исследование экономической сущности и функций сферы жилищного строительства в современной науке и практике;
- статистическая оценка различий в показателях и факторах жилищного строительства, а также особенностей его развития в экономике регионов Республики Таджикистан.
- анализ современного состояния и исследование экономико-статистических аспектов инвестиционных показателей в жилищное строительство с целью повышения уровня жизни населения и обеспечения его доступным и комфортным жильём;
- экономико-статистический анализ состояния жилищного строительства и оценка его влияния на уровень и качество жизни населения Республики Таджикистан и её отдельных регионов;
- разработка экономико-статистической модели развития инвестиции в жилищное строительство и статистическое прогнозирование динамики инвестиций в строительства жилья.

Объект исследования. Объектом исследования являются экономико-статистические показатели жилищного строительства как средство оценки уровня жизни.

Предметом исследования является экономико-статистический анализ показателей, характеризующих развитие жилищного строительства в Республике Таджикистан.

Научная гипотеза исследования заключается во взаимосвязи между развитием строительства жилья в стране и его влиянием на улучшение уровня жизни населения, определении степени и направления изменений показателей, их различий и особенностей, что позволяет выделить совокупность жилищных факторов, влияющих на состояние и структуру жизни населения, и на основе изучения объекта

исследования принять меры по обеспечению населения жильем и повышению уровня и качества жизни граждан.

Теоретические основы исследования составляют труды отечественных и зарубежных ученых в области экономики и статистики, посвященные изучению и рассмотрению актуальных экономических и социальных проблем жилищного строительства и повышения уровня жизни населения.

Методологическая основа исследования обоснована совокупностью современных методов анализа и рассмотрения, как системный и диалектический подходы и рядом специальных методов, таких как обобщение и группировка, графические методы, методы вариационного и дисперсионного анализа, статистические методы наблюдения и сравнительного анализа, показатели структурных различий, методы корреляционного и регрессионного анализа, индексные методы и методы прогнозирования. Статистические инструменты и методы применяются для определения зависимости, анализа структурных изменений, снижения измерения и группировки, для визуального представления данных с использованием табличных и графических методов, а также для прогнозирования временных рядов.

Источником информации являются свод нормативно-правовых актов и Градостроительный кодекс Республики Таджикистан, Жилищный кодекс Республики Таджикистан, законы, указы Президента Республики Таджикистан, постановления правительства Республики Таджикистан, Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2030 года, статистические и исследовательские данные о доходах и расходах домашних хозяйств, данные достоверных источников статистических сборников, данные переписи населения и жилищного фонда, периодические издания Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан, отчёты Всемирного банка и Международной организации труда, печатные и электронные материалы СМИ, научные материалы конференций и другие публикации автора.

Исследовательская база. Научно-исследовательская работа проводилась при кафедре управление экономикой и маркетинга ГОУ “Худжандского государственного университета имени академика Бободжона Гафурова”.

Научная новизна исследования. Научная новизна заключается в разработке и обосновании инструментальных средств и оценке социально-экономической статистики развития сферы жилищного

строительства. Результаты исследования обладают следующей научной новизной:

- исследованы теоретические основы развития жилищного строительства, проанализировав жилищное строительство и его влияние на повышение уровня и качества жизни населения, обоснован статистический анализ взаимосвязи развития жилищного строительства с социально-экономическими процессами;

- исследовав степень дифференциации социально-экономических статистических показателей жилищного строительства в стране и отдельных регионах, выявлено, что показатели строительства жилья в отдаленных регионах отличаются в зависимости от демографических особенностей региона и денежных доходов домашних хозяйств, тогда как в развитых регионах активное расширение жилищного строительства обусловлено наличием благоприятной инфраструктуры и доступностью ключевых факторов, как рабочая сила и современные строительные материалы, проанализировано развитие строительства жилья, а также влияние этих факторов на уровень благосостояния населения;

- проведен анализ и сделаны выводы по строительству и вводу в эксплуатацию жилых домов в зависимости от состояния государственного, иностранного инвестирования и капитала населения в отдельных регионах, выявлено современное состояние строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов в регионах в совокупности по стране во взаимосвязи со значительными различиями в показателях жилищного строительства и жизни населения в регионах;

- выделив социально-статистические показатели жилищного строительства в регионах и стране по основным показателям и оценив их особенности, выявлено различие в социально-статистических показателях жилищного строительства в регионах и стране на базе основных показателей, дана оценка их специфике.

- разработана экономико-статистическая модель ввода в эксплуатацию жилых домов в зависимости от состояния государственного, иностранного инвестирования и капитала населения в отдельных регионах и их особенностей, на её основе сформированы прогнозы ключевых показателей жилищного строительства и основных факторов, влияющих на него.

Положения, выносимые на защиту. Научные результаты, полученные лично автором и представленные для защиты, состоят из следующего:

➤ изучены теоретические основы развития жилищного строительства и его влияние на улучшение уровня и качества жизни населения, обоснован статистический анализ взаимосвязи развития жилищного строительства с социально-экономическими процессами. При этом выявлена степень вариации экономико-статистических показателей жилищного строительства в стране и отдельных регионах, а также их влияние на уровень благосостояния населения;

➤ исследовано состояние государственного, иностранного и частного инвестирования в отдельных регионах, современное положение ввода в эксплуатацию жилых домов в регионах и в целом по стране, с учетом значительных различий в показателях жилищного строительства и уровня жизни населения в регионах;

➤ сгруппированы и обработаны экономико-статистические показатели жилищного строительства в регионах и республике по основным критериям, оценена их характеристика;

➤ разработана и предложена экономико-статистическая модель ввода в эксплуатацию жилых домов в зависимости от состояния государственного, иностранного и частного инвестирования в отдельных регионах, а также составлен прогноз развития жилищного строительства с учетом основных факторов, влияющих на него.

Теоретическая значимость исследования. В диссертации разработаны научно обоснованные выводы, предложения и рекомендации, касающиеся экономико-статистических аспектов процесса жилищного строительства и его проблем в условиях национального экономического развития. Предложено применение методов статистического анализа в исследовании показателей жилищного строительства, что может быть использовано как в учебном процессе, так и в научно-практической деятельности.

Практическая значимость исследования выражается в том, что основные положения и рекомендации, представленные в диссертации, могут быть использованы Министерством экономического развития и торговли Республики Таджикистан, а также Министерством финансов Республики Таджикистан в целях регулирования и развития жилищного строительства в стране и отдельных её регионах. Разработанные положения могут быть применены в экономико-статистических исследованиях жилищного строительства, а также в учебном процессе высших учебных заведений и колледжей при изучении дисциплин «Статистика рынка жилья», «Социальная статистика» и «Экономическая статистика».

Степень достоверности результатов исследования подтверждается проведением экспериментов, достоверностью данных, достаточностью объема материалов исследования, статистической обработкой результатов исследования и публикациями. На основе научного анализа результатов теоретических и практических исследований предложены выводы и рекомендации по практическому использованию результатов исследования.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Диссертация подготовлена на основе Реестра паспортов специальностей сферы экономики по специальности 08.00.08.01 – Статистика, утвержденного ВАК при Президенте Республики Таджикистан. Диссертация соответствует следующим пунктам паспорта специальности 08.00.08.01 - Статистика: 6. Особенности формирования статистической отчетности по отраслям, пригранично-административным территориям и другим отраслям хозяйственной деятельности; 11. Методы обработки статистической информации: классификация и группировка, методы анализа социально-экономических явлений и процессов, статистическое моделирование, исследование экономической конъюнктуры, коммерческой активности, выявление тенденций и циклов, прогнозирование развития явлений и социально-экономических потоков; 12. Методология социального и экономического мониторинга, статистическое обеспечение управления административно-территориальными структурами; измерение диспропорций развития территориальной организации; 16. Точные статистические исследования воспроизводства населения, общественной, экономической и финансовой сфер общественной жизни, которые предназначены для выявления, измерения, анализа, прогнозирования, моделирования складывающейся конъюнктуры и разработки перспективных вариантов развития предприятий, организаций, отраслей экономики Республики Таджикистан и других стран.

Личный вклад соискателя ученой степени. Личный вклад соискателя состоит в обработке теоретических и практических рекомендаций по определению и оценке современного состояния жилищного строительства в период независимости страны, охватывающий методы полного и всестороннего экономико-статистического изучения сферы строительства жилья, обработки, анализа и представления выводов по результатам статистических исследований. Разработаны методические средства экономико-статистического анализа развития жилищного строительства и

эконометрическая модель прогнозирования строительства жилья. Отдельные результаты диссертационного исследования могут быть широко использованы при разработке стратегических документов и реализации социальных программ.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные результаты и ключевые положения диссертационного исследования представлены: на Республиканской научно-практической конференции на тему «Вклад ученых точных наук в развитие индустриализации страны», Худжанд, 18 октября 2023 г.; на Республиканской научно-практической конференции на тему «Развитие точных наук в эпоху независимости», Худжанд, ИТНТТ, 3 апреля 2024 года и на других конференциях.

Некоторые практические положения диссертационного исследования были приняты для использования в практической деятельности филиала ООО «Шаҳр сохтмон» (справка № 123/1 от 18 марта 2024 года) и применяются в учебном процессе Института точных наук и технологий Таджикистана при преподавании дисциплин «Общая теория статистики», «Социальная статистика», «Медико-демографическая статистика», «Экономический анализ в отраслях», а также при выполнении курсовых работ (справка № 103 от 11 июня 2024 года).

Публикации по теме диссертации. По теме диссертационного исследования опубликовано 10 статей в объеме 7,04 п.л. (в том числе, от автора 5,9 п.л.), из них 5 статей опубликованы в рецензируемых научных журналах (изданиях) Республики Таджикистан.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из списка сокращений, введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, состоящей из 139 наименований, в целом написано в объеме 186 страниц и охватывает 5 рисунков, 42 таблицы, 10 диаграмм и 9 приложений.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении к исследованию обосновывается выбранная тема, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования. В нем содержится теоретико-методологическое описание исследования, степень достоверности полученных результатов, основные положения, выносимые на защиту, а также личный вклад соискателя. Также приводятся публикации, связанные с темой, структура и объем диссертации.

В первой главе диссертации - «Изучение теоретических основ развития строительства жилья как объект статистического анализа», оценены теоретические аспекты развития строительства жилья и его значение в улучшении уровня жизни населения.

Обосновано что, развитие сферы жилищного строительства в развивающихся и развитых странах считается одним из важнейших экономических и социальных факторов. Данная сфера не только способствует обеспечению населения жильём, но и оказывает существенное влияние на развитие инфраструктуры, улучшение качества жизни и защиту окружающей среды. Рассмотрение теоретических аспектов развития данной области позволяет проводить научными методами анализ и оценку экономических, социальных и технических процессов и предложить основу для ее дальнейшего совершенствования.

В диссертации отмечается, что с ростом численности населения и расширением процессов урбанизации проблема обеспечения населения жильём превращается в одно из стратегических и приоритетных направлений государственной политики социально-экономического развития. Растущий спрос на жилье и расширение городов обуславливают необходимость строительства современного жилья, обеспеченного инновационной инфраструктурой. Данный процесс играет ключевую роль не только в снижении недостатка на жильё, но и в формировании стабильной социальной среды и повышении уровня благосостояния населения.

Будучи важной частью строительной отрасли, жилищное строительство частично отражает социально-экономические условия домашнего хозяйства и общества в целом. Сфера жилищного строительства, имея обоюдную взаимосвязь с социально-экономическими, политико-правовыми процессами, окружающей средой и подобные им, считается основным рычагом при повышении уровня жизни населения. В этой связи, частное жилье является ценным материальным потребительским благом для граждан, которое рассматривается как важный фактор в вопросе повышения уровня и качества жизни населения.

Значимую роль в регулировании строительного рынка и обеспечении населения доступным жильём играет государственная жилищная политика. Программы по устойчивому развитию городов, финансовая поддержка строительства жилья и механизмы, стимулирующие ипотечное кредитование, способствуют устойчивости

данного сектора. Развитие теории строительной отрасли и анализ влияющих факторов имеют существенное значение для укрепления государственной политики и улучшения окружающей среды. Использование современных технологий, усовершенствование методов строительства, комплексный подход к развитию данной отрасли может не только улучшить жилищные условия, но и способствовать социальному и экономическому развитию.

В процессе разработки жилищной политики, регионального планирования и реализации государственных программ создание концептуальной модели управления строительно-жилищным комплексом служит как эффективное средство организации системной деятельности данного комплекса. Указанная модель охватывает средство для определения целей, процессы, структурные элементы и механизмы реализации жилищной и строительной политики (рисунок 1).

Поэтапный процесс формирования адаптированной модели управления
логистической системой строительно-жилищным комплексом

Этап 1

Анализ и исследование

На данном этапе проводится всесторонний анализ текущего состояния и факторов, влияющих на развитие ЖСК:

- оценивание демографической структуры и жилищной потребности населения;
- исследование состояния существующего жилищного фонда;
- анализ жилищного рынка и определение спроса и предложения;
- изучение нормативно-правовых актов и строительных стандартов;
- определение социально-экономических и экологических факторов, определяющих направление развитие данной сферы.

Этап 2

Планирование и стратегия

Определяют стратегические цели развития и разрабатывается план управления строительной сферой:

- определение приоритетных направлений жилищного строительства;
- организация инвестиционной политики и привлечение государственного и частного капитала;
- разработка финансовой модели и бюджетного планирования;
- определение этапов выполнения строительных проектов и контроль сроков;
- разработка нормативных документов управления строительной сферой.

Этап 3

Структурная организация и управление

На данном этапе формируется система управления строительными процессами и распределяются задачи между участниками:

- определение задач строительных компаний, подрядчиков и государственных органов;
- оптимизация процессов управления, выбор централизованной или децентрализованной модели управления;
- введения цифровых моделей управления (BIM, CRM, ERP);
- упорядочение эффективных связей между всеми заинтересованными сторонами.

Этап 4

Операционное выполнение и управление

Организация и контроль непосредственного выполнения строительных проектов:

- управление подрядными организациями и строительными ресурсами;
- контроль за качеством строительства и соблюдением нормативных требований;
- внедрение инновационных строительных технологий;
- оптимизация логистики, обеспечение материалами и управление ресурсами.

Рисунок 1. - Концептуальная модель управления жилищно-жилищным комплексом.

Источник: Составлено автором

Подобная модель, обеспечив широкие возможности сформировать системный подход в управлении сферой жилищного строительства на республиканском и региональном уровнях, помогает специалистам и отраслевому руководству принимать точные и надежные решения. Это позволит, существенно повысив степень эффективности управленческих решений, обосновать процессы формирования строительных и жилых комплексов на основе точных статистических данных и научно обоснованного анализа.

В данном исследовании предметом рассмотрения стали процесс и этапы формирования адаптированной модели управления логистической системой жилищно-строительного комплекса. С использованием статистического, теоретического анализа и экономических методов исследования определены основные процессы, которые влияют на отрасль строительства жилья.

Социальные проблемы, связанные с обеспечением жилья, став причиной миграции уязвимых слоев населения, способствует появлению проблемы нехватке рабочей силы на внутреннем рынке труда. На этой основе решение вопросов, связанных с обеспечением населения жильем, и посредством этого обеспечение достойной жизни, закрепленной в законодательстве страны, приведет к повышению уровня жизни населения, а исследование вопросов, связанных с развитием жилищного строительства, в настоящее время считается актуальным.

Устойчивое развитие строительства должно проходить с учетом эффективного использования природных ресурсов и охраной окружающей среды. Использование переработанных материалов, реализация международных стандартов строительства и использование зеленых технологий могут способствовать улучшению качества зданий и снижению потребления энергии. Сотрудничество между государством и частным сектором, имея особое значение в устойчивом развитии строительства жилья, может стать причиной повышения уровня доступности населения дешевым и качественным жильем. В то же время государственная поддержка посредством финансовых механизмов и смягчения в налоговой политике может увеличить привлечение инвестиции в отрасль строительства. Данный процесс может способствовать повышению уровня жизни населения, развитию инфраструктуры и укреплению окружающей среды.

Посредством углубленного исследования и оценивания различных аспектов качества жизни населения, которое сформировалось под влиянием процесса становления и расширения жилищного строительства, а также обеспечения возможности доступности жилья для всех слоев общества, было определено, что повышение уровня жизни населения, как важный фактор стабильного социального и экономического развития, играет ключевую роль. На этой основе расширение жилищного строительства, становясь предпосылкой для создания прочных основ для повышения уровня благосостояния населения, способствует решению важных социальных, экономических и демографических проблем на уровне домашнего хозяйства. Рост жилищного строительства не только улучшает условия жизни граждан, но также ускоряет развитие рынка труда, уменьшение социального неравенства, повышение уровня экономического потенциала домашних хозяйств, усиление процесса урбанизации. Кроме того, анализ демонстрирует, что данный процесс,

способствуя увеличению инвестиций в городскую инфраструктуру, совершенствованию механизмов управления земельными ресурсами и эффективному использованию материальных ресурсов, может заложить базу для укрепления социальной и экономической стабильности в стране. Поэтому комплексный подход и эффективное управление процессом строительства жилья в государственной политике рассматривается как важный инструмент сбалансированного социально-экономического развития.

Оценивание тенденций рынка доступного жилья позволяет точно оценить его динамические изменения, независимо от их положительной или отрицательной характеристики. Данный подход способствует принятию оптимальных и своевременных решений, направленных не только на определение направлений развития рынка, но и на корректирование и управление определенными факторами, влияющими на уровень доступности жилья для различных слоев населения.

В рамках проведенного исследования, отразившегося в диссертации, проанализирован и систематизирован комплекс факторов, которые определяют развитие рынка жилой недвижимости [2. С. 130-136]. Эти факторы, влияние которых на формирование динамики рынка стало предметом исследования, отражены на рисунке 2.

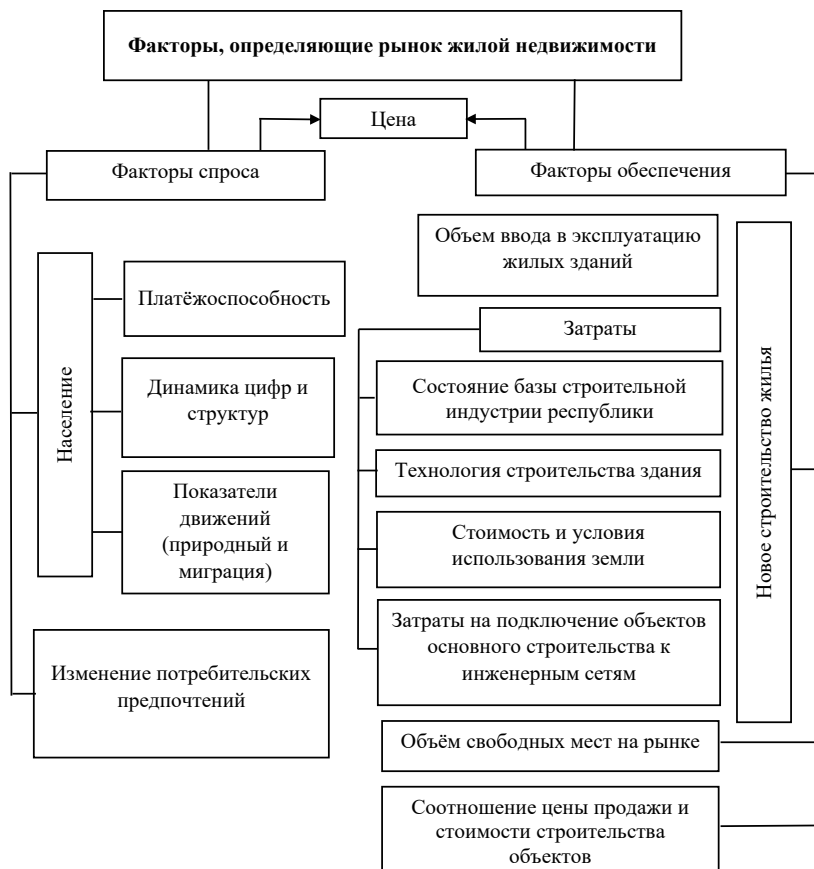


Рисунок 2. - Факторы, определяющие рынок жилой недвижимости республики [23, с.133].

Из классификации на рисунке 2 следует, что формирование устойчивого рынка жилья и повышение уровня доступности населения к жилью должны оставаться приоритетными направлениями государственной политики. Теоретические исследования в данной области рассматривают роль жилищного строительства как фактор социально-экономического и культурного развития общества. Строительство жилья охватывает производство и обеспечение объектов недвижимости, предназначенных для проживания граждан.

Рынок жилья в Республике Таджикистан складывается под влиянием совокупности экономических, социальных, демографических, структурных и политико-правовых факторов. Изучение экономических факторов показывает, что уровень доходов населения является одним из ключевых показателей. Низкий уровень дохода и значимое социальное неравенство становится причиной снижения покупательской способности граждан, которое в свою очередь способствует увеличению региональных различий на рынке жилья. Высокие цены на жилищную недвижимость и ограниченный доступ к источникам кредитования еще больше усугубляют эту разницу.

Естественный прирост населения в Республике Таджикистан по сравнению с передовыми европейскими странами, в которых прирост населения снижается, считается очень высоким. Постоянный рост населения порождает в себе ряд проблем, где обеспечение населения жильем и обеспечение их достойной жизни стоит на первом месте. Прогресс, становление и развитие строительной отрасли в стране, в особенности жилищного строительства, как самостоятельной части экономики и промышленности, после гражданских конфликтов конца прошлого века, в эпоху развития новых экономических отношений, так называемой рыночной экономики, получили новый виток. В тоже время, основным показателем качества жизни населения Республики Таджикистан является уровень развития системы обслуживания жилищно-коммунального хозяйства, с которыми связаны объекты нового жилищного и промышленного строительства, а качество и уровень их обеспеченности определяется прозрачностью, доступностью и своевременностью на основе цифровизации.

Социальные аспекты, такие как рост населения, миграция и культурные тенденции также оказывают непосредственное влияние на рынок жилья. В результате роста населения в крупных городах и внутренней миграции спрос на жилье увеличивается, и в данном случае спрос, превышая предложение, усиливает неравенство между регионами в обеспеченности жильем. В тоже время, предпочтения населения в выборе типа жилья, его месторасположение и уровень инфраструктуры, а также возрастная структура населения оказывают влияние на дифференциацию в рынке жилья. Классификация задач и направлений стимулирования спроса и предложения на жилищный фонд представлена на рисунке 3.



Рисунок 3. - Схема классификации направлений и задач стимулирования спроса и предложения на объекты жилищного фонда
Источник: составлено автором

На рисунке 3 показаны задачи и направления регулирования развития жилищного строительства. Они делятся на две основные категории: стимулирование предложения жилья и стимулирование спроса на жилье. Эти меры, в совокупности, направлены на создание сбалансированного и устойчивого рынка жилья, которые отвечая потребностям различных групп населения, способствуют экономическому росту.

По официальным статистическим данным, «численность населения Республики Таджикистан в 2023 году приравнивалась к 10 288,3 тыс. человек. Рост численности населения был обеспечен за счет естественного прироста населения и составил в текущем году 2667,1 тысяч, что признается самым низким показателем естественного прироста за последние 13 лет (2010-2023 гг.). Относительная величина естественного прироста населения в 2023 году составила 35%, и подобное снижение не зафиксировано в Республике Таджикистан.

Такие значительные изменения численности населения обусловлены снижением рождаемости и смертностью. С учетом снижения естественного прироста год за годом наблюдается снижение роста численности населения, который в 2023 году был равен 1,75%, что на 0,63 процентных пункта меньше, чем в 2015 году. Несомненно, с такой скоростью снижение темпов роста населения окажет влияние и на другие социально-экономические показатели, в том числе на жилищное строительство, и данную ситуацию следует назвать кризисной» [27, с. 26].

Анализ исторической динамики жилищного строительства в Таджикистане иллюстрирует, что периоды экономического роста сопровождаются увеличением инвестиций в строительную сферу, что приводит к увеличению числа рабочих мест и улучшению социальных показателей (диаграмма 1).

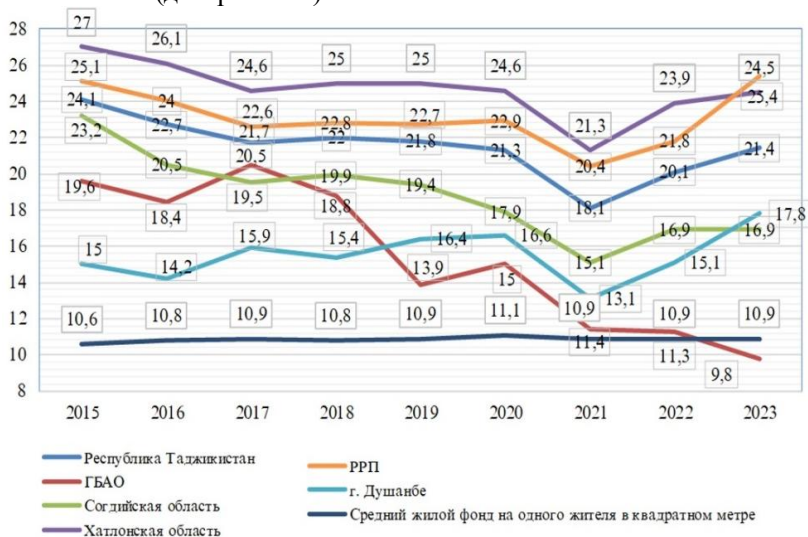


Диаграмма 1. – Динамика естественного прироста населения и жилищного фонда в среднем на каждого жителя, кв.м.

Источник: составлено автором на основе ежегодной статистики Республики Таджикистан. – Душанбе: АОНПЧТ, 2024. – С. 14, 33.

Из данных диаграммы 1 видно, что в 2023 году в ГБАО численность населения сократилась в 1,5 раза, в Согдийской области остается неизменной, а в остальных регионах республики наблюдается

снижение уменьшения населения. В тоже время, средний показатель фонда жилья на каждого жителя в целом в течении 2021, 2022 и 2023 годов оставался неизменным.

Согласно с международной практикой для оценивания уровня доступности населения жильём и анализа динамики его изменения используется ряд статистических критериев. Одним из важнейших показателей в этой области является коэффициент доступности жилья (КДЖ). Указанный коэффициент отражает уровень соответствия средней стоимости стандартного жилья (общей площадью 54 квадратных метра) со средним годовым доходом одной семьи, состоящего из трех человек. Анализ данного показателя позволяет не только определить возможность покупки жилья для различных групп населения, но и проанализировать тенденции развития рынка жилья.

$$\text{КДЖ} = (Z * S) / (X * N * 12),$$

здесь Z – цена 1 кв.м. жилья; S – площадь жилья; X – среднемесячная заработная плата; N – количество членов семьи, которые являются работоспособными (по вышеуказанному показателю 2 человек).

С целью изучения динамики стоимости жилья, проводя факторный корреляционно-регрессионный анализ, определяем влияния наиболее влиятельных факторов на стоимость 1 кв.м. жилого помещения (таблица 1).

Таблица 1. –Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Республике Таджикистан и основные факторы, влияющие на ее стоимость

Годы	Стоимость, долл.	СЕЗП, сомонӣ	Общая площадь введенного в эксплуатацию жилых помещений тысяча кв.м.	Фонд жилья, млн.кв.м.
	Y	X ₁	X ₂	X ₃
2015	650	878,91	1263,2	91,2
2016	587,5	962,16	1185,3	93,3
2017	520	1144,19	1162,4	96,3
2018	488,7	1233,82	1159,6	98,6
2019	461,5	1335,52	1456,1	101,3
2020	418,5	1393,78	1463,4	104,8
2021	440	1540,84	1545,6	105,9
2022	440	1760,29	1739,5	108,5
2023	440	2013,11	1823,0	110,6

Источник: составлено автором на основе ежегодной статистики Республики Таджикистан. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 138, 191, 292

В таблице 1 для проведения подобного корреляционно-регрессионного анализа были выбраны следующие экономические факторы:

Y – стоимость 1 кв.м. жилья в среднем в Республике Таджикистан* (в долларах);

X₁ – Средняя ежемесячная заработная плата одного работника (СЕЗП);

X₂ – Общая площадь введенного в эксплуатацию жилых помещений;

X₃ – Жилищный фонд млн. кв.м.

Средняя стоимость одного квадратного метра жилья в Республике Таджикистан и ключевые влияющие факторы приведены в таблице 1. Анализ данных показателей даёт возможность оценить процессы формирования стоимости жилья в разных регионах страны и глубже исследовать влияние экономических, социальных и инфраструктурных факторов на рынок недвижимости.

Уравнение многомерной регрессии для зависимости средней стоимости 1 м² жилья в Таджикистане (Y) от факторов X₁ (Среднемесячная заработная плата), X₂ (Общая площадь введенного в эксплуатацию жилых помещений) и X₃ (Жилищный фонд) следующее:

$$Y = 2558.533 + 0.1494X_1 + 0.2211X_2 - 25.5274X_3$$

Коэффициент детерминации R²=0.970 показывает, что 97% изменений стоимости жилья объясняется введенными факторами.

Коэффициенты:

- X₁ (Среднемесячная заработная плата): имеет положительное влияние, однако не имеет статистического значения (p-value = 0.112).

- X₂ (Общая площадь введенного в эксплуатацию жилых помещений): имеет положительное влияние и статистическое значение (p-value = 0.016).

- X₃ (Жилищный фонд): имеет устойчивое отрицательное влияние (p-value = 0.001), то есть увеличение фонда жилья становится причиной снижения стоимости жилья.

Высокое значение F-статистики (54.38, p-value = 0.000307) подтверждает общую значимость модели.

Во второй главе диссертации – «Экономико-статистический анализ и оценивание развития строительства жилья в Республике

* Определена стоимость 1 кв.м. жилья в среднем в Республике Таджикистан на основе стоимости 1 кв.м. жилья в регионах республики.

Таджикистан», разработаны и предлагаются статистический анализ изменений жилищного строительства и его влияния на уровень жизни населения Республики Таджикистан, статистическая оценка дифференциации строительно-статистического уровня текущего состояния инвестиций в жилищное строительство и уровня обеспеченности населения жильем.

Республика Таджикистан – горная страна, 93% ее территории составляют горы, около 73% населения проживает в сельской местности. Представляется, что выполнение подрядов по строительно-монтажным работам во всех регионах страны различно, а выполнение подрядных работ за счет бюджетных средств, дольщиков, ООО и иностранных денежных средств находится не на одинаковом уровне и наблюдается значительная разница между ними.

В большинстве случаев сотрудники, работая в одной отрасли, довольствуются получаемой зарплатой и уходят на пенсию из данной отрасли. С учетом данной особенности предприятия, учреждения и организации могут путем поощрения по программе «Строительство жилья» привлечь постоянную рабочую силу.

В связи с высокими процентными ставками по ипотечным кредитам в банковской практике республики и отсутствием доступа к системе ипотечного кредитования для большинства наемных работников программа должна обеспечивать источник выплаты из заработной платы работников. Конечно, подобная выплата не позволяет наёмному работнику расплатиться за жильё за 5 или 7 лет и учреждению получить от этого «большую прибыль». В данной программе сохраняются другие интересы, которые получают не только организации, учреждения и предприятия, где работник ведет трудовую деятельность, но и влияют на национальную мощь страны.

При оценивании региональной дифференциации ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов основной единицей заполнения жилищного фонда является квадратный метр. Этот показатель в Согдийской области в 2022 году по сравнению с другими регионами страны, занимая лидирующую позицию, составлял 31%. Его доля в общем объеме введенного в эксплуатацию жилых помещений в исследуемом периоде высока по сравнению с другими регионами страны.

В годы независимости, на наш взгляд, существование в городе Душанбе хороших условий жизни, развитой инфраструктуры, сравнительно высоких зарплат, различных учебно-образовательных

центров, наличие хороших условий обучения и школ нового типа, большое количества университетов и институтов, централизованных точек отопления, отсутствие ограничений на электричество, качественные услуги хорошо оборудованных больниц и детских садов, центров отдыха и развлечений и тому подобное стимулировали различные слои населения районов республиканского подчинения и отдаленных районов приобретать жилье в столице страны. В то же время основной причиной меньшего желания населения районов, подчиненных центру, покупать жилье в своих городах и районах и обращения в центр является отсутствие должного функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства, инфраструктура, транспорт и связь, не отвечающие требованиям, и самое важное ненадлежащее обеспечение высотных зданий электроэнергией и теплом в холодное время года. Все эти неравенства в условиях жизни привело к очень высокому неравенству в строительстве жилых домов в регионах страны, что приводит к неравномерному развитию и подъёму всех регионов страны, и в конечном итоге лишь столица - город Душанбе или центр Согдийской области будут развиваться и подниматься, а остальные регионы будут развиваться медленно или вовсе не будут развиваться.

В экономической системе страны важнейшим показателем качества жизни населения в первую очередь считается обеспеченность населения жильем и его вспомогательными средствами, что важно как для городского, так и для сельского населения. В целях определения обеспеченности населения жильем в стране каждые десять лет проводится регистрация населения и жилищного фонда, по результатам которого об обеспеченности населения жильем и перспективах жилищного строительства разрабатываются нормативно-правовые акты.

Следует отметить, что с учетом быстрого роста населения в стране (2% в год) привело к повышению спроса на жилье и вызвало сложную проблему обеспечения населения жилыми домами, что становится все более и более острым. То есть данный вопрос в условиях малоземелья республики превратился в актуальную проблему.

По данным Статистического агентства страны наиболее активными регионами по площади жилищного строительства являются Согдийская и Хатлонская области. В 2022 году по стране было введено в эксплуатацию около 1,7 млн. квадратных метров

жилых домов. Из этой площади более 534,8 тысячи квадратных метров приходится на Согдийскую область и 334,1 тысяч квадратных метров – на Хатлонскую область. Следует отметить, что в строительстве жилых домов в Таджикистане основной вклад принадлежит частному сектору, тогда как доля государственного сектора менее заметна.

В диссертационном исследовании рассмотрены абсолютный и относительный рост объемов жилищного строительства в республике, а также темпы его роста. С этой целью используется статистический анализ данных о количестве построенных домов в разные периоды, как зафиксировано в таблице 2.

Таблица 2. – Абсолютный прирост и темпы роста жилищного строительства в Республике Таджикистан

Годы	Дома для жилья тыс.кв.м.	Абсолютный прирост		Темпы роста (%)	
		Основная	Цепная	Основная	Цепная
		$\Delta y = y_i - y_0$	$\Delta y = y_i - y_{i-1}$	$T_{p6} = (y_i / y_0) * 100\%$	$T_p = (y_i / y_{i-1}) * 100\%$
2016	1185	-	-	-	-
2017	1162	-23	-23	98,1	98,1
2018	1160	-25	-2	97,9	99,8
2019	1456	271	296	122,9	125,5
2020	1463	278	7	123,5	100,5
2021	1546	361	83	130,5	105,7
2022	1739,5	554,5	193,5	146,8	112,5
2023	1823,0	638	83,5	153,8	104,8

Источник: составлено автором

Анализ данных таблицы 2 позволяет хорошо оценить состояние жилищного строительства в квадратных метрах. Данные по расчету абсолютного прироста по базовому методу показывают, что в 2017 и 2018 годах по сравнению с 2016 годом соответственно на 23 тыс. кв.м. и 25 тыс. кв.м меньше построено и введено в эксплуатацию жилья. Эти показатели с 2019 по 2023 годы повысились, соответственно в эти годы построено и введено в эксплуатацию жилья больше на 361 тыс. кв.м., 554,5 тыс. кв.м. и 638 тыс. кв.м по сравнению с базовым годом. Абсолютный прирост с использованием цепного метода также в целом показывает ту же картину: снижение в первые два года и рост в последующие три года объемов жилищного строительства в квадратных метрах.

Темпы роста жилищного строительства замедлились в первые два года, а затем их рост в последующие пять лет можно выразить в

процентном отношении следующим образом: в 2017 году составляют 98,1%, в 2018 году – 97,9% от 2016 года, что в последующие годы этот показатель увеличился до 153,8%. В целом по Республике Таджикистан объемы строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов в 2023 году по сравнению с 2016 годом увеличились на 53,8%, что обеспечивает среднегодовой прирост в границах 7,7%.

По мнению автора, с учетом того, что естественный прирост населения Республики Таджикистан в среднем составляет около 2%, развитие сферы строительства жилья со среднегодовым темпом 7,7% может стать основным фактором обеспечения населения жильем. Данные показатели свидетельствуют о том, что тенденция увеличения обеспечения жильём продолжается с учетом демографического роста, и существует вероятность улучшения состояния обеспечения населения жильём в будущем. Процесс ввода в эксплуатацию жилых домов в различных регионах страны представлен в диаграмме 2, что позволяет проанализировать динамику этого процесса и его региональные особенности.

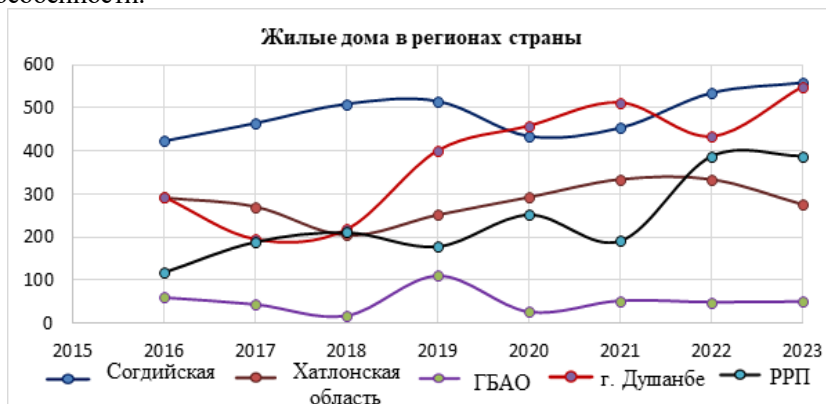


Диаграмма 2. – Ввод в эксплуатацию жилых домов в регионах страны [27, с.11]

Из диаграммы 2 способ расположения кривых ввода в эксплуатацию жилых домов в тыс.кв.м. в регионах страны видно, что их повышение или снижение проходят не в одном направлении, а имеют разные тенденции развития.

Сравнение темпов роста населения и темпов роста строительства жилья в регионах могут оценивать состояние развития отрасли и

уровня жизни населения. Численность населения регионов и темпы их роста представлены в таблице 3.

Таблица 3. – Население регионов и скорость их прироста

<i>Регионы страны</i>	Количество постоянного населения, тыс. человек		Скорость прироста, %
	Соли 2016	Соли 2023	2023/2016
Республика Таджикистан	8742,8	10288,3	17,7%
ГБАО	220,2	233,6	6,1%
Согдийская область	2560,8	2917,3	13,9%
Хатлонская область	3124,4	3697,8	18,4%
Город Душанбе	816,2	1242,6	52,2%
РРП	2021,2	2197,0	8,7%

Источник: составлено автором на основе ежегодной статистики Республики Таджикистан. – Душанбе: АОНПЧТ, 2024. – С. 28

Из данных таблицы 3 видно, что в Республике Таджикистан за последние 8 лет зафиксировано на 17,8% прирост населения, причем этот показатель является различным по регионам страны. Например, в ГБАО прирост населения составил 6,1%, в Согдийской области – 13,9%, в Хатлонской области – 18,4%, в городе Душанбе – 52,2% и в РРП прирост населения за этот период равняется 8,7%.

В третьей главе диссертации - «Статистическое моделирование развития инвестиций в строительство жилья» представлены проблемы разработки многомерных статистических моделей эффективности инвестиций в жилищное строительство и ее результаты.

Целесообразно, если смоделировать процессы и объекты инвестирования в строительство жилья, вытекающие из закономерностей и предположений экономической теории. Затем, оценив параметры разработанной модели, возможно, на ее основе прогнозировать. Следует отметить, что создание моделей, выражающих эффективность инвестиций в строительство жилых домов, сталкивается с рядом проблем.

Создание многомерных экономико-статистических моделей эффективности инвестиций в жилищное строительство может иметь ряд проблем, усложняющих данный процесс и снижающих точность модели. Недоступность статистических данных, их неточность и ошибки измерения могут быть самой основной проблемой

моделирования, поскольку лишь на основе точных и полученных из надежных источников данных можно создать точную модель. В противном случае говорить о качестве модели и точной перспективе бессмысленно. Для построения эффективной модели необходим свод достоверных данных, в том числе информация о различных факторах, влияющих на эффективность инвестиций в жилищное строительство. Недостаток данных может ограничить возможность принять во внимание все важные факторы или же станет причиной неточного оценивания. В современной литературе по регрессионному моделированию подчеркивается, что количество статистических наблюдений должно быть не менее 7 для каждого фактора, задействованного в модели. Например, если модель состоит из трех экономических факторов, она должна охватывать статистические данные на период не менее за двадцать лет.

Регрессионная модель эффективности инвестиций в строительство жилья может охватывать факторы, которые находятся друг с другом в тесной взаимосвязи. Это может привести к мультиколлинеарным проблемам, которые усложняют толкование результатов и становятся причиной ненадежных оценок параметров модели, и ее самой, в целом.

Выбор правильных факторов для введения в экономико-статистическую модель эффективности инвестиций в жилищное строительство также является непростой задачей. Некоторые факторы могут оказать существенное влияние на показатели инвестиций, тогда как другие факторы имеют меньшее значение. Неправильный выбор факторов может привести к несложной или слишком сложной модели. Близкое к единице значение коэффициента линейной корреляции ещё не означает, что данный фактор имеет существенное влияние на итогово-эффективный показатель инвестиций в строительство жилья. Это означает, что если данные каждого социально-экономического показателя со статистическими данными инвестиций в жилищное строительство рассчитаем вместе с коэффициентом корреляции, то это обязательно даст определенный результат, однако это не означает, что эти показатели связаны друг с другом.

Если имеется экономический показатель, действительная связь которого с эффективностью инвестиций в жилищное строительство доказана, однако коэффициент корреляции близок к нулю, то не следует делать вывод об отсутствии взаимосвязи. Так как коэффициент корреляции определяет линейную связь показателей. В этом случае

необходимо рассчитать коэффициент корреляции для нелинейных связей.

На основе статистических данных об эффективности инвестиций в жилищное строительство, составив линейную регрессионную модель, наблюдаем, что при использовании пакета практических программ возможно допустить серьезные ошибки.

Статистические данные, которые приведены в таблице 4, отражают тенденцию изменения социально-экономических показателей для 2016-2023гг. Анализ показал, что в этот период увеличился объём строительства жилья, а показатели, подобно инвестициям, потребности населения и увеличение объёма построенного жилья имели заметные изменения.

Основной целью диссертационного исследования является разработка научно-практических рекомендаций для эффективного управления процессом развития жилищного строительства. На основе статистического анализа и моделирования автор пытается выявить основные влияющие факторы и дать предложения для устойчивого управления сектором жилищного строительства (таблица 4).

Таблица 4. – Социально-экономические показатели по экономико-статистической модели

Годы	Y	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅
2016	3721,5	1185	12,1	90,6	2170,2	5,756
2017	3814,74	1162	12,4	93,6	2022,3	5,816
2018	4101,06	1160	12,0	96,6	2338,3	7,763
2019	4968,06	1456	14,2	102,5	2435,1	6,768
2020	4837,28	1463	14,2	103,1	2403,8	6,458
2021	7496,53	1546	14,1	109,2	2452,7	8,556
2022	8606,80	1740	13,0	133,6	2708,81	10997,89
2023	8818,86	1823	15,8	115,7	3004,25	14701,98

Источник: составлено автором на основе ежегодной статистики Республики Таджикистан. – Душанбе: АОНПЦТ, 2024. – С. 292

Y – инвестиции в основной капитал по объектам непроизводственного назначения млн сом;

X₁ – ввод в эксплуатацию жилых домов, тыс. кв.м.;

X₂ – количество построенных домов, тыс.;

X₃ – средний размер построенных домов, кв.м.;

X₄ – средняя месячная зарплата в строительстве, сомони;

x_5 – объем подрядных работ строительных организаций, млн. сомони.

В результате использования пакета практических программ мы автоматическим способом получаем результаты регрессионного моделирования, которые состоят как из матрицы коэффициентов парной корреляции, так и из оценок параметров регрессионной модели (таблица 5).

Таблица 5. – Результаты компьютерного моделирования

<i>Регрессионная статистика</i>	
Коэффициент корреляции	0,999
Коэффициент детерминации	0,982
Коэффициент нормативной корреляции	1
	<i>Коэффициенты</i>
Y- (свободный член)	7726,373
x_1	14,22818
x_2	-510,866
x_3	-100,818
x_4	-5,4776
x_5	1101,082

Источник: составлено автором

Из таблицы 5 результатов компьютерного моделирования видно, что коэффициенты корреляции и детерминации, которые соответственно выражают плотность связи и качество регрессионной модели равны 1 и обозначают наилучшую модель, однако данные матрицы коэффициентов парной корреляции показывают совершенно иную ситуацию.

Одной из грубейших ошибок при регрессионном моделировании является несовпадение знаков коэффициентов корреляции и регрессии. В матрице парных коэффициентов корреляции все коэффициенты положительные, тогда как в результатах компьютерного моделирования коэффициенты при переменных x_2 , x_3 , x_4 отрицательные. Коэффициент корреляции Y и x_1 равен 14,22818, что показывает наличие плотной прямой взаимосвязи данных экономических показателей. В регрессионной модели, коэффициенты регрессии которой представлены в таблице 5, коэффициент при x_2 равен - 510,866, что означает, что при увеличении количества

построенных домов на одну тысячу инвестиции в основной капитал по непроизводственным объектам уменьшаются на 510,866 млн. сомони. Эти анализы проведены по полученным числам таблицы корреляционно-регрессионного компьютерного анализа, что далеки от правды и реальности.

Для прогнозирования показателей строительства жилых зданий используется метод линейной функции, который рассчитывается по следующей формуле:

$$Y_t = Y_0 + \Delta * t \quad (1)$$

Здесь $\Delta = (Y_t - Y_0)/t$.

Y- инвестиции в основной капитал по непроизводственным объектам млн сомони; x₁ – введение в эксплуатацию жилых домов, тыс. кв.м.; x₂ – количество построенных домов, тыс.; x₃ – средний размер построенных домов, кв.м.; x₄ – средняя месячная зарплата в строительстве, сомони; x₅ – объем подрядных работ строительных организаций, тыс. сомони.

Таблица 6. – Прогнозные показатели жилищного строительства

Годы	Порядковый номер	Y	x ₁	x ₂	x ₃	x ₄	x ₅
2016	1	3721,5	1185	12,1	90,6	2170,2	5756
2017	2	3814,74	1162	12,4	93,6	2022,3	5815,83
2018	3	4101,06	1160	12,0	96,6	2338,3	7763,28
2019	4	4968,06	1456	14,2	102,5	2435,1	6768,1
2020	5	4837,28	1463	14,2	103,1	2403,8	6458,34
2021	6	7496,53	1546	14,1	109,2	2452,7	8555,96
2022	7	8606,80	1740	13,0	133,6	2708,81	10997,89
2023	8	8818,86	1823	15,8	115,7	3004,25	14701,98

Источник: составлено автором на основе ежегодной статистики Республики Таджикистан. – Душанбе: АОНПЦТ, 2024. – С. 24, 292

Поскольку исследуемые данные имеют линейную тенденцию, то прогнозирование мы осуществляем методом простой экстраполяции по следующей формуле:

$$Y_{n+1} = Y_n + b \quad (2)$$

здесь: Y_n – объём изучаемого показателя в n-ом году;

Y_{n+1} – объём изучаемого показателя для перспективы;

b – изменение (увелечение) величины между временными рядами

($b = Y_n - Y_{n-1}$).

Для определения прогноза методом линейной экстраполяции относительно роста объёма инвестиций в жилищное строительство, необходимо определив среднегодовой рост за последние два года, провести экстраполяцию на будущие периоды.

Для экономического показателя непроектируемых объектов инвестиции в основной капитал если за основу выберем 2022 и 2023 годы, тогда прогнозный показатель на 2024 год будет следующим:

$$b = Y_{2022} - Y_{2023} = 8818,86 - 8606,80 = 212,06$$

$$Y_{2025} = Y_{2023} + 2 * b = 8818,86 + 2 * 212,06 = 9242,98$$

В 2025 году инвестиции в основной капитал методом экстраполяции может равняться 9242,98 млн. сомони.

Прогнозируем показатели инвестиции в строительство жилья, используя метод экспоненциальной функции. Расчет экспоненциальной функции происходит по следующей формуле:

$$Y_t = Y_0 * e^{rt} \quad (3)$$

Здесь коэффициент эластичности, который определяется по следующей формуле:

$$r = \frac{\lg Y_t - \lg Y_0}{t} \quad (4)$$

Итак, прогнозирование населения $r = \frac{\lg Y_t - \lg Y_0}{t} = \frac{\lg 7496,53 - \lg 3721,5}{6} = 0,05069$

Методом экспоненциальной функции спрогнозируем показатели инвестиций в жилищное строительство на будущие периоды, например, на 2030 год:

$$Y_{2030} = 3721,5 * e^{0,05069 * 13} = 3721,5 * 1,9328 = 7960,426 \text{ млн.сомон.}$$

Результат прогнозирования методом экспоненциальной функции определяет, что в случае неизменности других факторов, влияющих на инвестиции в жилье, в 2030 году этот показатель может достигнуть 7960,426 млн. сомони. Одним из относительно точных методов прогнозирования является регрессионное моделирование временных рядов.

Определим инвестиционную зависимость от времени в форме экспоненциального уравнения:

$$Y = a * e^{bt} \quad (5)$$

Здесь: a и b – искомые параметры экспоненциального уравнения; t -фактор времени; e -экспонента.

Посредством современных информационных технологий получаем, модель временного ряда в виде экспоненты, конкретная форма которой следующая:

$$Y = 3011,5e^{0,1259t} \quad (6)$$

Посредством линейной модели временного ряда выводим прогноз на основе прямолинейной модели временного ряда:

$$Y = a + b \cdot t \quad (7)$$

Здесь: a и b - искомые параметры модели временного ряда; t - фактор времени.

Используя современные программы анализа цифровых данных, создаём модель временного ряда в виде прямой линии, которая имеет следующий вид:

$$Y = 651,71 \cdot x + 2542,2 \quad (8)$$

Регрессионные модели (6) и (8), имея очень высокие показатели по качеству расчетов и анализов, рекомендуются для использования в экономическо-статистических исследованиях, а также рекомендуются для прогнозирования будущих тенденций. Данные модели отличаются высокой степенью точности и соответствии со статистическими данными, что также подтверждается высоким значением коэффициента корреляции. Необходимо отметить, что коэффициент корреляции в обеих моделях весьма близок к единице, что является свидетельством устойчивости полученных результатов и их способности точно описывать экономические и социальные процессы, связанные со строительством жилья. Это означает, указанные модели, показывая экономические факторы и процессы на высоком уровне достоверности, могут служить как эффективный абзор для аналитиков и исследователей сферы экономики и статистики. В таблице 7 приведена перспектива инвестиции в основной капитал по производственным объектам.

Таблица 7. – Перспективы инвестирования в основной капитал по производственным объектам млн. сомони

Годы	Y	Метод линейной функции	Метод экспонен- циальной функции	Метод экспонен- циального уравнения	Метод уравнения прямой линии	Средняя геометри- ческая перспектива
2016	3721,5					
2017	3814,74					

Продолжение таблицы 7.

2018	4101,06					
2019	4968,06					
2020	4837,28					
2021	7496,53					
2022	8606,80					
2023	8818,86					
2024		9384,045	5872,851	9351,514	8407,59	8113,31
2025		10013,22	6178,222	10606,195	9059,30	8780,57
2026		10642,39	6499,472	12029,215	9711,01	9481,01
2027		11271,56	6837,426	13643,160	10362,72	10216,83
2028		11900,73	7192,952	15473,646	11014,43	10990,28
2029		12529,9	7566,965	17549,725	11666,14	11803,66
2030		13159,08	7960,426	19904,350	12317,85	12659,34

Источник: составлено автором

Из анализа методов прогнозирования и механизмов их расчета можно сделать вывод, что экономические прогнозы всегда обладают разной степенью точности. Одним из основных факторов, влияющих на нестабильность прогноза, являются статистические характеристики данных временных рядов. Согласно экономической теории существуют некоторые экономические категории, прогнозирование которых посредством традиционных экономико-статистических методов встречается с рядом сложностей. Инвестиция считается одной из таких экономических категорий, процесс её прогнозирования которая не имеет крепкую взаимосвязь не только с экономико-статистическими моделями, но и её статистические данные также чаще не в полной мере соответствуют общим тенденциям экономическо-социального развития. Это связано с тем, что инвестиции находятся под влиянием совокупности эндогенных и экзогенных факторов, а их статистический анализ с опорой на регулярные экономические процессы могут встретиться с неточностями и потенциальными ошибками. Поэтому при прогнозировании инвестиций важно использовать сочетание экономико-статистических методов с социально-экономическими моделями и комплексным анализом влияющих факторов. Также введение качественных данных и альтернативных исследований экономического развития может улучшить точность прогноза. В связи с этим прогнозируемые значения данного экономического показателя

с использованием рассматриваемых методов существенно отличаются друг от друга.

Таким образом, можно запланировать, что в 2030 году инвестирование в жилищное строительство может составить 12659,34 млн. сомони, при условии неизменности остальных влияющих факторов.

Точно так же, с использованием вышеперечисленных методов спрогнозировав экономические показатели, связанные со строительством жилья, такие как ввод в эксплуатацию жилых домов, количество построенных домов, средняя площадь построенных домов, среднемесячная заработная плата в строительстве, подрядные работы строительных организаций и их объемы, можно предложить полезные рекомендации для принятия управленческих решений, разработки нормативно-правовых документов в сфере жилищного строительства.

В результате разработки прогнозов инвестирования в строительство жилья получены важные выводы:

- получение прогнозов некоторых экономически-финансовых категорий, таких как инвестиции в жилищное строительство, могут реализоваться с большими трудностями и даже не достигаются точные прогнозы;

- частные лица больше заинтересованы в жилищное строительство как объект инвестирования, чем в инвестирования в государственные основные фонды;

- согласно прогнозу инвестиции в основной капитал в разделе жилищного строительства до 2030 года должны увеличиться в 3,4 раза и согласно этому профильным министерствам и ведомствам необходимо скорректировать свои планы и прогнозы.

Несложно понять суть прогнозирования, если предвидение и планирование определить как предсказание и заблаговременное руководство. В современных условиях планирование и прогнозирование социально-экономического и технологического развития считается одной из важнейших составляющих управления и принятия решений. Прогнозирование позволяет определять будущие процессы с учетом изменений факторов влияния и разрабатывать эффективные подходы управления.

Разработка эффективных моделей прогнозирования имеет большое значение для управления процессами развития различных отраслей, особенно в сфере жилищного строительства. Подобные

анализы позволяют выбирать решения проблем с учетом потенциальных факторов и возможных вариантов.

Функциональный анализ прогнозирования позволяет разрабатывать эффективные модели управления и принятия решений. Возможное решение, описание будущих сценариев и предоставление оптимальных рекомендаций играют значимую роль в процессе принятия решений. В целом, реализация современных методов прогнозирования в сфере экономики и управления может способствовать улучшению показателей устойчивого развития. Таким образом, научный подход в принятии решений становится более эффективным и надежным.

Прогнозирование занимает особое положение во всех социально-экономических сферах, системе государственного управления, в том числе в процессе инвестиций в жилищное строительство, выступая как самостоятельная форма регулирования и как научно-аналитический этап планирования.

Прогнозирование считается необходимым элементом системы управления объектов и процессов, основная функция которого определяется активным направлением управления с возможными изменениями в состоянии и развитии объектов управления, внешней средой их деятельности в будущем. Прогнозирование и оценивание итогов всегда характерны для управленческой деятельности. В итоге, все виды управленческого решения, в той или иной степени, обязательно охватывают прогнозирование.

Изучением методов статистического прогнозирования развитие инвестиций в жилищное строительство необходимо рассматривать экономику как ценностный результат повседневной деятельности общества. Перспективы социально-экономических процессов следует рассматривать как систему научного исследования качественной и количественной характеристики для уточнения тенденции развития экономических отношений и поиска оптимальных решений для достижения поставленных целей.

На основе диссертационных исследований, завершенных с использованием современных аналитических методов и научной методологии, автор приходит к выводу, что оценивание взаимосвязи социальных и экономических показателей инвестиции в жилищное строительство должно осуществляться с использованием современных статистических и экономических методов. Указанные методы позволяют широко выявить не только количественные и качественные

связи влияющих факторов, но и в тоже время дают возможность точно оценивать степень влияния и значимость каждого фактора в формировании процессов жилищного строительства и их воздействие на различные отрасли экономики.

Использование в данном исследовании статистико-экономической модели не только обеспечивает комплексный и глубокий подход относительно оценивание инвестиционных процессов, но и позволяет проводить анализ влияния различных факторов на результаты исследования как на индивидуальном уровне, так и в совокупности, с учетом их взаимодействия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты проведенного исследования позволяют для экономико-статистического анализа жилищного строительства в Республике Таджикистан представить следующие выводы и рекомендации:

1. Жилищное строительство, будучи важнейшей частью строительной отрасли, отражает социально-экономические условия деятельности экономических субъектов как на частном, так и на государственном уровне. Отрасль жилищного строительства тесно связана с социально-экономическими, экологическими, политическими и правовыми процессами и является важнейшим фактором повышения уровня жизни населения. Жилищное строительство способствует реализации права граждан на жилье и решению социальных проблем [1-А].

2. Уровень предпринимательской деятельности в строительной сфере и совершенствование организационно-экономических механизмов этой отрасли являются одним из критериев оценки благоприятной коммерческой среды, что повышает инвестиционную привлекательность и инновационный потенциал данной сферы. На последующих этапах реформ необходимо уделить внимание изучению вопросов государственного регулирования с целью выявления и устранения недостатков ради упрощения и модернизации системы поддержки строительства и жилищно-коммунального хозяйства за счет внедрения информационно-коммуникационных технологий [3-А].

3. Существует тесная связь между денежными доходами населения и вводом в эксплуатацию жилых зданий. За годы независимости 1 450 000 семей получили земельные участки для строительства жилья, для чего было выделено 139 тысяч гектаров

земли. Диссертационное исследование определило, что в 2022 году и в последующий период темпы высокого роста жилищного фонда и средний уровень обеспечения населения жильем составили 4,2 миллиона квадратных метров. В результате корреляционного анализа выявлено, что коэффициент корреляции между абсолютным приростом населения и абсолютным увеличением жилищного равен 0,87. Значение коэффициента корреляции очень близко к единице, то есть показатели абсолютного прироста населения и абсолютного увеличения жилищного фонда граждан тесно связаны друг с другом, и увеличение одного из них становится причиной увеличению другого [2-А].

4. Для оценки взаимосвязи социальных и экономических показателей инвестирования в жилье и влияния факторов на объект исследования своевременным является использование экономикоматематической модели. Применение математических методов как в совокупности, так и по отдельности позволяет количественно выразить их воздействие. Регрессионное уравнение оценки эффективности инвестиций в жилищное строительство определяет качественные характеристики, такие как профессионализм, пол, образование, климатические условия, расстояние до жилых зданий, хороший воздух и загрязненный воздух в районе строительства и другие. Эти параметры выступают как самостоятельные переменные. Для включения в регрессионную модель таких переменных необходимо определить числовое значение этих показателей, то есть преобразовать качественные переменные в количественные [4-А].

5. Естественный прирост населения в Республике Таджикистан по сравнению с развитыми европейскими странами, где прирост населения снижается, считается очень высокой. Устойчивый рост населения порождает ряд проблем, среди которых на первом месте стоят обеспечение населения жильем и обеспечение их достойной жизнью. В связи с этим формирование, развитие и подъём строительной отрасли, особенно, жилищного строительства в стране, как самостоятельный элемент экономики и промышленности, получил новый импульс [4-А].

6. Данные расчетов абсолютного прироста базовым методом показывают, что в 2017 и 2018 годах по сравнению с 2016 годом соответственно объемы введенного в эксплуатацию жилья уменьшились на 23 тыс. кв. м и 25 тыс. кв. м. Данный показатель, с 2019 года по 2021 год увеличившись, соответственно, в эти годы было

завершено строительство на 271 тыс. кв. м, 278 тыс. кв. м и 361 тыс. кв. м больше, чем в базовом году. Абсолютный прирост, рассчитанный цепным методом, также в целом показывает аналогичную картину и в двух первых годах выражает снижение и в последующие три года увеличение объёма жилищного строительства в квадратных метрах [2-А].

7. Построение многомерных экономико-статистических моделей показателей инвестиций в жилищное строительство представляет собой сложный процесс, требующий оценивания и решения ряда задач. Однако при правильном подходе и использовании соответствующих методов разъяснений и обоснований достоверных прогнозов относительно эффективности инвестиций в этой сфере можно добиться значительных результатов [8-А].

Рекомендации по практическому использованию результатов исследований

По результатам проведенного исследования для совершенствования экономико-статистического анализа развития жилищного строительства в Республике Таджикистан предлагаются следующие рекомендации:

1. Таким образом, жилищное строительство будучи важнейшей частью строительной отрасли, отражает социальные и экономические условия функционирования экономических субъектов, как в частном, так и на государственном уровнях. Оно, будучи сотрудничеством сферы жилищного строительства с социально-экономическими, экологическими, политическими и правовыми процессами и основным фактором повышения уровня жизни населения, может служить основой для дальнейших исследований в данной области и быть в использовании широкого круга исследователей и специалистов профильных ведомств.

2. Разработанные критерии оценки благоприятной предпринимательской среды в строительной сфере и совершенствование организационно-экономических механизмов этой отрасли, инвестиционная привлекательность и инновации в данной сфере, став причиной увеличения объемов финансирования, может быть использовано специалистами отрасли жилищного строительства и органов управления различных уровней.

3. Регрессионное уравнение, определяющее зависимость между денежными доходами населения и вводом в эксплуатацию жилых

зданий, может выступать в качестве инструмента прогнозирования спроса на жилье в кратко- и долгосрочной перспективе, и оно может быть в использовании как специалистов отрасли, так и для профильных ведомств различных уровней. Практическое применение данного уравнения доказало его прогностическую обоснованность. Было установлено, что коэффициент корреляции между показателями абсолютного прироста населения и абсолютного прироста жилищного фонда граждан равняется 0,87. То есть значение коэффициента корреляции близко к единице и специалисты в своих заключениях опираются на данный факт.

4. Для оценивания взаимосвязи социально-экономических показателей инвестиций в жилье и влияния факторов на объект исследования актуальным является использование экономикоматематической модели. Применение математических методов как в совокупности, так и по отдельности, позволяет количественно выразить их воздействие. Регрессионное уравнение оценивания эффективности инвестиций в жилищное строительство определяет такие качественные характеристики, как профессионализм, пол, образование, климатические условия, расстояние до жилого здания, хороший воздух или наоборот грязная атмосфера в строительстве и другие. Они выступают в качестве независимых переменных. Для введения подобных переменных в регрессионное уравнение необходимо определить количественно значение этих показателей, то есть преобразовать качественные показатели в количественные и это должно учитываться специалистами в зависимости от конкретных предстоящих задач.

5. Анализ и оценивание естественного прироста населения в Таджикистане, в том числе в сравнении с развитыми европейскими странами, указывают, что обеспечения граждан жильем и обеспечение их достойной жизнью стоит на первом месте. Это означает, что развитие и подъём строительной отрасли, особенно строительство жилья, имеет большое значение в стране как самостоятельный элемент экономики и промышленности. Строительство жилья способствует не только улучшению уровня жизни населения, но и оказывает положительное влияние на экономическое и социальное развитие страны. Для достижения данной цели профильные структуры должны учитывать развитие строительной отрасли в будущих программах. Это может означать разработку детальной стратегии развития отрасли, использование новых и инновационных технологий, уточнение

источников финансирования для инвестиций и эффективное сотрудничество с частным и государственным секторами. Кроме того, обеспечение доступности населения дешевым и соответствующим жильем, а также создание рабочих мест в строительной отрасли могут сыграть решающую роль в улучшении экономической ситуации и уровня жизни граждан. В целом, данные процессы должны находиться в кругу государственной политики устойчивого и социального развития страны. В экономической системе страны одним из значимых показателей для оценивания качества жизни населения является обеспечение граждан жильем и необходимой инфраструктурой, что одинаково важно как для городских, так и для сельских жителей. Этот показатель должен получить официальный статус как статистический показатель.

6. Данные абсолютного роста, рассчитанные базовым методом, показывают, что в 2017 и 2018 годах по сравнению с 2016 годом соответственно снизился на 23 тыс. кв. м и 25 тыс. кв. м. меньше построенного и введенного в эксплуатацию жилого помещения. Этот показатель в период с 2019 по 2021 год увеличился и соответственно в указанные годы в объеме 271 тыс. кв. м. и 638 тыс. кв. м. относительно базового года больше завершено строительство жилья. Абсолютный рост, рассчитанный цепным методом, в целом, также имеет подобную картину и в первые два года выражает снижение, а в последующие три года увеличение объемов жилищного строительства в квадратных метрах, и эти результаты могут быть использованы.

7. Построение многомерных экономико-статистических моделей показателей инвестиций в жилищное строительство является одним из сложных процессов, который требует оценивание и решение ряда проблем. Использование соответствующих методов, объяснение и пояснение надежных прогнозов эффективности инвестиций в эту отрасль доказали возможность и достижение значимых результатов, и это может быть в использовании специалистов.

Список использованной литературы

1. Ахмадов Ф.М. Таснифоти омории нишондиҳандаҳои сатҳи зиндагии аҳолии. / Ф.М. Ахмадов, Ф.М. Ашуров // Вестник Таджикского государственного университета коммерции, 2023. № 2-2 (47). С. 226-238.
2. Борисенко Н.К. Статистическое исследование рынка жилья Российской Федерации: дис. кандидата экономических наук: 08.00.12-Бухгалтерский учёт, статистика / Н.К. Борисенко. – М.: 2013. – 198 с.
3. Боҳирова Х.С. Современнѐе проблемы статистической науки и практики. / Х.С. Боҳирова, М.А. Эргашева // Вестник Таджикского национального университета, 2014. - № 3. – С. 105-109.
4. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин // ИНФРА-М. - М.: 2001.-256 с.
5. Грахова Е.В. Развитие принципов формирования интегративного управления в инвестиционно-строительном комплексе / Е.В. Грахова, Ф.Ф. Мирзаянов // Экономика и предпринимательство, 2014. – № 1-3. – С. 377-379.
6. Гусев А.Б. Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности / А.Б. Гусев // Проблемы теории и практики управления, 2007. – №4. – С. 50-59.
7. Давлетов И.Х. Вопросы оптимизации структуры жилищного строительства в современных условиях / И.Х. Давлетов // Экономика и финансы. Узбекистан, 2017. – №8. – С. 44-50.
8. Дадомагов Д.Н. Баҳисобирии бухгалтерӣ ва аудит / Д.Н. Дадомагов, Б.М. Қўзибоева, И.А. Тоҳирова // Ношир. Хучанд, 2019. – 382 с.
9. Дадомагов Д.Н. Назарии баҳисобирии муҳосибӣ / Д.Н. Дадомагов, Б.М. Қўзибоева // Ношир. Хучанд, 2022. – 298 с.
10. Дадомагов Д.Н. Баҳисобирии муҳосибӣ дар муассисаҳои бучетӣ / Д.Н. Дадомагов, О.О. Абдуллоев, М.Н. Тоҷибоева, Ҳ.М. Тошматова // Ношир. Хучанд, 2023. – 394 с.
11. Елисеева И.И. Социальная статистика. Учебник / И.И. Елисеева // Финансы и статистика, М.: 2003. – С. 77 – 82.
12. Захарова Ж.А. Жилищное строительство и исключительные права / Ж.А. Захарова // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики, 2015. –№ 8 (24). – С. 228-233.
13. Ивакин Е.К. Анализ основных направлений повышения доступности жилья / Е.К. Ивакин., А.В. Вагин // ВЕСТНИК ЮРГТУ (НПИ), 2012.– № 5. – С. 37-43.
14. Казейкин В.С. Развитие жилищного строительства и ипотечного кредитования в России / В.С. Казейкин // Национальные проекты, 2007. - №2. - С. 79-82.
15. Карим-Заде Ҳ., Методҳои моделсозии математикӣ. / М.А. Эргашева // Душанбе, 2011. – 370 с.
16. Каримова З.М. Проблемы жилищного строительства в Таджикистане и способы их решения / З.М. Каримова // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: Материалы Пятой Международной научно-практической онлайн-конференции, Томск, 12–13

апреля 2018 года / Под научной редакцией И.П. Нужиной, С.А. Астафьева, Л.А. Каверзиной, Ю.Б. Скуридиной. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. – С. 197-201. – EDN YQYNVB.

17. Кароматулло Ю. Механизми ҷалби сармоягузорӣ дар корхонаҳои соноати ангишт / Ю. Кароматулло, О.С. Табарзода // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. Бахши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ, 2023. - № 2. - С. 186-191.

18. Кричевский Н.А., Ипотечное жилищное кредитование / Н.А. Кричевский, М.И. Калинин - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2006. – 228 с.

19. Ким Л.Н. Уровень жизни населения: теория, оценка и перспективы: автореферат дис. доктора философии PhD: 6D050600 / Л.Н. Ким. – Алматы, 2012. – 34 с.

20. Кичанов Р. Роль национального проекта «Доступное жилье» в решении жилищной проблемы / Р. Кичанов // Федерализм, 2007. - №1. – С.181–189.

21. Қодиров А.Л. Назарияи умумии омор. / А.Л. Қодиров // Хучанд, СП «Меъроҷ», 2020. – 292 с.

22. Қодиров А.Л. Таснифи минтақаҳои тибқи нишондиҳандаҳои омории бозори манзил / А.Л. Қодиров // Номаи донишгоҳ. Силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодӣ. Хучанд, 2023 – №2 (65) – С. 135-138.

23. Қодиров А.Л. Таҳияи системаи нишондиҳандаҳои омории бозори манзил // Номаи донишгоҳ. / Силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодӣ. Хучанд. – 2023. – №3 (66) – С. 133.

24. Назарова Л.Б. Особенности подхода к жилищной политике / Л.Б. Назарова // Экономист, 2006. – №10.

25. Назарова Л.Б. Взаимосвязь строительного и ипотечного рынков / Л.Б. Назарова // Банковское дело, 2006. – №1. – С. 38-42.

26. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров – М.: МКС, 2007.

27. Омори солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, – 2024. – 429 с.

28. Оборин М.С. Особенности развития рынка жилищного строительства / М.С. Оборин // Экономика строительства и природопользования, 2021. – № 1 (78)– С.18.

29. Раҳимов Р.Р. Мукаммалгардонии қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар ташкилотҳои қарзии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир / Р.Р. Раҳимов // диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои иқтисодӣ. Душанбе, 2023. – С. 69.

30. Саидов С.Ш. Основания возникновения права собственности на жилое помещение / С.Ш. Саидов // Вестник Таджикского национального университета. Серия социально-экономических и общественных наук, 2017. – №2/8. – С. 262-268.

31. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов // Академия – М.: 2008.

32. Собирзода Н.М. Таҳлили оморӣ ваъзои бозори меҳнати минтақавӣ. [Матн]: монография. Таҳқиқоти иқтисодӣ – оморӣ / Н.М. Собирзода, А.А. Мачидов, Ф.М. Аҳмадов // Нашриёти «Шарқи озод», Душанбе, – 2003. – 170 с.
33. Табарзода О.С. Амалияи эконометрика / О.С. Табарзода, М.А. Одинаев // Душанбе, 2021. – 137 с.
34. Тураева М.Т. Таҳқиқи иқтисодӣ-оморӣи тавозуни барқии Ҷумҳурии Тоҷикистон / М.Т. Тураева // Паёми Донишгоҳи давлатии тичорати Тоҷикистон. Душанбе, 2020. – №2 (31). – С. 161-165.
35. Ускова Т.В. Пути решения жилищной проблемы в регионе / Т.В. Ускова, О.Н. Гордина // Экономика региона: проблемы и перспективы развития. – М.: 2010. – №4 (50). – С. 14-22.
36. Фролов Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы / Н.Е. Фролов // Деньги и кредит, 2007. - №8. - С. 9-12.
37. Хучаев П.С. Мушкilotи иҷтимоӣи иқтисодӣи сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон / П.С. Хучаев, Ғ. Раҳматҷонов, Х.Д. Саидхочаев. // elibrary_44043516_19914834.
38. Хушвахтзода Қ.Х. Арзёбии оморӣи сатҳи зиндагии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Монография [Матн] / Қ.Х. Хушвахтзода, Ф.М. Аҳмадов, Ф.М. Ашуров. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2021. – 187 с.

**ПЕРЕЧЕНЬ ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ
АБДУЛЛОЕВОЙ ГУЛНОЗЫ АБДУДЖАБОРОВНЫ ПО ТЕМЕ
ДИССЕРТАЦИИ (НА ЯЗЫКЕ ОРИГИНАЛА)**

***а) Научные статьи, опубликованные в рецензируемых
журналах, рекомендованных ВАК при Президенте
Республики Таджикистан и Российской Федерации:***

- [1-А]. Абдуллоева Г.А. Арзёбии оморӣи динамикаи сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва таъсири он ба сатҳи зиндагии аҳоли. [Текст] / Г.А. Абдуллоева // Учёные записки. Серия естественных и экономических наук. Худжанд. – 2023 №3 (66) – С.79-88.
- [2-А]. Абдуллоева Г.А. Омӯзиши асосҳои назариявии сохтмони манзил ва аҳамияти он дар беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли. [Текст] / А.Л. Кодиров, Д.Н. Дадоматов, Г.А. Абдуллоева // Учёные записки. Серия естественных и экономических наук. Худжанд. – 2023 №3 (66) – С.137-144.
- [3-А]. Абдуллоева Г.А. Таҳқиқоти оморӣи бозори манзил. [Текст] / Г.А. Абдуллоева // Вестник Национального университета Таджикистана. Душанбе. – 2024 - №1. – С. 190-195.
- [4-А]. Абдуллоева Г.А. Усулҳои арзёбӣ дар шароити ташаққули бозори манзил / Г.А. Абдуллоева // Учёные записки: серия естественных и экономических наук. Худжанд. – 2024. - №1 (66) – С.180-184.
- [5-А]. Абдуллоева Г.А. Роль цифровизации в прогнозировании стоимости жилья в Республики Таджикистан [Текст] / Г.А. Абдуллоева //

Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии, Москва, 2024. – №12 – С. 83-85.

б) Статьи, опубликованные в других журналах и сборниках:

[6-А]. Абдуллоева Г.А. Таҳлили омории рушди сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. Маводҳои конференсияи дуввуми илмӣ-амалӣ доир ба мавзӯи “Ҳуқуқ ва иқтисод: масъалаҳои ҳуқуқии иқтисодиёти рақамӣ” 31 майи соли 2021. – С. 211-215.

[7-А]. Абдуллоева Г.А. К вопросу об инновационных аспектах моделирования реализации региональных инвестиционных проектов / Г.А. Абдуллоева, Х.Ш. Пулотова // Маводи конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Иҷлосияи 16-и Шурои олии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва нақши он дар рушди устувори Тоҷикистони соҳибистиклол». Хучанд, 12 ноябри соли 2022. – С. 57-64.

[8-А]. Абдуллоева Г.А. Самаранокии системаи иқтисодии амнияти иттилоотӣ. «Муаммоҳои ташаққулёби ва рушди иқтисодии рақами дар шароити муосири Ҷумҳурии Тоҷикистон». / Г.А. Абдуллоева // Маводи конфронси Ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Муаммоҳои ташаққулёбӣ ва рушди иқтисодии рақамӣ дар шароити муосири Ҷумҳурии Тоҷикистон». Душанбе, 18 ноябри соли 2022. – С. 310-313.

[9-А]. Абдуллоева Г.А. Нақш ва мақоми соҳаи сохтмон дар инкишофи равандҳои сармоягузориҳои иқтисодиёти миллий. Маводи конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ «Саҳми олимони фанҳои дақиқ дар рушди саноаткунории кишвар». / Г.А. Абдуллоева // Хучанд, 18 октябри соли 2023. – С. 461-470.

[10-А]. Абдуллоева Г.А. Таҳияи модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузорӣ ба сохтмони манзил. Маводи конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Рушди илмҳои дақиқ дар даврони истиклол». / Г.А. Абдуллоева // ДИДТТ дар ш.Хучанд, 03 апрели соли 2024. – С. 3-6.

АННОТАТСИЯ

ба автореферати диссертатсияи Абдуллоева Гулноза Абдучаборовна дар мавзуи «Таҳлили иқтисодӣ-омории рушди сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои иқтисодӣ аз рӯйи ихтисоси 08.00.08-01 - Омор

Вожаҳои калидӣ: *сохтмон, амсила, экстрополятсия, манзил, истеъмоли, инфрасохтор, априор, тамоюл, ғайриманкул, дастрасӣ, бастаи барнома, омилҳо, талабот, таъминот.*

Мақсади таҳқиқоти диссертатсионӣ. Омӯзиши назариявӣ ва коркарди методикаи комплексии таҳлили иқтисодӣ-омории сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ва таъсири он ба сатҳи зиндагии аҳоли мебошад.

Объекти таҳқиқот. Объекти таҳқиқот нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ ҳамчун воситаи арзёбии сатҳи зиндагӣ ба шумор меравад.

Мавзуи таҳқиқоти диссертатсионӣ таҳлили иқтисодӣ-омории нишондиҳандаҳои тавсифкунандаи рушди сохтмони манзил мебошад.

Натиҷаҳои бадастомада ва навиноҳои илмӣ диссертатсия аз таҳия ва асосноккунии воситаҳои инструменталӣ ва арзёбии омили иқтисодӣ-иҷтимоии рушди соҳаи сохтмони манзил иборат буда навоари илмӣ зеринро дорад: асосҳои назариявӣ рушди сохтмони манзили истиқоматӣ омӯхта шудааст; дараҷаи тафавути нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ дар кишвар таҳқиқ гардидааст; сохтан ва ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар вобастагӣ аз вазъи сармоягузори давлатӣ, хориҷӣ ва сармояи аҳоли таҳлил ва ҳулосабардорӣ гардидааст; нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ аз рӯйи нишондиҳандаҳои асосӣ ҷудо карда шуда ва хусусиятҳои онҳо баҳо дода шудаанд; модели иқтисодӣ-омории сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар вобастагӣ аз вазъи сармоягузори давлатӣ коркард карда шуда, дар асоси он дурнамои нишондиҳандаҳои асосии сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ва омилҳои асосии ба он таъсиррасон таҳия шудааст.

Тавсияҳо онд ба истифодабарӣ. Меёриҳои коркардашудаи арзёбии муҳити мусоиди тиҷорати соҳибкорӣ дар соҳаи сохтмон ва тақмили механизмҳои ташкилию иқтисодии ин соҳа, ҷолибияти сармоягузорӣ ва навоарӣ дар ин соҳа боиси зиёд шудани маблағгузорӣ гардида, метавонад дар истифодаи мутахассисони соҳаи сохтмони манзил ва идораҳои сатҳи ғуноғуни онҳо қарор дода шавад.

Соҳаи истифодабарӣ. Аҳамияти амалии таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки муқаррароти асосӣ ва тавсияҳои дар диссертатсия пешниҳодгардида метавонад аз ҷониби Вазорати рушди иқтисод ва савдои Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Вазорати молияи Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсадҳои танзимкунӣ ва рушди сохтмони манзил дар кишвар истифода гарданд. Татбиқи муқаррароти таҳиягардида дар таҳқиқоти иқтисодӣ-омории сохтмони манзили истиқоматӣ истифода шуда метавонад.

АННОТАЦИЯ

к автореферату диссертации Абдуллоевой Гулнозы Абдужаборовны на тему «Экономико-статистический анализ развития жилищного строительства в Республике Таджикистан» на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.08-01 – Статистика.

Ключевые слова: *строительство, модель, экстраполяция, жильё, потребление, инфраструктура, априорный, тенденция, недвижимость, доступность, программный пакет, факторы, спрос, обеспечение.*

Цель диссертационного исследования. Теоретическое изучение и разработка комплексной методики экономико-статистического анализа жилищного строительства и его влияния на уровень жизни населения.

Объект исследования. Объектом исследования являются экономико-статистические показатели жилищного строительства как средство оценки уровня жизни.

Предмет исследования – экономико-статистический анализ показателей, характеризующих развитие жилищного строительства.

Полученные результаты и научная новизна. В диссертации разработаны и обоснованы инструментальные средства и методы оценки социально-экономической статистики развития жилищного строительства, что включает следующие научные новшества: изучены теоретические основы развития жилищного строительства; исследован уровень дифференциации экономико-статистических показателей жилищного строительства в стране; проанализированы и сделаны выводы о строительстве и введении в эксплуатацию жилых домов в зависимости от состояния государственного, иностранного инвестирования и капитала населения; выделены основные экономико-статистические показатели жилищного строительства и даны их характеристики; разработана экономико-статистическая модель ввода в эксплуатацию жилых домов в зависимости от состояния государственного финансирования.

Рекомендации по применению. Разработанные критерии оценки благоприятной предпринимательской среды в строительной сфере и совершенствование организационно-экономических механизмов этой отрасли, повышение инвестиционной привлекательности и инновационного потенциала могут способствовать увеличению финансирования и быть использованы специалистами в сфере жилищного строительства и органами управления различного уровня

Область применения. Практическая значимость исследования заключается в том, что основные положения и рекомендации, представленные в диссертации, могут быть использованы Министерством экономического развития и торговли Республики Таджикистан и Министерством финансов Республики Таджикистан для регулирования и развития жилищного строительства в стране.

ANNOTATION

**for abstract Abdulloeva Gulnoza Abdujaborovna dissertation them:
analysis of “Economic and statistic on Housing buildings in the republic of
Tajikistan” for the degree of candidate of economic sciences on specialty
08.00.08-01 - Statistics.**

Keywords: build construction, model, extrapolation, housing, consumption, infrastructure, a priori, trend, real estate, affordability, software package, factors, demand, provision.

Purpose of the dissertation research. Theoretical study and sign development of a complex methodology for economic and statistical analysis of housing build construction and its impact for the mark of population living.

Object of research. The object of the research is the economic and statistical indicators of housing construction as a mark of the population life of level.

Subject of research. Economic and statistical analysis of indicators characterizing the development of housing build construction.

Obtained results and scientific novelty. On dissertation based and substantiates instrumental means and market methods for the mark the socio-economic statistics of housing development, and includes the following scientific innovations: the theoretical foundations of housing build development have been studied; the level of differentiation of economic and statistical indicators of housing construction in the country has been investigated; conclusions have been drawn the construction and commissioning of residential buildings depending on the state of government, foreign investment, and population capital; according economic and statistical indicators of housing construction have been identified and characterized; an economic and statistical model for the commissioning of residential buildings depending on the state of government funding has been developed, based the main indicators of housing construction and factors of key influencing it have been forecasted.

Recommendations for application. The developed criteria for assessing and mark favorable business environment in the construction sector and improving the organizational and economic mechanisms of this industry, increasing investment for attractiveness and growth innovative potential, can contribute to increased funding and be used by specialists in the field of housing construction and management govern activities at various levels.

Field of application. The practical significance of the research in the fact that the main provisions and recommendations presented in the dissertation can be used by the Ministry of Economic Development and Trade of the Republic of Tajikistan and the Ministry of Finance of the Republic of Tajikistan to regulate and develop housing construction in the country. The developed provisions can also be used applied in economic and statistical research on housing construction, as well as in the educational process of higher educational systems and colleges when studying disciplines on housing market statistics, social and economic statistics.