

МДТ «ДОНИШГОҲИ ДАВЛАТИИ ХУҶАНД БА НОМИ
АКАДЕМИК БОБОҶОН ҒАФУРОВ»



ВБД – 311(575.3)

Бо ҳуқуқи дастнавис

АБДУЛЛОЕВА ГУЛНОЗА А БДУҶАБОРОВА

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

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

Роҳбари илмӣ:
доктори илмҳои иқтисодӣ, профессор
Қодирзода А.

Хуҷанд – 2025

МУНДАРИҶА

МУҚАДДИМА.....	4
БОБИ 1. ТАҲҚИҚИ АСОСҲОИ НАЗАРИЯВИИ РУШДИ СОХТМОНИ МАНЗИЛ ҲАМЧУН ОБЪЕКТИ ТАҲЛИЛИ ОМОРӢ.....	14
1.1. Ҷанбаҳои назариявии рушди сохтмони манзили истиқоматӣ, беҳдошти сатҳ ва сифати зиндагонии аҳоли 14	14
1.2. Таҳқиқи омории алоқамандии рушди сохтмони манзил бо равандҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ 31	31
1.3. Таҳлили омории нишондиҳандаҳои дастрасии аҳоли ба манзил ҳамчун омили беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли..... 46	46
БОБИ 2. ТАҲЛИЛ ВА АРЗӢБИИ ИҚТИСОДӢ-ОМОРИИ РУШДИ СОҲАИ СОХТМОНИ МАНЗИЛ ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН...	59
2.1. Нишондиҳандаҳои иқтисодии сохтмони манзил ва таъсири он ба сатҳи зиндагонии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон..... 59	59
2.2. Арзёбии нишондиҳандаҳои омории сатҳи дифференциатсияи сохтмони манзил дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ва омилҳои рушди он 75	75
2.3. Ошкорсозии муаммоҳои дараҷаи таъминоти аҳоли ба манзил ва таҳлили омории сармоягузорӣ ба сохтмони манзил..... 90	90
БОБИ 3. МОДЕЛСОЗИИ ОМОРИИ РУШДИ САРМОЯГУЗОРӢ БА СОХТМОНИ МАНЗИЛ	105
3.1. Муаммоҳои таҳияи моделҳои омории бисёрченакаи самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил 105	105
3.2. Коркард ва таҳияи модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузорӣ ба сохтмони манзил 120	120
3.3. Самтҳои ояндабинии омории рушди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил..... 132	132
ХУЛОСАҲО	157
ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАДҚИҚОТ	159
РӢҲАТИ АДАБИӢТ.....	163
ИНТИШОРОТ АЗ РӢИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ	177
ЗАМИМАҲО.....	179

НОМГҶӢИ ИХТИСОРАӢО ВА АЛОМАТӢОИ ШАРТӢ

АОПӢТ	– Агентии омери назди Президенти Ӣумхурии Тоҷикистон
ВАО	– Васоити ахбори омма
ВМКБ	– Вилояти Мухтори Куҳистони Бадахшон
ИДМ	– Иттиҳоди давлатӢои мустақил
КБОМ	– Конфронси байналмилалии оморчиёни меҳнат
КОА	– Комиссияи олии аттестатсионӣ
ММД	– Маҷмӯи маҳсулоти дохилӣ
МММ	– Маҷмуи маҳсулоти минтақа
МММН	– Музди миёнаи меҳнати номиналӣ
МММӢ	– Миёнаи музди меҳнати ҳармоҳа
НМММ	– Нархи миёнаи 1 метри мурабба
ШНТӢ	– Шаҳру ноҳияӢои тобеи Ӣумхурий
СБМ	– Созмони байналмилалии меҳнат
СММ	– Созмони Милали Муттаҳид
СМР	– Стратегияи миллии рушди Ӣумхурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030
СРС	– Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ӣумхурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030
ТБС	– Таснифоти байналмиллалии стандартии мақом дар шуғл
ТБМ	– Ташкилоти байналмилалии меҳнат
ТҚК	– Таҳқиқоти қувваи корӣ
ӢММ	– Ӣомеъаи муштаракулманофеъ

МУҚАДДИМА

Мубрамии мавзуи таҳқиқот. Сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ барои баланд бардоштани сатҳу сифати зиндагии аҳоли дар самти таъмини болоравандаи талаботи аҳоли ба манзили истиқоматии 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 ҷойҳои нави корӣ, беҳтаргардонии вазъи нуфуси аҳолии кишвар ва таъмини аҳоли бо манзили шахсӣ мусоидат намуда, боиси таҳрики такрористеҳсоли васеи фондҳои асосӣ мегардад. Сохтмони манзил дар ҳар як давраи рушди иқтисодиёт нағзониҳоро дар ҷанбаҳои иқтисодӣ-муҳосибӣ, техника-технологӣ ва маводу масолеҳи сохтмонӣ дошта, ба шароити муносири зиндагонии аҳоли мутобиқ карда шуда, ҳолати мазкур имкон медиҳад, ки нишондиҳандаҳои беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли ба сатҳи талаботҳои 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 коркарди низоми самараноки соҳаи сохтмони манзил ва ошкор кардани таъсири омилҳои гуногун зарурати гузаронидани таҳқиқоти иқтисодӣ-омориро ба миён меорад, ки ба тағйирёбии шароити манзили аҳоли мусоидат мекунад. Дар ин замина, баргузори таҳлили муқоисавии ҳолат ва тамоюли рушди соҳаи сохтмони манзил, ояндабинӣ ва рушди индикаторҳои он дар ҷумҳурӣ ва минтақаҳои он эҳсос гардида, мубрамияти таҳқиқоти диссертатсиониро муайян менамояд.

Дарачаи таҳқиқи мавзуи 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 [11], И.И. Елесеєва [21], А.Б.Гусев [16], В.В. Бузирев [12], В.С.Казейкин [28], А.В.Севостьянов [102], Т.В. Ускова [118], Н.Е.Фролов [120] ва ғ. инъикос гаштааст.

Таҳлили иқтисодӣ-омории сохтмони манзил дар асарҳои муҳаққиқони рус аз қабili Е.В.Грахова [14], Л.Н. Ким [38], И.Х. Давлетов [20], Ж.А. Захарова [24], Е.К. Ивакин [25], М.М. Оборин [75], Р. Кичанов [31], Н.А. Кричевский [49], Л.Б. Назарова [62, 63], Е.С. Озеров [84] ва дигарон инъикос гардидааст.

Аз нигоҳи оморӣ таҳлил ва таҳқиқи нишондиҳандаҳои меҳнат, энергетика, молия, қарз, равандҳои иҷтимоӣ-демографӣ, хоҷагии қишлоқ дар таҳқиқотҳои илмии муҳаққиқон Ф.М. Ахмадов [10], Ф.М. Ашуров [125], Х.С. Боҳирова [13], А.А. Маҷидов [104], М.А. Одинаев [111], О.С. Табарзода [29, 111], М.Т. Тураева [116], Қ.Х. Хушвахтзода [125], М.А. Эргашева [39] ва дигарон инъикос гардидааст. Таҳлили иқтисодӣ ва омории сохтмони манзили истиқоматӣ дар таҳқиқотҳои олимони ватанӣ Д.Н. Дадоматов [17, 18, 19], З.М. Каримова [30], А.Л. Қодиров [40, 41, 42], Р.Р. Раҳимов [89], С.Ш. Саидов [100], П.С. Хуҷаев [123], Ғ. Раҳматҷонов [123], Х.Д. Саидхоҷаев [123] ва дигарон саҳми калон гузоштанд.

Қайд намудан зарур аст, ки нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-оморӣ, 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 сифатии миқдории

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 (лоиҳаҳо) ва 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 Хуҷанд ба номи академик Бобоҷон 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, маҷмӯи 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 мушкилоти мубрами иқтисодӣ иҷтимоӣ сохтмони манзили истиқоматӣ ва баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли нигаронида шудаанд, ташкил медиҳанд.

Асоси назариявӣ методологии таҳқиқот ба маҷмӯи усулҳои муосири таҳлилу баррасӣ аз қабилӣ равиши системавӣ ва диалектикӣ ва як қатор усулҳои махсус асоснок шудаанд, ки аз қабилӣ ҷамъбасту гурӯҳбандӣ, усулҳои графикӣ, усулҳои таҳлили вариатсионӣ дисперсионӣ, усулҳои

мушоҳида ва муқоисавии оморӣ, нишондиҳандаҳои тафовути сохторӣ, усулҳои таҳлили коррелятсионӣ регрессионӣ, усулҳои индексӣ ва ояндабинӣ ба шумор мераванд. Воситаи усулҳои оморӣ 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 омурию таҳқиқоти даромаду хароҷоти хоҷагиҳои хонавода, маълумотҳо аз сарчашмаҳои муътамади маҷмуаҳои оморӣ, маълумотҳои барӯйхатгирии аҳоли ва фонди манзил, нашрияҳои даврии Агентии омури назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳисоботҳои Бонки умумиҷаҳонӣ ва Созмони ҷаҳонии меҳнат, маводи ҷопиву электронии ВАО, маводҳои илмӣ конфронсҳо ва дигар интишороти муаллиф ба шумор мераванд.

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

Навгони илмӣ таҳқиқот. Навгони илмӣ дар таҳия ва асосноккунии воситаҳои инструменталӣ ва арзёбии омури иқтисодӣ-иҷтимоӣ рушди соҳаи сохтмони манзил иборат мебошад. Натиҷаҳои тадқиқот назоварии 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 омурии алоқамандии рушди сохтмони манзил бо равандҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ

асоснок карда шудааст;

- дараҷаи тафовути нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-омории 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 қабили 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 хулосабардорӣ 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 ҷумхури 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 хоси 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 аҳолии омӯхта шуда, таҳлили омории алоқамандии рушди сохтмони манзил бо равандҳои иқтисодӣ-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 аҳолии ошкор карда шудааст;

➤ вазъи сармоягузори давлатӣ, хориҷӣ ва сармояи аҳолии дар минтақаҳои алоҳида, вазъи муносири сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳо ва дар маҷмӯъ дар кишвар вобаста ба тафриқаҳои назарраси нишондиҳандаҳои сохтмони манзил ва сатҳи зиндагонии аҳолии дар минтақаҳо таҳқиқ карда шудааст;

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

➤ модели иқтисодӣ-омории сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ вобаста аз вазъи сармоягузори давлатӣ, хориҷӣ ва сармояи аҳолии 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 миллии коркард шудаанд. Татбиқи усулҳои таҳлили омории таҳқиқи нишондиҳандаҳои сохтмони манзил пешниҳод шудаанд, ки ҳам дар раванди тадрис ва ҳам дар фаъолияти илмӣ-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 олий ва коллеҷҳо ҳангоми омӯзиши фанҳои омили бозори манзил, омили иҷтимоӣ ва омили иқтисодӣ истифода шуда метавонад.

Дараҷаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот. Бо гузаронидани таҷрибаҳо, саҳеҳии маълумотҳо, кифоягии ҳаҷми маводи таҳқиқотӣ, коркарди омили 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 иқтисодӣ аз рӯйи 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 мутобиқ аст: 6. Вижагиҳои ташаккули ҳисоботи оморӣ аз рӯйи соҳаҳо, ҳудудҳои марзӣ маъмурӣ ва дигар бахшҳои фаъолияти хоҷагидорӣ; 11. Методҳои коркарди иттилооти оморӣ: таснифот ва гуруҳбандӣ, методҳои таҳлили зухуроти иҷтимоӣ иқтисодӣ ва равандҳо, амсиласозии оморӣ, таҳқиқоти конъюктураи иқтисодӣ, фаъолиятнокии тижоратӣ, ошкоркунии трендҳо ва даврҳо, ояндабинии инкишофи зухурот ва ҷараёнҳои иҷтимоӣ иқтисодӣ; 12. Методологияи мониторинги иҷтимоӣ ва иқтисодӣ, таъмини омили идоракунии сохторҳои маъмурию ҳудудӣ; андозагирии нобаробариҳои рушди ташкилоти ҳудудӣ; 16. Таҳқиқоти дақиқи омили бозтавлиди аҳоли, соҳаҳои ҷамъиятӣ, иқтисодӣ ва молиявии 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 довталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот. Саҳми шахсии довталаб аз коркарди тавсияҳои назариявӣ ва амалӣ оид ба муайян ва арзёбии вазъи муосири сохтмони манзили истиқоматӣ дар даврони соҳибистиқлолии кишвар иборат аст, ки усулҳои омӯзиши иқтисодӣ-омории пурра ва ҳамаҷонибаи соҳаи сохтмони манзил, коркард, таҳлил ва пешниҳоди хулосаҳо аз натиҷаи таҳқиқоти омории дар бар гирифтааст. Воситаҳои методии таҳлили иқтисодӣ-омории рушди сохтмони манзил ва модели эконометрикии пешгӯии сохтмони манзили истиқоматӣ таҳия карда шуданд. Натиҷаҳои алоҳидаи таҳқиқоти диссертатсиониро метавон дар таҳияи ҳуҷҷатҳои стратегӣ ва татбиқи барномаҳои иҷтимоӣ, ба таври васеъ истифода бурд.

Тасвиб ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия. Натиҷаҳои асосӣ ва нуктаҳои муҳими таҳқиқоти диссертатсионӣ дар конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Саҳми олимони фанҳои дақиқ дар рушди саноаткунории кишвар». Хуҷанд. - 18 октябри соли 2023; конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Рушди илмҳои дақиқ дар даврони истиқлол». ДИДТТ Хуҷанд. - 03 апрели соли 2024 ва дигар конфронсҳо 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 Донишкадаи илмҳои дақиқ ва технологияи Тоҷикистон ҳангоми тадриси фанҳои «Назарияи умумии омор», «Омори иҷтимоӣ», «Омори тиббӣ-демографӣ», «Таҳлили иқтисодӣ дар соҳаҳо», инчунин ҳангоми иҷроиши корҳои курсӣ (маълумотномаи № 103 аз 11-уми июни соли 2024) истифода мешаванд.

Интишорот аз рӯйи мавзуи диссертатсия. Доир ба мавзуи таҳқиқоти диссертатсионӣ 10 мақола дар ҳаҷми 7,04 ҷ.ч. (аз ҷумла, аз муаллиф 5,9 ҷ.ч.) нашр гардидаанд, ки аз инҳо 5 мақола дар маҷаллаҳо (нашрияҳо)-и илмӣ тақризшавандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон чоп шудаанд.

Сохтор ва ҳаҷми диссертатсия. Диссертатсия аз номгӯйи ихтисораҳо, муқаддима, се боб, хулоса ва тавсияҳо, рӯйхати адабиёт, ки аз 139 номгӯй иборат мебошад, дар маҷмуъ дар ҳаҷми 186 саҳифа навишта шуда, 5 расм, 42 ҷадвал, 10 диаграмма ва 9 замиро дар бар мегирад.

БОБИ 1. ТАҲҚИҚИ АСОСҲОИ НАЗАРИЯВИИ РУШДИ СОХТМОНИ МАНЗИЛ ҲАМЧУН ОБЪЕКТИ ТАҲЛИЛИ ОМОРӢ

1.1. Ҷанбаҳои назариявии рушди сохтмони манзили истиқоматӣ, беҳдошти сатҳ ва сифати зиндагонии аҳоли

Рушди соҳаи сохтмони 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 мегузорад, балки ба рушди инфрасохтор, 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 такмили минбаъдаи он пешниҳод карда шаванд.

Дар шароити афзоиши аҳоли ва рушди шаҳрншинӣ масъалаи таъмини манзил ба яке аз самтҳои афзалиятноки сиёсати давлатӣ табдил ёфтааст. Зиёдшавии талабот ба манзил ва рушди шаҳрҳо зарурати сохтмони манзилҳои наву замонавӣ ва дорои инфрасохтори пешрафта ба миён меорад. Ин раванд ба рафъи мушкilotи норасоии манзил, фароҳам овардани муҳити мусоиди зиндагӣ ва боло бурдани сатҳи некуаҳволии аҳоли мусоидат менамояд.

Қисми муҳими соҳаи сохтмон манзили истиқоматӣ буда, шароити иҷтимоӣ ва иқтисодии хоҷагиҳои хонаводагиро қисман ва ҷамъиятиро дар маҷмӯъ 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 истиқомати шахсӣ барои шаҳрвандон неъматӣ моддӣ гаронбаҳои истеъмолӣ аст, ки дар бобати баланд бардоштани сатҳу сифати зиндагии аҳоли ҳамчун омили муҳим баҳо дода мешавад.

Сохтмон – «Соҳаи пешбарандаи хоҷагии халқ буда, масъалаҳои ҳаётан муҳими сохтори азнавсозии базаи моддӣ ҳамаи захираҳои

истеҳсолии мамлакат, ҳамзамон, рушди соҳаи ғайриистеҳсолиро ҳал менамояд. Аз самаранок кор кардани маҷмӯаи сохтмонӣ, суръати рақобатпазирии маҳсулоти ватанӣ ва баромадан аз буҳрони глобалӣ вобастагии зиёд дорад» [67].

Муаммои таъмини аҳоли бо манзил хусусияти глобалӣ дошта, муаммои фарогири кишварҳои пешрафтаи ҷаҳон аст. Созмонҳои умумиҷаҳонӣ омӯзиш ва таҳқиқи онро рӯи даст гирифтаанд, ки дар ин самт андешидани чораҳои назаррас дар назар аст.

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 беҳтарсозии муҳити зист аҳамияти муҳим дорад. Истифодаи технологияҳои муосир, такмили усулҳои сохтмон ва муносибати комплексӣ ба рушди ин соҳа метавонад на танҳо шароити манзилиро беҳтар созад, балки ба рушди иҷтимоӣ ва иқтисодӣ низ мусоидат намояд.

Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ, Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон 28-юми декабри соли 2023 дар Паёмашон қайд намудаанд, ки «Дар замони соҳибистиқлолӣ 140 ҳазор гектар замин, аз ҷумла 52 ҳазор гектар аз ҳисоби заминҳои обӣ ба зиёда аз 1 миллиону 420 ҳазор оилаи кишвар барои сохтмони манзили истиқоматӣ тақсим карда шуд, ки қисми асосии он ба оилаҳои ҷавон рост меояд» [3].

Дар асоси муқаррароти Эъломияи умумии ҳуқуқи башар, ки Асамблеяи Генералии СММ 10 декабри соли 1948 (моддаи 25) қабул кардааст, «Ҳар як инсон ҳуқуқ дорад дорои чунин сатҳи зиндагӣ бошад, ки дар он дастрасӣ ба хӯрок, либос, манзил, хизматрасонии тиббӣ ва

хизматрасониҳои зарурии иҷтимоӣ, ки барои ҳифзи саломатӣ ва неқӯаҳволии худ ва оилаи ӯ зарур аст, таъмин бошад» [4].

Бояд тазакурр дод, ки «Таъмини аҳоли ба манзил яке аз самтҳои муҳимми ҳаёти иҷтимоӣ буда, аз ҷониби Ҳукумати мамлакат то имрӯз дар ин самт корҳои зиёд ба анҷом расонида шудаанд. Чунончи, аз соли 2000-ум то соли 2022-юм ҳаҷми солонаи ба истифода супоридани манзил аз 245 ҳазор метри мураббаъ ба зиёда аз 1,82 миллион метри мураббаъ расидааст» [80, с. 13]. Ҳамзамон, «бо мақсади беҳтар кардани шароити зиндагии мардуми кишвар танҳо дар 10 соли охир 7,2 ҳазор гектар заминҳои наздиҳавлигӣ барои бунёди беш аз 14 миллион метри мураббаъ манзили истиқоматӣ ба аҳолии мамлакат ҷудо гардидааст» [2].

Қаблан, «дар давраи 70 соли то истиқлолият, барои бунёди манзилҳои истиқоматӣ ҳамагӣ 77 ҳазор гектар замин дода шуда буд» [1]. Ин нишон медиҳад, ки дар давраи истиқлолият, махсусан дар даҳ соли охир, ҷудо кардани заминҳои наздиҳавлигӣ барои бунёди манзилҳо дар Тоҷикистон афзоиш ёфтааст.

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 мекунад. Ин модел воситаи муайянкунандаи мақсадҳо, равандҳо, унсурҳои сохторӣ ва механизмҳои татбиқи сиёсати манзилӣ ва сохтмониро дар бар мегирад (расми 3). Чунин модел имконияти фароҳам овардани муносибати низомнок ба идоракунии соҳаи сохтмони манзил дар сатҳи ҷумҳурӣ ва минтақаҳоро 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 идоракунӣ баланд гардида, равандҳои ташаккули маҷмааи сохтмонӣ ва манзилӣ дар асоси маълумоти дақиқи омӯрӣ ва таҳлили илмӣ асоснок карда шаванд.

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 мекунад.

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 сохторӣ

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 идоракунӣ, интихоби модели мутамаккизи ё ғайримутамаккизи идоракунӣ;
- Ворид намудани технологияҳои рақамии идоракунӣ (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 1.1.1. – Модели концептуалии идоракунии маҷмааи сохтмонӣ ва манзилӣ

Сарчашма: таҳияи муаллиф таҳия шудааст

Дар ин таҳқиқот раванд ва марҳилаҳои ташаккули модели мутобиқшавандаи идоракунии низоми логистикии 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 аҳоли бо манзили истиқоматӣ ва бо ин васила таъмини зиндагии шоиста, ки дар қонунгузориҳои кишвар дарҷ шудааст, боиси беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли гардида, таҳқиқи масоили вобаста ба ривож додани сохтмони манзил айни замон мубрам арзёбӣ мегардад.

Дар тадқиқотҳои илмӣ худ Ҳушвахтзода Қ.Х. қайд менамояд, ки «сармояи ҳар як фарди алоҳида барои зиндагӣ ва инкишофёбӣ бояд қонеъкунандаи талаботҳои худ бо хӯрок ва пӯшок, манзил, зиндагии бофароғат, кафолати озодӣ, саломатӣ, беҳатарӣ, шуғл, таҳсил, хизматрасонӣ, варзиш, фароғати экологӣ, ҳимояи иҷтимоӣ, дастраси ба маълумотҳо оид ба рушди иҷтимоӣ, барқароркунии анъанаҳои таърихӣ ва ғайраҳо бошад» [125. с. 7].

Яке аз муҳимтарин ҷанбаҳои, ки Ҳушвахтзода Қ.Х. қайд мекунад, ин вобастагии рушди сатҳи зиндагӣ аз сармояи ҳар як фарди алоҳида мебошад. Сармояи шахсӣ на танҳо ҳамчун даромад ё дорони моддӣ, балки ҳамчун маҷмӯи имкониятҳо барои қонеъгардонии талаботи инсон арзёбӣ мешавад. Ин равиш ба назарияи рушди инсонӣ ва индексҳои сифатии зиндагӣ мувофиқат мекунад. Илова бар ин, таъмини мардум бо манзил ва беҳтарсозии шароити манзилӣ на танҳо як ҳадафи иҷтимоӣ, балки воситаи муҳими рушди устувор маҳсуб мешавад. Бо назардошти гуфтаҳои боло, назарияи пешниҳодгардида на танҳо барои арзёбии сатҳи зиндагӣ, балки

барои таҳияи сиёсати самараноки манзилӣ ва иҷтимоӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳамияти калон дорад.

Муҳаққиқони рус Ускова Т.В. ва Гордина О.Н. муҳиммияти манзил ва шароити манзилро мавриди таҳқиқ қарор дода, қайд мекунанд, ки «Баробари шароити меҳнат, вазъи муҳити зист, дараҷаи рушди объектҳои инфрасохтори иҷтимоӣ, шароити манзил ба сатҳи зиндагӣ ва сифати зиндагӣ таъсири бевосита дорад. Манзил ва шароити манзил омилҳои муайянкунандаи вазъи солимии ҷисмонӣ, равонӣ ва солимии иҷтимоӣ инсон: шумораи фарзандон дар оила, муваффақият дар тарбияи онҳо, рушди маънавӣ, сатҳи сифатӣ ва миқдории талаботи оилаҳо бо неъматҳои ҳаётан муҳим мебошанд» [118].

Аз нуқтаи назари методологӣ, манзил на танҳо макони истиқомат, балки муҳити ташаккулдиҳандаи сифат ва сатҳи зиндагии аҳоли мебошад. Ин муқаррарот, ки манзил бо омилҳои дигар, аз қабili шароити меҳнат, муҳити зист ва инфрасохтор, ҳамбастагӣ дорад, ба тадқиқоти бисёрсоҳа ва баррасиҳои комплекси рушди шаҳрӣ ва минтақавӣ асос гузоштааст. Бо назардошти ин, таҳқиқоти Ускова Т.В. ва Гордина О.Н. барои омӯзиши амиқи таъсири манзил ба некӯаҳволии аҳоли, хусусан дар шароити рушди минтақавии Тоҷикистон, метавонанд ҳамчун заминаи назариявӣ ва методологӣ хизмат кунанд.

Фаъолияти бозори манзил ва сатҳи таъминоти аҳоли бо фонди манзилӣ-коммуналӣ ҷузъи муҳими ташаккули иқлими сармоягузори минтақа маҳсуб меёбад. Сатҳи рушд ва ҳолати техникийи манзил, инчунин сифати хизматрасониҳои коммуналӣ на танҳо шароити зиндагии аҳолиро муайян месозанд, балки ба ҷалби сармоягузориҳои дохилӣ ва хориҷӣ низ таъсири назаррас мерасонанд. Баланд бардоштани сатҳи таъминот бо манзил ва такмили хусусиятҳои инфрасохтории он боиси афзоиши талабот ба молҳои дарозмуҳлат мегардад, ки ин раванд аз нигоҳи иқтисодӣ муҳаррики рушди бахшҳои гуногуни саноат ва хизматрасонӣ хоҳад шуд.

Илова бар ин, рушди устувори бозори манзил имкониятҳои навро барои ҳаракати нерӯи корӣ фароҳам оварда, шароити мусоидро барои тавсеаи иқтидорҳои истеҳсоли ва ҷалби мутахассисони баландихтисос ба минтақа муҳайё месозад.

Муҳаққиқи рус Елисеева И.И. тасдиқ менамояд, ки «Нишондиҳандаи ҷамъкунии амвол ва таъминоти аҳоли бо манзилро дар низоми нишондиҳандаҳои сатҳи зиндагӣ муҳим арзёбӣ намуда, шароити манзили аҳолиро ба низоми нишондиҳандаҳои сатҳи зиндагӣ ворид кардааст, ки ин нишондиҳанда дар сатҳи созмонҳои байналмилалӣ ва мамлакатҳои пешрафта баҳо дода мешавад» [21. с.77-82].

Таҷзия ва арзёбии аҳамияти манзил дар таҳқиқоти байналмилалӣ, аз ҷумла Созмони Миллали Муттаҳид, мавқеи муҳимро ишғол менамояд. Ба гуфтаи ин созмон, дар низоми нишондиҳандаҳои омории сатҳи зиндагӣ, ки аз дуvozдаҳ унсур иборат аст, шароити манзил ҳамчун як омилҳои асосии таъсиррасон ворид карда шудааст [4]. Инчунин, дар модели нишондиҳандаҳои сатҳи зиндагии аҳолии Иёлоти Муттаҳидаи Амрико, ки аз сездҳ ҷузъ иборат мебошад, шароити манзил ҳамчун омилҳои калидӣ шинохта шудааст, ки аҳамияти стратегии он дар рушди иҷтимоӣ ва иқтисодӣ таъкид мегардад.

Дар тадқиқотҳои худ Ким Л.Н. қайд намудааст, ки «Низоми нишондиҳандаҳои омили иҷтимоии Фаронса, ки аз ҷониби институти миллии омор ва таҳқиқоти иқтисодӣ коркард ва таҳия гардидааст аз 4 гурӯҳи нишондиҳандаҳо таркиб ёфтааст: гурӯҳи якум – шумора ва таркиби аҳоли, захираҳои меҳнатӣ ва шароити меҳнат, гурӯҳи дуюм – тақсимкунӣ, азнавтасимкунӣ ва истифодаи даромад, гурӯҳи сеюм – шароити рӯзгузаронӣ нишондиҳандаҳои истеъмол ва гурӯҳи чорум шароити манзил, вақти холи ва фарҳангӣ, вақтхушӣ, ғункунии амвол ва чизҳои қимматбаҳоро дар бар мегирад» [38. с. 34].

Тавзеҳи Ким Л.Н. дар бораи низоми нишондиҳандаҳои омили иҷтимоии Фаронса нишон медиҳад, ки арзёбии сатҳи иҷтимоии ҷомеа ва таҳлили рушди иқтисодӣ бояд ҳамаҷониба ва бисёрҷанба бошад. Ин гурӯҳбандии нишондиҳандаҳо имконият медиҳад, ки равандҳои иҷтимоӣ ва иқтисодӣ дар сатҳи миллий бо назардошти омилҳои демографӣ, меҳнатӣ, даромадҳо, истеъмоли ва шароити зиндагии аҳоли таҳқиқ карда шаванд. Махсусан, гурӯҳи чорум, ки ба шароити манзил, вақтхушӣ ва ғункунии амвол дахл дорад, муҳимияти ин омилҳоро дар рушди неқӯаҳволии аҳоли таъкид мекунад. Ин нишон медиҳад, ки барои арзёбии сатҳи зиндагӣ танҳо таҳлили даромад ва хароҷот кофӣ набуда, инчунин муҳити зиндагӣ, имкониятҳои истироҳат ва ҷамъоварии сармояи шахсӣ низ ба назар гирифта мешавад.

Мавриди қайд аст, ки сохтмони манзил дар шароити муносири кишвари соҳибистиклоли мо аҳамияти аввалиндараҷаи иҷтимоӣ-иқтисодиро доро мебошад (ҷадвали 1.1.1).

Ҷадвали 1.1.1. – Нақши иҷтимоӣ иқтисодии сохтмони манзил

Нақши иҷтимоии сохтмони манзил	Нақши иқтисодии сохтмони манзил
қонеъсозии талаботҳои маънавии аҳоли; ташкилсозии шароити мусоид барои зист; беҳтарсозии вазъи психологӣ, саломатии шахс; беҳтар кардани сатҳи зиндагии аҳоли.	ташкил намудани ҷойҳои ҷадиди корӣ; ҷорисозии молу хизматрасониҳои нав; қонеъсозии эҳтиёҷҳои ширкатҳои машғул бо сохтмон; таъминсозии соҳибмулкҳо бо мол, хизматрасониҳои махсус; пардохт кардани хизматрасониҳо, зиёдшавии ММД ва буҷет.

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси адабиётҳои иқтисодӣ

Дар баландбардории сатҳи таъминоти аҳоли бо манзил сохтмони манзил нақши боризи иҷтимоӣ-иқтисодиро дошта, аз ҷониби дигар ба ташаккули соҳаҳо ва истеҳсоли маҳсулоти сохтмонӣ таъсиргузор буда, барои ҷалби қувваи корӣ мусоид аст.

Рушди устувори сохтмон бояд бо назардошти истифодаи самараноки захираҳои табиӣ ва ҳифзи муҳити зист сурат гирад. Истифодаи масолеҳи

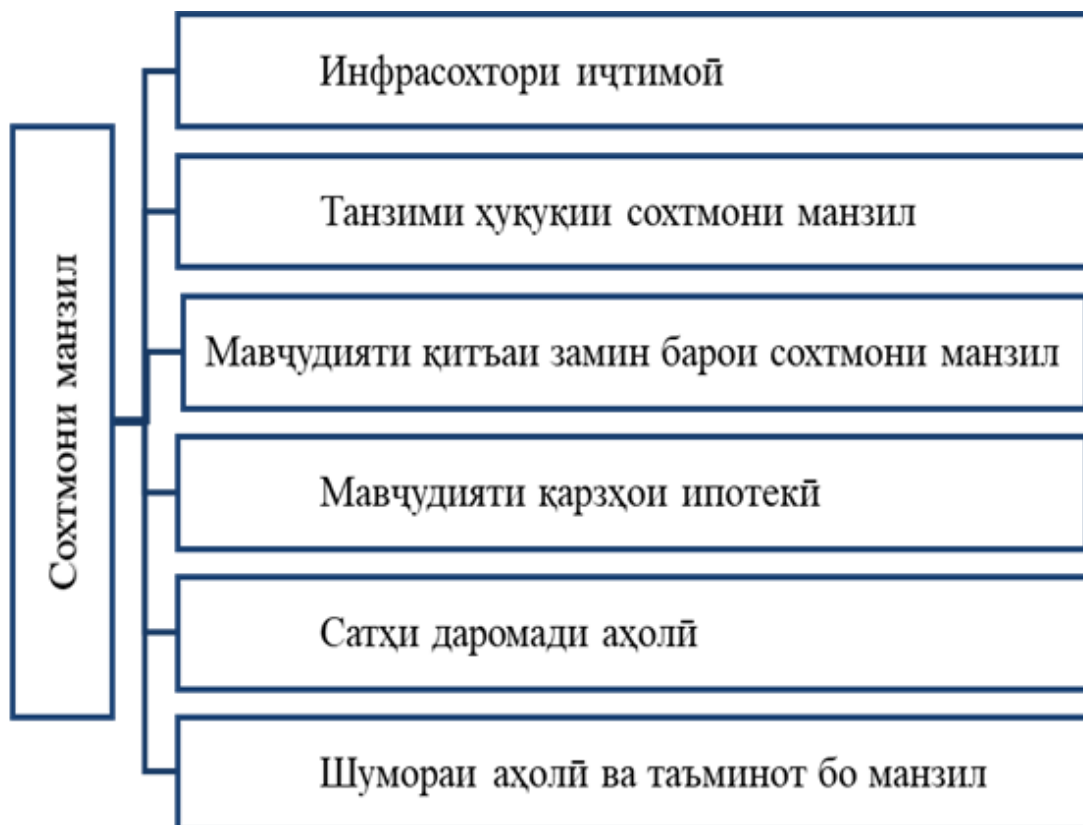
такрор, татбиқи стандартҳои байналмилалӣ сохтмон ва истифодаи технологияҳои сабз метавонанд ба беҳтаршавии сифати биноҳо ва коҳиши истеъмоли энергия мусоидат намоянд. Ҳамкорӣ байни давлат ва бахши хусусӣ дар рушди устувори манзилсозӣ аҳамияти хоса дошта, он метавонад боиси баланд бардоштани сатҳи дастрасии аҳоли 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 аҳоли, рушди инфрасохтор ва таҳкими муҳити зист мусоидат намояд (ҷадвали 1.1.2).

Ҷадвали 1.1.2. – Нишондиҳандаҳои ҷамъбасти баҳодихии сатҳи зиндагии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон

Нишондиҳандаҳо	Аҳамият				Баҳогузорӣ
	Муносибат	2015	2023	Фарқият	
Афзоиши табиӣ аҳоли, ҳаз. нафар	Майл ба афзоиш дорад	204,0	217,9	13,9	Афзудани сарбории демографӣ дар натиҷаи афзоиши табиӣ
Ҳиссаи қувваи кори истифода-нашуда дар иқтисодиёт бо %.	Майл ба афзоиш дорад	50,6	53,8	3,2	Ин ҳолат боиси афзоиши шуғли ғайрирасмӣ дар иқтисодиёт ва коҳиш ёфтани ММД мешавад.
Шумораи бекорон, ҳазор. нафар	Майл ба камшавӣ дорад	51,0	50,0	– 1	Бо вучуди афзоиши шумораи аҳоли, теъдоди бекорони расмӣ коҳиш ёфтааст, ки ин ба баландшавии сатҳи зиндагӣ мусоидат мекунад.
Сатҳи камбизоатӣ (%)	Коҳиш меёбад	41	29,5	–11,5	Нишонаи беҳтаршавии сатҳи зиндагист
Афзоиши мутлақи интиқоли маблағи муҳочирони меҳнатӣ (ИМММ) млн. доллар	Афзоиш дорад	2,300	2,536	0,236	Дар ҳолати 1 млрд. доллар афзудани ИМММ то ба 4,5% камбизоатӣ кам мешавад
Ҳисоби миёнаи музди меҳнати ҳармоҳаи як корманд, (сомонӣ)	Бояд аз ҳадди ақали зиндагӣ кам набошад	442,1	1144,2	702,1	Барои истеъмоли нишондиҳандаҳои сабади истеъмоли бояд кифоя бошад.

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 10-12, 117-120 ва нишондиҳандаҳои асосии таҳқиқоти буҷети хонаводаҳои ҚТ, АОНПҚТ, 2018. С. 61–65.

Дар сиёсати ҳукумати Норвегия барои баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли баробари дигар нишондиҳандаҳо ба масъалаҳои: арзиши пасти манзилҳои истиқоматии маҳаллӣ, ғайриқонунии барномаҳои дастгирии оилаҳои ҷавон, шароити хуби қарзгирӣ, дараҷаи баланди музди меҳнат, ки барои таъминоти шахсии шаҳрвандон мусоидат менамояд, диққати махсус равона гардидааст ва самари хуб низ додааст.



Расми 1.1.2. – Омилҳои муассири рушди сохтмони манзил

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси адабиётҳои иқтисодӣ

Олими ватанӣ, Саидов С.Ш. дар таҳқиқоти худ таҳти унвони «Асосҳои пайдоиши ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ» ба натиҷаи муҳим мерасад, ки ҳуқуқи истиқомат ба манзил ҳамчун ҷузъи муҳими ҳуқуқи моликият маҳз пас аз ба даст овардани истиқлолияти давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар қонунгузориҳои миллии ҷойгоҳи устувор пайдо намудааст. Таҳлили амиқи муҳаққиқ далели бунёдии ҳуқуқии ин падидаи равшан мекунад. Дар даврони Иттиҳоди Шӯравӣ, аксари манзилҳо ба

фонди давлатӣ тааллуқ доштанд, ва бинобар ин, ҳуқуқи шахсӣ ба моликият дар соҳаи манзил бо маҳдудиятҳои ҷиддӣ рӯбарӯ буд. Ҳуқуқи истиқомат асосан бо иҷора ё ҳуқуқи истифодаи манзили давлатӣ амалӣ мегардид, ва ҳуқуқи комили шахс ба моликияти манзилӣ амри маъмул набуд. Ин воқеият нишон медиҳад, ки системаи ҳуқуқии он давра дар соҳаи манзил бештар ба идоракунии давлатӣ асос ёфта, принципи моликияти хусусӣ ба таври густурда рушд накарда буд.

Бо шикасти низоми Шӯравӣ ва ба даст овардани истиқлолият, муносибати ҳуқуқӣ ба моликияти манзилӣ дар Тоҷикистон ба кулӣ тағйир ёфт. Қонунгузориҳои нав таҳия гардида, ҳуқуқи шаҳрвандон ба моликияти хусусӣ, аз ҷумла ҳуқуқи истиқомат ва соҳиб шудан ба манзил, ҳамчун яке аз рукнҳои муҳими муносибатҳои шаҳрвандӣ эътироф гардид. Аз ин рӯ, андешаи муҳаққиқ Саидов С.Ш. асоси воқеӣ дошта, бо таҳаввулоти таърихӣ ва ҳуқуқии соҳаи манзилсозӣ дар Тоҷикистон комилан мутобиқат мекунад [100].

Дар асоси омӯзиши масъалаҳои арзёбии омили бозори манзил, Қодиров А.Л. пешниҳод менамояд, ки «Самтҳои асосии зерини таҳлили омории бозори амволи манзил дар шароити шаҳр, ки аз рӯйи таъинот, усулҳои тадқиқоти истифодашаванда, маҷмӯи нишондиҳандаҳои зарурии оморӣ ва ҳаҷми натиҷаҳо гуногунанд, ҷудо карда шаванд:

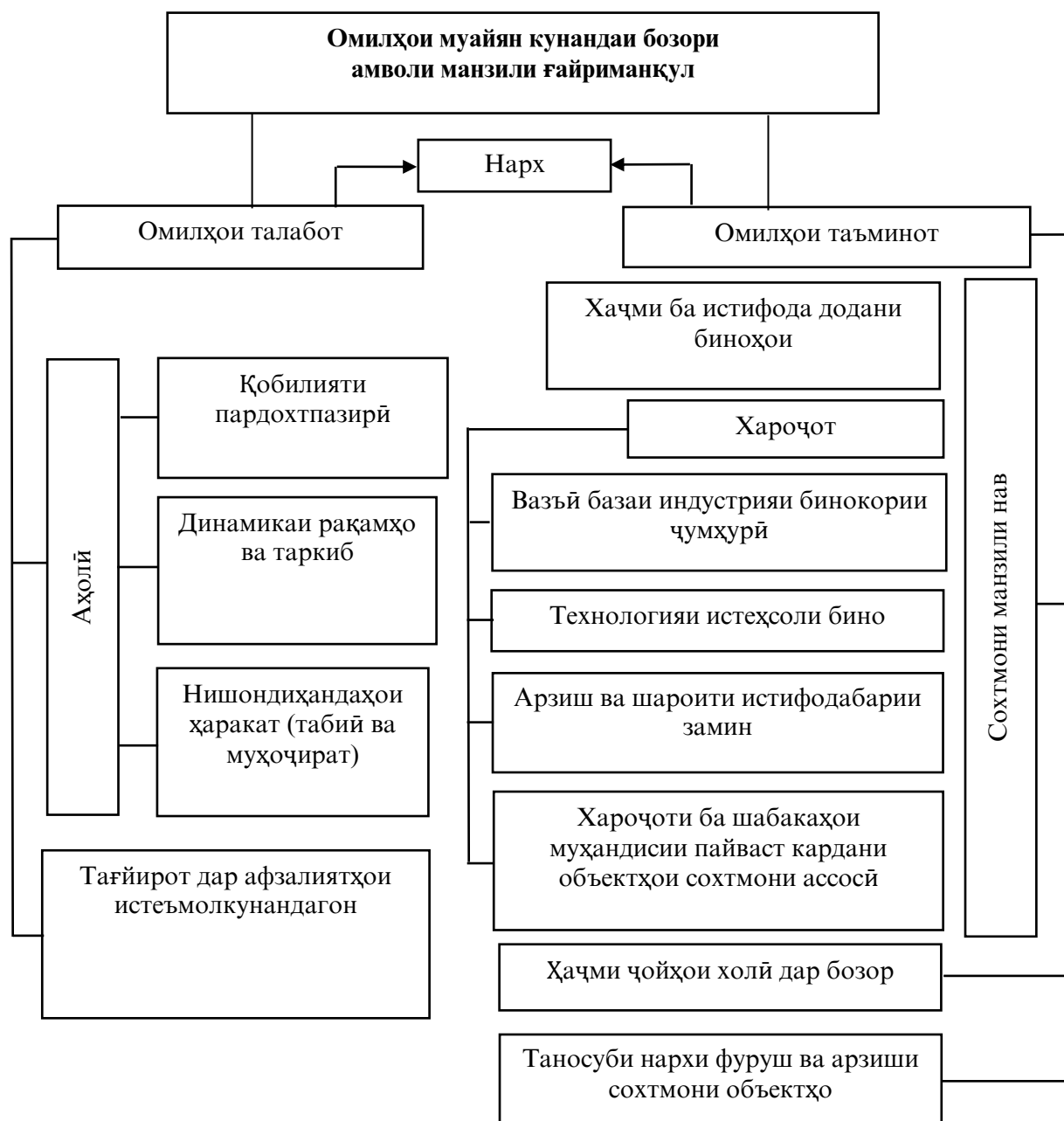
1. Таҳлили умумии иқтисодии бозори амволи ғайриманқули манзил омӯзиши таъсири омилҳои макро ва микроиқтисодиро ба ташаккули сатҳи умумии нархи амволи ғайриманқул дар шаҳр дар бар мегирад;

2. Омӯзиши ҳолат ва динамикаи параметрҳои асосии бозори амволи ғайриманқул, ки нишондиҳандаҳои омории онҳо ҳадди ақалли кофӣ иттилоотии фаъолияти субъектҳои он мебошанд. Дар баробари ин, доираи параметрҳо танҳо бо параметрҳои маҳдуд аст, ки бевосита ба фаъолияти ҳуди бозори амволи ғайриманқул алоқаманданд ва ба бисёре аз

муносибатҳои иқтисодии он бо муҳити иқтисодии атроф таъсир намерасонанд. Параметрҳои, ки танҳо муносибатҳои молиро дар бозори амволи ғайриманқул тавсиф мекунанд, мавриди омӯзиш қарор мегиранд - талабот, пешниҳод ва нарх;

3. Амсиласозии арзёбии оммавии амволи ғайриманқули истиқоматӣ муқаррар ва таҳлили шакли тағирёбии эквиваленти арзиши объектҳои истиқоматии ба маҷмӯи якхела дохилшуда вобаста ба муҳимтарин параметрҳои нархгузори барои онҳо (ҷойгиршавӣ, хусусиятҳои минтақаҳо, намудҳои сохтмон ва ғайра)» [40. с.135-138].

Дар дигар мақолаи худ Қодиров А.Л. таснифоти омилҳои муайянкунандаи бозори амволи манзилии ҷумҳуриявиро таҳия намудааст. Бозори манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо таъсири маҷмӯи омилҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ, демографӣ, сохторӣ ва сиёсӣ ҳуқуқӣ 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. Дар натиҷаи таҳқиқоти гузаронидашуда омилҳои, ки бозори амволи ғайриманқули манзилро муайян мекунад қайд гардидааст (расми 1.1.3) [41. с. 130-136].



Расми 1.1.3. - Омилҳои муайянкунандаи бозори амволи манзилии ҷумҳуриявӣ

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

Аз таснифоти дар расми 1.1.3. 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 сохтмони манзилро ҳамчун омил рушди иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва фарҳангии ҷомеа баррасӣ мекунад. Сохтмони манзил истеҳсол ва таъмини объектҳои амволи ғайриманқулро дар бар мегирад, ки

барои зисти шаҳрвандон пешбинӣ шудаан. Бозори манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо таъсири маҷмӯи омилҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ, демографӣ, сохторӣ ва сиёсӣ ҳуқуқӣ 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 манбаҳои қарзӣ боз ҳам ин фарқиятро зиёд менамоянд.

Маҳз дар моддаи 36-и Конституцияи Ҷумҳурии Тоҷикистон зикр шудааст, ки «ҳар кас ба манзил ҳуқуқ дорад. Ин ҳуқуқ бо роҳи сохтмони манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад. Ин меъёр боиси пайдоиши фонди манзили шахсӣ гардид, ки ҳуқуқи моликияти шаҳрвандон ба манзили шахсиро таъмини менамояд ва ин шакли фонд сол то сол рӯй ба афзоиш дорад. Як мизони муҳим дар таҳкими нерӯи институтсионалии кишвар, ки дар Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон то соли 2030 зикр гардидааст, ин ташаккулдиҳии асосҳои институтсионалӣ барои урбанизатсияи минбаъда мебошад, ки дар он банақшагирии рушди шаҳр, сиёсати самараноки манзил ва замин, танзим намудани ҳуқуқҳои молу мулкӣ ба замин ва амволи ғайриманқул, бақайдгирии он, рушди бозори манзил, мусоидат ба сохтмони амволи ғайриманқул ва даромаднокӣ ва инфрасохтор дар шаҳрҳо мавриди таваҷҷуҳ қарор дода шудаанд» [8]. Дар ин ҳуҷҷат, ташаккули муҳити мусоид барои зиндагӣ, бо баланд бардоштани дастрасӣ ба манзил ва дигар омилҳо, ҳамчун авлавиятҳо дар рушди сармояи инсонӣ арзёбӣ шудааст.

Диққати асосии Ҳукумати ҶТ ба сохтмони манзил ба воситаи Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 нигаронида шудааст, ки «тибқи он мушкилоти муҳим дар

таъмини аҳоли бо манзили дастрас ин нокифоягии корҳо дар самти қарздиҳии имтиёзнок ва ипотекаӣ, нарасидани қитъаҳои замин барои сохтмони манзил, самаранокии пасти истифодаи заминҳо бо иқтидори калони шаҳрсозӣ, қафомонии бахши коммуналӣ, ки ҳамчун бахши иқтисодиёти ҷолиб барои сармоягузорӣ аз тарафи тиҷорати хусусӣ ташаккул наёфтааст, нобаробарӣ ба дастрасии системаҳои бехатари обтаъминкунии нӯшокӣ, санитария ва бехдоштӣ, гармкунӣ ва барқтаъминкунии бахши манзил байни маҳалҳои аҳолинишини шаҳр ва деҳот, хатари баланди пайдошавии ҳолатҳои фавқулода, аз ҷумла дар натиҷаи тағйирёбии иқлим ва ғайраҳо арзёбӣ гардидааст» [7].

Яке аз самти муҳими иҷрои Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 сохтмони манзил мебошад. Бино ба стратегияи зикршуда, «Талаботҳои демографӣ ва экологӣ, ки иқтисодиёти кишвар ба онҳо мувофиқат мекунад, афзоиши талабот ба манзил ва шароити маишӣ, ифлосшавии муҳити зист, таназзули замин, коҳиш ёфтани натиҷаҳои тағйироти иқлим, дастрасӣ ба оби тоза ва санитария, истифодаи партовҳои маишӣ ва баъзе мушкилоти дигарро дар бар мегирад» [7].

Стратегияҳои соҳавӣ масоили дастрасӣ ба манзилро барои тамоми қишрҳои ҷомеа муҳокима гашта ва дар ин раванд на танҳо давлату ҳукумати кишвар, балки дигар субъектҳои иқтисоди миллӣ низ бояд дар татбиқи ҳадафҳои умумимиллӣ саҳмгузор бошанд. Танҳо таъсири системавии субъектҳои иқтисодӣ метавонад ба ташаккули сохтмони манзили истиқоматӣ ва бехтар гардидани сатҳи зиндагӣ мусоидат намояд, зеро сатҳи зиндагӣ аз низоми мураккаби нишондиҳандаҳо иборат буда, дастгирии ҳамаҷонибаро талаб мекунад.

Зимни таҳқиқоти амиқ ва арзёбии ҷанбаҳои гуногуни сифати зиндагии аҳоли, ки таҳти таъсири раванди ташаккул ва густариши сохтмони манзил, инчунин таъмин намудани имкониятҳои дастрасии

тамоми қишрҳои ҷомеа ба манзил сураат гирифтааст, муайян гардид, ки баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли ҳамчун омили муҳими рушди устувори иҷтимоию иқтисодӣ нақши калидӣ дорад. Дар ин замина, густариши сохтмони манзил боиси эҷоди заминаҳои устувор барои беҳбудии сатҳи неқӯаҳволии 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 сармоягузорӣ дар бахши инфрасохтори шаҳрӣ, такмили 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 мукамал ва идоракунии самараноки раванди сохтмони манзил дар сиёсати давлатӣ ҳамчун воситаи муҳими рушди мутаносиби иҷтимоиву иқтисодӣ арзёбӣ мешавад.

Арзёбии тамоюли бозори манзили дастрас ба мо имкон медиҳад, ки дар бораи динамикаи мусбат ё манфии бозор хулоса барорем, инчунин тасмимҳои саривақтӣ қабул кунем, ки ба тағйир додани омилҳои муайяне, ки ба дастрасии манзил барои аҳоли таъсир мерасонанд, нигаронида шудаанд.

Дастрасии манзил ҳамчун хусусияти вазъи бозори манзил як тағйирёбандаи вобаста буда, бо бисёр нишондиҳандаҳои инъикоскунандаи тағйироти макроиқтисодӣ, равандҳои иҷтимоию демографӣ ва ғайра муайян карда мешавад. Барои пешгӯии коэффисиенти дастрасии манзил метавон аз омӯзиши вобастагии он ба маҷмӯи муайяни нишондиҳандаҳои ба он зич алоқаманд истифода бурда, дар асоси тамоюлҳои тағйирёбии онҳо арзиши ин нишондиҳанда барои давраҳои ояндаро ба даст овард.

Бозори амволи ғайриманқул ва раванди рушду такомули он инъикоскунандаи дараҷаи мукаммалии иқтисоди кишвар маҳсуб мешавад ва ҳамзамон бозори амволи ғайриманқул сохтори мураккабе мебошад, ки ҳадафи он ба ҳам овардани харидорон ва фурушандагон ба шумор меравад. Дар марҳилаи ҳозира ташкилотҳои гуногуншакл пайдо шуданд, ки меҳованд аз сармоягузори давлатӣ ва хусусӣ барои сохтмони биноҳои истиқоматӣ фармоиш гиранд, ки ин боиси пайдоиши рақобати ташкилотҳои бинокорӣ гашта, ба сармоягузoron имконият фароҳам овард, ки ташкилотҳоеро интихоб кунанд, ки бо сифат ва арзиши сохтмони манзил ба талаботи онҳо мутобиқ ва мувофиқ бошанд.

Дар сиёсати Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, беҳтарсозии шароити манзилию маишии аҳоли ҷиҳати баланд бардоштани нишондиҳандаи таъминнокӣ барои манзили истиқоматӣ ва ташкили манзили мустақил барои ҳар як хоҷаги хонаводагӣ, хусусан барои оилаҳои камбизоат, нахонадорон ва гурӯҳҳои осебпазир таъкид шудааст. Ба ин васила, беҳтар намудани сифати манзили истиқоматӣ дар деҳот, ки дастрасӣ ба оби ошомиданӣ ва полезӣ маҳдуд мебошад, баланд бардоштани шароити зиндагонӣ бо дастрасӣ ба хизматрасониҳои коммуналӣ, махсусан дар минтақаҳои дурдаст, беҳтар кардани дастрасӣ ба хизматрасониҳои молиявӣ, муассисаҳои хоҷагии манзилию коммуналӣ, ва ташкил кардани минтақаҳои бехатар барои пешгирии хатари офатҳои табиӣ, вазифаҳои асосии давлат ва ҳукумати кишвар маҳсуб мешаванд. Иқдомҳои ҳукумат ва базаи меъёрии ҳуқуқӣ ба рушди сохтмони манзил таъсири мустақим мерасонанд.

Дар натиҷаи таҳқиқоти гузаронидашуда метавон хулоса кард, ки сохтмони манзил яке аз омилҳои муҳими рушди иқтисодӣ ва иҷтимоии кишвар мебошад. 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 сохтмони манзилро ҳамчун омилҳои рушди иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва фарҳангии ҷомеа баррасӣ мекунад.

1.2. Таҳқиқи оморӣ алоқамандии рушди сохтмони манзил бо равандҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ

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 манзилӣ 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.

Қобили зикр аст, ки дар Тоҷикистон бахши хусусӣ истеҳсоли 70%-и ҳамаи маҳсулоти дохилӣ (ММД), воридоти 80%-и андоз ба даромади буҷети давлатӣ ва пайдоиши ҷойҳои нави корӣ таъмин месозад, ки дар ҳоҷагии халқ кор мекунанд. Ин зарурати гузаронидани ислоҳоти институтсионалӣ бо роҳи таҷдиди низоми хизматрасониҳои аҳоли, ки дар Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 (СМР 2030) инъикос гардидааст, пешбинӣ намудааст. На танҳо рушди иншоот ва сохторҳои инфрасохторӣ, балки инкишофи истеҳсолот ва ҳамчунин дигар соҳаҳои саноати кишвар низ аз рушди босамар ва ҳаматарафаву устувори соҳаи сохтмон вобастагӣ дошта, бояд таъкид сохт, ки сохтмони манзил ва ҳоҷагии манзилию коммуналӣ бо маҳсулнокии соҳаҳои ҳоҷагии халқ алоқаманд буда, рушду ташаккули он таъсиси

ҷойҳои нави корӣ, баландшавии сатҳи зиндагии аҳоли ва ҳамин тавр ба болоравии иқтисоди миллӣ мусоидат мекунад.

Ҷанбаҳои иҷтимоӣ, аз қабili афзоиши аҳоли, муҳоҷират ва тамоюлҳои фарҳангӣ низ ба бозори манзил таъсири бевосита мерасонанд. Дар натиҷаи зиёд шудани аҳоли дар шаҳрҳои бузург ва муҳоҷирати 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 интихоби намуди манзил, мавқеи ҷойгиршавии он ва сатҳи инфрасохтор, инчунин сохтори синнусолиҳои аҳоли ба фарқияти бозори манзил таъсир мерасонад. Таснифи вазифаҳо ва самтҳои ҳавасманд намудани талабот ва пешниҳод ба фонди манзилӣ дар расми 1.1.4. оварда шудааст.



Расми 1.1.4. - Таснифи самтҳо ва вазифаҳои ҳавасмандгардонии талабот ва пешниҳод ба объектҳои фонди манзилӣ

Сарчашма: таҳияи муаллиф

Дар расми 1.1.4. 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 аҳолии ҷавобгӯ буда, ба рушди иқтисодӣ мусоидат мекунад.

Болоравии нишондиҳандаҳои иқтисодӣ ва иҷтимоии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар заминаи густариши сармоягузориҳои васеъ, афзоиши ҳаҷми маблағгузориҳои асосӣ ба сохтмони иншооти нав, ҳамзамон таҷдиду муосиргардонии фонди асосии мавҷуда сурат мегирад. Ин раванд, ки ба рушди муттасили иқтисодии истеҳсолии соҳаи сохтмон ва тақвияти базаи моддию техникии он алоқаманд аст, дар маҷмӯъ, муҳаррики пешрафти иқтисодӣ ва иҷтимоии кишвар ба ҳисоб меравад. Афзоиши сармоягузорӣ дар бахши сохтмон на танҳо ба баланд шудани сатҳи инфрасохтори муҳандисӣ ва иҷтимоӣ мусоидат менамояд, балки инчунин барои беҳтар намудани шароити зиндагии аҳолии фароҳам овардани ҷойҳои нави корӣ ва рушди устувори иқтисодии миллӣ нақши муҳим мебозад. Бунёди иншооти нави саноатӣ, манзилӣ ва иҷтимоӣ, ҳамзамон бо навсозии фондҳои мавҷуда, ба самаранокии баланди истеҳсолот, афзоиши истеҳсоли маҳсулоти сохтмонӣ ва болоравии рақобатпазирии иқтисодии кишвар мусоидат мекунад.

Таҳкими иқтисодии истеҳсолии саноати бинокорӣ ва мустаҳкамсозии базаи моддию техникии он дар шароити муосир омили калидӣ дар рушди устувори соҳаи сохтмон маҳсуб мешавад. Бо ҷорӣ намудани технологияҳои пешрафта, тақмили механизмҳои маблағгузорӣ ва татбиқи барномаҳои инноватсионӣ, имкониятҳои рушди соҳаи васеъ гардида, самаранокии истифодаи захираҳои мавҷуда афзоиш меёбад.

Дар ин маврид дар асоси истифодаи оқилонаи захираҳои сармоягузорӣ баландшавии пурсамарии сохтмонҳои асосӣ, ҷалбсозии барномаю лоиҳаҳо ҳатмӣ маҳсуб шуда, баҳри расидан ба натиҷаҳои намоёни иқтисодию иҷтимоӣ, инчунин даромаднокии баланди истифодабарии объектҳои сохтмони асосиро шароити фароҳам меорад.

Дар даврони соҳибистиқлолии кишвар соҳаи сохтмони ҷумҳурӣ сол то сол дар тамоми самтҳо босуръат рушд мекунад. Ин бахш дар соли 2019 11,7%-и маҷмӯи маҳсулоти дохилии Тоҷикистонро ташкил дода, аз нигоҳи шуғл дар бахши сохтмон ҳудуди 34 ҳазор ҷойи кориро таъмин намуд.

Тибқи маълумоти Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 1991-2020 бо афзоиши тадриҷии маблағгузорӣ ба фондҳои асосӣ саҳми соҳаи сохтмон дар ММД-и кишвар низ сол аз сол баланд гардида истодааст, ки соли 1995 ба 3,2 % баробар буд, соли 2020 бошад ин нишондиҳанда ба 7,5% баробар гардид. Дар баробари ин, динамикаи ин нишондод дар давраи баррасишаванда нобаробар аст. Ҳамин тариқ, қиммати пасттарини ин нишондиҳанда соли 2000 (2,1%-и ММД) ва баландтарин нишондиҳанда соли 2016 (15,3%-и ММД) рост меояд.

Соли 2017 бо фарорасии бӯҳрони бонкӣ дар кишвар саҳми соҳаи сохтмон дар ММД-и кишвар коҳишро оғоз кард ва дар соли 2020 бар асари пандемия тақрибан ду баробар коҳиш ёфт.

Барои солҳои 1991-2020 аз ҳисоби ҳамаи манбаъҳои маблағгузорӣ бо нархҳои ҷорӣ ба маблағи 59,3 миллиард сомонӣ фондҳои асосӣ ба кор андохта шуданд, маблағгузорӣ ба маблағи 111,6 миллиард сомонӣ азхуд карда шуданд. Корхонаҳои истеҳсоли, иншооти инфрасохтори энергетикӣ, гидротехникӣ ва нақлиётӣ сохта шуданд ва то имрӯз сохта шуда истодаанд.

Дар ин давра сохтмони азими манзилӣ ва объектҳои аҳоли оғоз гардида то ин дам давом дорад. Манзил ҳамчун категорияи муҳимтарини баҳодиҳии неқӯаҳволии аҳоли боқӣ мемонад. Солҳои охир дар муносибатҳо ба ҳалли мушкилоти манзил, тавассути дастгирии давлатӣ ба табақаҳои камдаромад, ҷустуҷӯи манбаъҳои ғайрибюҷетии маблағгузорӣ, рушди бозори иҷораи манзил тағйироти ҷиддӣ ба амал омада истодааст.

Дар бораи таъмини дастрасии манзил ва афзоиши ҳаҷми воридоти онҳо беҳтарсозии вазъи хизматрасонии манзилию коммуналӣ, беҳтаршавии сифати он, бунёди манзилҳои ҷавобгӯ ба стандартҳои

байналмилалӣ, ба вучуд овардани талаботи самаранок, таҳияи заминаҳои ҳуқуқии субсидияҳои сохтмони манзилӣ, дастгирии сектори манзил, ки тадбирҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аст, дастгирӣ ёфта истодааст.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон «аз соли 2000 то соли 2023 аз ҳисоби ҳамаи манбаъҳои сармоягузори манзилӣ ба масоҳати 1823,0 ҳазор метри мураббаъ ба истифода дода шуд, ки масоҳати умумии ҳуҷраҳои истиқоматӣ ба ҳисоби миёна ба як шаҳрванди кишвар дар охири соли 2023 ба 10,9 метри мураббаъ баробар гардид, ки нисбат ба нишондоди соли 2010 - 25,29 фоиз зиёд мебошад» [80. с. 13-14].

Афзоиши аҳоли дар Тоҷикистон ба афзоиши талабот ба манзилро ба миён оварда, бо ин васила талабот ба сохтмони манзили истиқоматиро афзоиш дод. Аз ҷумла, зиёдшавии даромадҳои аҳоли, дастрасӣ пайдо кардан ба қарзҳои ипотекаӣ ба ин таъсири мусбат расонида, аз тарафи дигар болоравии нархи манзил таъсири манфӣ дорад. Сатҳи фаъолияти соҳибкорӣ дар соҳаи сохтмон ва такмили механизмҳои ташкилию иқтисодии ин соҳа яке аз меъёрҳои арзёбии фазои мусоиди соҳибкорӣ мебошад, ки ҷолибияти сармоягузориву навоварикунонии ин соҳаро афзун менамояд.

Дар ин замина, содда гардонидани расмиёти маъмурӣ, таъмини муҳити мусоид барои рушди соҳибкорӣ дар соҳаи хоҷагии манзилию коммуналӣ ва бозори сохтмони манзил метавонад ба пешрафти устувори ин соҳаҳо таъсири мусбат расонад. Ин махсусан аз ҳисоби таъсири омилҳои зерин муҳим арзёбӣ мешавад:

- Танзими самаранокӣ сиёсати маъмурӣ ва ҳуқуқӣ – содда ва шаффоф гардонидани расмиёти иҷозатномадиҳӣ, кам кардани монеаҳои бюрократӣ ва татбиқи сиёсати ҳавасмандкунии сармоягузорӣ метавонад муҳити мусоидро барои рушди соҳаи сохтмон ва хоҷагии манзилию коммуналӣ фароҳам оварад.

- Ҷалби сармоя ва рушди бозори молиявӣ – беҳсозии механизмҳои маблағгузори соҳаи сохтмони манзил, фароҳам овардани дастрасӣ ба

қарзҳои ипотекаӣ бо шартҳои имтиёзнок ва ҷалби сармояи хусусӣ метавонанд ба густариши бозори сохтмонӣ мусоидат намоянд.

- Баланд бардоштани рақобатпазирӣ ва ҷалби технологияҳои нав – рушди рақобат дар бозори сохтмон, истифодаи технологияҳои инноватсионӣ ва маводи сохтмони муосир метавонад ба паст кардани арзиши сохтмон, баланд бардоштани сифати манзил ва кам кардани таъсири экологӣ мусоидат намояд.

- Такмили механизмҳои идоракунии ва самаранокии хоҷагии манзилию коммуналӣ – такмили механизмҳои танзими хоҷагии манзилию коммуналӣ, истифодаи усулҳои рақамӣ дар идоракунии захираҳо, беҳсозии хизматрасониҳои коммуналӣ ва баланд бардоштани сатҳи идоракунии самаранок метавонанд ба рушди устувори ин бахш мусоидат кунанд.

- Истифодаи иқтидори минтақаҳо ва мутобиқсозии сиёсати минтақавӣ – таҳлили хусусиятҳои минтақавии бозори манзил, дастгирии барномаҳои давлатӣ барои рушди шаҳрсозӣ ва инфрасохтор, ҷорӣ намудани сиёсатҳои мутобиқ бо ниёзҳои минтақаҳо метавонад боиси рушди мутавозини соҳаи сохтмон дар сатҳи миллӣ гардад.

Бо дарназардошти ин омилҳо, тақвияти ҳамкории байни бахшҳои давлатӣ ва хусусӣ, ҷорӣ намудани ислоҳоти институтсионалӣ ва таҳкими низоми идоракунии метавонад муҳити мусоидро барои рушди соҳаи манзилию коммуналӣ ва бозори сохтмони манзил фароҳам оварад.

Дар чунин шароит, зарур аст, ки давлат барои рушди соҳибкории хурду миёна дар соҳаи сохтмон шароити мусоид фароҳам оварда, тадбирҳоро дар муборизаро бар муқобили монеаҳои маъмурӣ дар бозори хизматрасонии сохтмони манзил таҳия ва қонунгузорӣ кунад. Дар навбати аввал:

- ворид намудани тартиби огаҳӣ барои ташаккул ва рушди соҳибкории манзилӣ;

- ба баъзе намудҳои фаъолият ба ивази иҷозатномадиҳӣ ба суғуртаи ҳатмии масъулият ё додани кафолатҳои молиявӣ ва ғайра;

– қорӣ намудани хусусияти огоҳинома.

Дар ин ҳолат, соҳибкорон ҳуқуқ доранд, ки феврал пас аз пешниҳоди огоҳинома ба ғайрият шурӯъ кунанд.

Барои ба формати электронӣ гузаштани иҷозатномадиҳӣ «Ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои ғайрият» аз 17 майи соли 2004, № 37 ва Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон «Оид ба тасдиқи Низомнома дар бораи хусусиятҳои иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои ғайрият» аз 2 августи соли 2011, № 751» [130], ки барои соҳибкорон ва беҳбудии фазои соҳибқорӣ як нуқтаи мусбат мебошад, амалӣ карда мешавад.

Вобаста ба ин бекор кардани иҷозатномадиҳиро пешбинӣ кардан ба мақсад мувофиқ буда, баъзе намудҳои ғайрияте, ки ба принципҳои иҷозатномадиҳӣ мувофиқ набуда, ба рафъ ва пешгирии хатарҳои ба саломатӣ, ҳаёти шаҳрвандон ва амнияти ҷомеа бевосита алоқаманд нестанд, мавҷуд мебошад.

Аз ин рӯ, мо ислоҳоти функсияҳои назоратиро дар асоси ҷорабиниҳои зерин дар назар дорем:

– дар қонунгузорӣ муқаррар намудани принципи озодии комили соҳибқорӣ;

– ихтисор намудани вазифаҳои назоратии мақомоти давлатӣ;

– оптимизатсияи расмиёти мониторинги ғайрияти субъектҳои соҳибқорӣ;

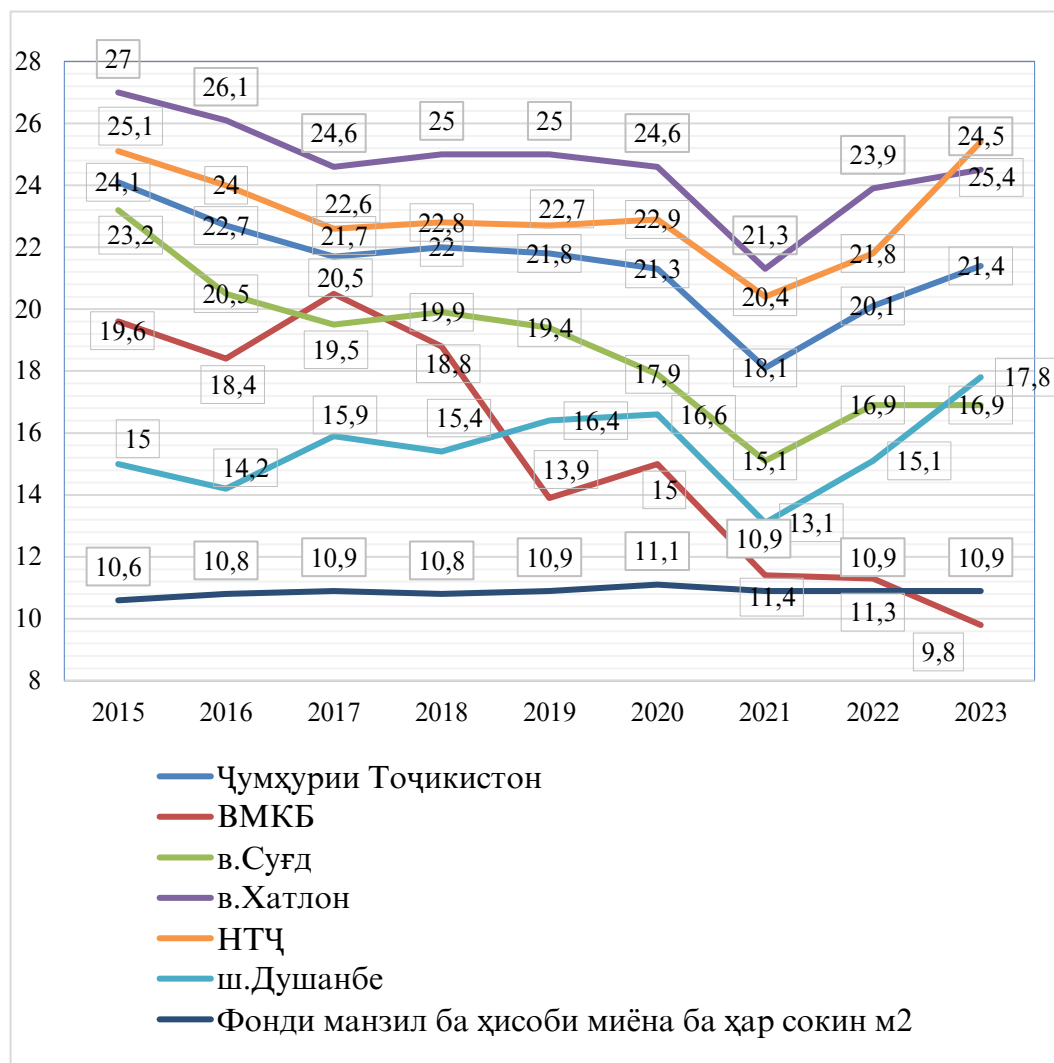
– такмил додани баъзе муқаррароти Кодекси Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳуқуқвайронкунии маъмурӣ», ки барои оғози парвандаи ҳуқуқвайронкунии маъмурӣ асос медиҳанд.

Дар марҳилаҳои минбаъдаи ислоҳот зарур аст, ки ба омӯзиши масъалаҳои танзими давлатӣ ҷиҳати ошкор намудани камбудӣҳо ва бартараф намудани онҳо бо мақсади содда ва навсозии системаи таъмини

сохтмон ва хоҷагии манзилию коммуналӣ тавассути қорӣ намудани технологияҳои иттилоотию коммуникатсионӣ таваҷҷӯҳ зоҳир намоянд.

Табиист, ки рушди сохтмони манзил дар заминаи афзоиши аҳоли ва талаботи онҳо ба манзил вобаста мебошад. 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. Коэффитсиенти таваллуд ва фавт дар соли 2023 ба 21,1‰ ва 4% баробар шудааст, ки нисбат ба соли 2020 муттаносибан 3,7 ва 5 Ҷоизӣ камтар 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 Ҷоизӣ кам шудааст. Албатта бо чунин суръат коҳиш ёфтани суръати афзоиши аҳоли ба дигар нишондиҳандаҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ аз ҷумла сохтмони манзил бе таъсир намонад ва ҳолати мазкурро ҳолати бухронӣ бояд номбурд» [80. 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 беҳтаршавии нишондиҳандаҳои иҷтимоӣ мегардад (диаграммаи 1.2.1).



Диаграммаи 1.2.1. – Динамикаи афзоиши табиӣи 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 1.2.1 маълум аст, ки дар соли 2023 дар ВМКБ 1,5 маротиба шумораи аҳоли кам шуда, дар вилояти Суғд бетағйир буда, дар дигар минтақаҳои ҷумҳурӣ коҳишёбии 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.

Махфӣ нест, ки пайдоиши чунин «ҳолати бухронӣ» равиши нави иҷтимоиро дар бунёди оилаҳои ҷавон талаб мекунад, зеро дар шароити имрӯза яке аз воситаҳои баланд бардоштани сатҳи сифати зиндагӣ ва дастрасӣ ба манзили истиқоматии барои зист мусоид коҳиш додани сатҳи

таваллуд мебошад. Оилаҳое, ки зиёда аз 4 фарзанд доранд, диққати асосиро дар баробари таълиму тарбия, касб омӯзонидан ва оиладор кардани фарзандон ба таъмини онҳо бо манзили истиқоматӣ равона мекунанд.

Тибқи анъанаҳои миллии Ҷумҳурии Тоҷикистон, қабул шудааст, ки яке аз фарзандон пас аз таъсиси оилаи худ низ ҳамроҳи падару модар дар як манзили истиқоматӣ боқӣ монад. Ин анъана метавонад ба як омили муҳими кам намудани талабот ба манзил дар байни наслҳои оилавӣ табдил ёбад. Вале, бо дарназардошти тағйиротҳои иҷтимоӣ ва иқтисодӣ дар ҷомеаи муосир, зарурати таъмини манзил барои на камтар аз се фарзанди дигар ба як мушкили ҷиддӣ мубаддал мешавад. Аввалан, сатҳи даромади аксарияти оилаҳои тоҷикӣ дар муқоиса бо арзиши бозори манзил ҳамчунон дар сатҳи паст қарор дорад. Даромади миёнаи волидон аксаран барои харидории манзил кофӣ набуда, ин мушкилот бо афзоиши доимии нархи амволи ғайриманқул боз ҳам печидатар мегардад. Сониян, сатҳи баланди меъёри фоизии қарзҳои ипотекаӣ ва мутобиқ набудани он бо сатҳи даромади аксари қишрҳои аҳоли имкон намедихад, ки шумораи зиёди шаҳрвандон аз ин механизми молиявӣ баҳра баранд. Таҷрибаи кишварҳои пешрафта нишон медиҳад, ки коҳиши фоизи ипотека ва танзими он дар доираи стратегияи дастгирии манзилсозӣ метавонад омилҳои рушди устувори бозори манзилро таҳким бахшад.

Илова бар ин, номукамалии механизми иқтисодии давлатӣ низ ба рушди муназзами бозори манзил таъсири манфӣ мерасонад. Ба хусус, норасоии сиёсати самараноки танзими бозор, маҳдуд будани барномаҳои дастгирии давлатӣ ва нокифоя будани дастрасии оммаи васеи аҳоли ба манзил сабабгори болоравии нархи манзил ва афзоиши мушкилоти иҷтимоии марбут ба он мегардад. Бо дарназардошти омилҳои зикршуда, барои ҳалли мушкилоти мазкур таҳияи стратегияи муассири давлатии танзими бозори манзил ва рушди иқтисодиёт ба таври мутавозин зарур мебошад. Ин чораҳо метавонанд шаклҳои гуногуни дастгирии аҳоли, аз

ҷумла пешниҳоди имтиёзҳои ипотекаӣ, ташаккули барномаҳои иҷтимоии манзилсозӣ ва ҷорӣ намудани усулҳои навини маблағгузори сохтмони манзилро дар бар гиранд.

Соҳиби манзил шудан аз шаҳрвандон мавҷудияти пасандози муайянро талаб менамояд ё гирифтани қарзи ипотекаӣ низ ба ҳалли масъалаи мазкур мусоиддат мекунад. Тадқиқотчи Федератсияи рус М.С. Оборин ақида дорад, ки «чи қадаре бонк имтиёзҳои қарзиро пешниҳод намояд, талабот ба манзил низ афзоиш меёбад. Аз ин рӯ, пудратчиён бо бонкҳо ҳамкорӣ намуда, барномаҳои махсусро барои сохтмони манзил таҳия мекунанд» [75].

Маврид ба зикр аст, ки дар шароити афзоиши нархи маҳсулоти сабади истеъмоли, барои зистан ва таъмини талабот бо неъматҳои барои зист муҳим аст. Тибқи омили расмӣ даромади миёнаи хоҷагиҳои хонавода ба як нафар дар соли 2022-ум 794,12 сомониро ташкил менамояд, ки барои пардохти қарзи ипотекаӣ басанда нест. Ҳолати мазкур имкон намедиҳад, ки хоҷагиҳои хонавода танҳо аз ҳисоби даромади моҳона соҳиби манзил гарданд (ҷадвали 1.2.1).

Ҷадвали 1.2.1 – Музди миёнаи меҳнати номиналии ҳармоҳаи кормандон ва нархи миёнаи 1 метри мураббаи манзил дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон (бо долл. ИМА)

Минтақаҳо		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
в.Суғд	МММН	113	98,80	118,5	117,2	124,1	129,7	125,5	162,9	173,0
	НМММ	700	650	580	525	470	450	493	573	631
в.Хатлон	МММН	104,6	91,13	98,6	99,8	104,8	110,6	101,1	130,2	143,6
	НМММ	550	500	430	400	380	350	413	469	537
ВМКБ	МММН	113,8	101,61	107,03	113,1	126	141,4	129	163,2	170,4
	НМММ	493	501	548	590	544	593	601	619	659
НТЧ	МММН	135	115,09	113,3	113,5	117,5	125,2	112,7	144,7	153,7
	НМММ	500	500	420	400	370	320	371	402	486
шаҳри Душанбе	МММН	247,8	206,7	210,6	211,5	214,11	218,3	201,87	256,58	261,6
	НМММ	850	700	650	630	626	554	660	763	859

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 138 ва сомонаи somon.tj (санаи воридшавӣ 10.05.2021, 25.12.2022, 15.05.2023)

Новобаста аз коҳишёбии нархи манзил дар минтақаҳои ҷумҳурӣ, аз маълумотҳои ҷадвали 1.2.1 бармеояд, ки дар муқоиса ба музди миёнаи меҳнати номиналии ҳармоҳаи кормандон ҳануз ҷой доштани тафовути назаррас мушоҳида мешавад ва ҳолати мазкур аз он далолат медиҳад, ки бо ин манбаи даромад харидорӣ намудани манзили истиқоматӣ зарурияти пасандози чандинсолро ба миён меорад. Қобили зикр аст, ки ба низом даровардани ҳолати болозикр таҳияи барномаи мукамалеро доир ба дастрасии аҳоли бо манзили истиқоматиро тақозо менамояд ва ҳамзамон ин имкон медиҳад, ки равандҳои демографӣ ба эътидол оварда шаванд.

Чунончи қайд намуда будем, бинобар рушд ёфтани марказҳои ҷалби аҳоли, инфрасохтори нақлиётӣ ва муҳандисии шаҳри Душанбе талаботи асосии аҳоли барои истиқомат дар он зиёд аст ва нархи манзил низ вобаста ба талаботи аҳоли гарон боқӣ мемонад. Дар НТҶ нархи манзил нисбат арзон аст ва ин ҳолат дар бештари мамлакаҳои ҷаҳон ба назар мерасад, зеро чараёни урбанизатсияи аҳоли нисбат ба деурбанизатсия пешсаф боқӣ мемонад. Тибқи маълумоти расонаҳои хабарӣ нархи миёнаи як метри мураббаи манзил дар шаҳри Душанбе нисбатан ба диагр минтақаҳои кишвар баланд буда, соли 2024 як метри мураббаъ дар биноҳои бисёррошёна то 673 долларро ташкил медиҳад¹.

Аз дигар тараф шумораи муҳочирони меҳнати берунмарзӣ ва даромади онҳо бинобар вазъи бади сиёсии ҷаҳон ва поймол гардидани ҳуқуқҳояшон сол то сол коҳиш ёфта истодааст, ки зарурияти бунёди ҷойҳои кори нав дар дохили мамлакат ва таъмин бо манзили шахс ба миён меояд.

Шиддатёбии муаммои манзил ва вазъияти ғайриқаноатбахши кори сектори манзил дар аксар шаҳрҳои калони мамлакат зарурати ислоҳоти кулӣ ва дигаргунсозии амиқи системаи манзилро муайян мекунад ва

¹ <https://khovar.tj/2024/02/arzishi-1-metri-murabba-manzili-isti-omat-dar-to-ikiston-ba-isobi-miyona-440-dollari-ima-ro-tashkil-medi-ad/>

асоснок кардани механизмҳои иқтисодӣ, ташкилӣ ва ҳуқуқии амалисозии онро тақозо менамояд.

Манзил 4 хусусият дорад, ки тавассути ин хусусиятҳои он аз дигар маҳсулотҳо фарқ мекунад:

– **якум**, манзил амволи ғайриманқул мебошад: аз як ҷо ба ҷои дигар интиқол додани хонаҳо ғайриимкон аст;

– **дуюм**, манзил устувор аст: агар онро хуб нигоҳубин созем, даҳҳо сол хизмат мекунад;

– **сеюм**, манзил як маҳсулоти гаронбаҳост, ки барои харидани он як оилаи оддӣ бояд қарзи ғангуфт гирад;

– **чорум**, хароҷоти кӯчидан низ зиёд аст: ба ғайр аз хароҷоти зиёди пулии худ кӯчидан, инчунин вазъи «психологӣ» вобаста ба ҷудошавӣ бо муҳити шинос ҷой дорад.

Дар сохтмони оммавии манзил биноҳои стандартӣ панелии бисёррошёна, ки боиси зичии баланди фонди манзил ва аҳолии гаштаанд зиёданд. Зичии дар як воҳиди манзил дар назар аст. Чунин сохторҳои манзилӣ ба ақидаи коршиносон муҳити харобиоварро ташкил медиҳанд. Зиёда аз ба талаботи муҳити зист ҷавобгӯ набуда бароҳати истиқоматкунандагонро таъмин наменамояд.

Лозим ба ёдоварист, ки сифати муҳити зист аз бисёр ҷиҳат ба дараҷаи нигоҳдорӣ ва нигоҳубини биноҳои истиқоматӣ ва маҳалҳои назди он вобаста аст ва дар ин соҳа низ як қатор масъалаҳои ҳалталаб, аз қабili саривақт нагузаронидани таъмири асосӣ ва ҷорӣ, дараҷаи пасти нигоҳдории таҷҳизоти муҳандисию санитарии биноҳои истиқоматӣ, нигоҳдории ғайриканоатбахши зинапояҳо, маҳалҳо ва амсоли он мавҷуданд. Ҳалли муаммои манзил аз сабаби серпахлӯ будан кӯшиши зиёдро талаб мекунад.

Таҳлили омилҳои таъсиррасон ба сифати манзил ва сатҳи дифференсиатсияи сохтмони манзил дар минтақаҳои Ҷумҳурии

Тоҷикистон нишон медиҳад, ки рушди устувори соҳа тавассути тадбирҳои мақсаднок ва ислоҳоти сохторӣ имконпазир аст. Дар ин замина, амалӣ намудани маҷмӯи чорабиниҳо барои таъмини дастрасӣ ба манзили босифат ва беҳтар намудани шароити зиндагии аҳоли аҳамияти калидӣ дорад. Ба таври мушаххас, самтҳои зерин метавонанд ба ҳалли масъалаҳои мавҷуда мусоидат намоянд:

- Мусоидат ба эҷоди муҳити зисти бароҳат тавассути такмил додани механизмҳои банақшагирии шаҳрӣ, меъморӣ ва тарҳрезии муҳитҳои сохторӣ. Ин иқдомот на танҳо ба беҳбудии сатҳи зиндагӣ, балки ба кам кардани таъсири экологӣ ва ноил шудан ба тавозуни устувор дар истифодаи замин ва захираҳо мусоидат мекунад.

- Инкишофи сохтмони манзили камшоёна ва омехта ҳамчун як модели устувори рушд, ки дар баробари коҳиш додани зичии аҳоли, инчунин фазои экологӣ ва инфрасохтори мувофиқро дар назар дорад. Таҷрибаҳои байналмилалӣ нишон медиҳанд, ки гузариш аз лоиҳаҳои намунавӣ ба тарҳҳои инфиродӣ метавонад сифати муҳитро беҳтар намуда, ҷанбаҳои иҷтимоиву эстетикиро тақвият бахшад.

- Таъмини рушди босуботи баҳши манзил тавассути таҳия ва татбиқи лоиҳаҳо ва барномаҳои давлатӣ, ки метавонанд омилҳои иҷтимоиро ба назар гирифта, механизмҳои субсидиякуниро такмил диҳанд. Ҷорӣ намудани барномаҳои инноватсионӣ дар соҳаи сохтмони манзил, ки ба гурӯҳҳои осебпазир нигаронида шудаанд, метавонад дар таъмини адолати иҷтимоӣ ва тавсеаи дастрасӣ ба манзили босифат мусоидат намояд.

- Механизми самараноки маблағгузори сохтмон, таъмир ва азнавсозии манзил бояд бо дарназардошти манбаъҳои гуногуни сармоягузорӣ, аз ҷумла сармояи давлатӣ, хусусӣ ва шарикӣ амалӣ гардад. Ҷалби сармояи хориҷӣ ва рушди шарикии давлативу хусусӣ (ШДХ) метавонад ба диверсификатсияи маблағгузорӣ ва беҳтар намудани устувории бозори манзил мусоидат намояд.

Бо татбиқи ин стратегияҳо ва равишҳои муосир, на танҳо мушкилоти асосии соҳаи манзил ҳаллу ҷасл хоҳад шуд, балки сифат ва дастрасии манзил барои гурӯҳҳои гуногуни иҷтимоӣ низ таъмин мегардад, ки дар маҷмӯъ ба рушди иқтисодиву иҷтимоии кишвар мусоидат менамояд.

Таҳлили омилҳои таъсиррасон ба сифати манзил ва сатҳи дифференциатсияи сохтмони манзил дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон нишон медиҳад, ки рушди устувори соҳа тавассути тадбирҳои мақсаднок ва ислоҳоти сохторӣ имконпазир аст. Дар ин замина, амалӣ намудани маҷмӯи чорабиниҳо барои таъмини дастрасӣ ба манзили босифат ва беҳтар намудани шароити зиндагии аҳолии аҳамияти калидӣ дорад. Ба таври мушаххас, самтҳои зерин метавонанд ба ҳалли масъалаҳои мавҷуда мусоидат намоянд:

– Мусоидат ба эҷоди муҳити зисти бароҳат тавассути такмил додани механизмҳои банақшагирии шаҳрӣ, меъморӣ ва тарҳрезии муҳитҳои сохторӣ. Ин иқдомот на танҳо ба беҳбудии сатҳи зиндагӣ, балки ба кам кардани таъсири экологӣ ва ноил шудан ба тавозуни устувор дар истифодаи замин ва захираҳо мусоидат мекунад.

– Инкишофи сохтмони манзили камшоёна ва омехта ҳамчун як модели устувори рушд, ки дар баробари коҳиш додани зичии аҳолии, инчунин фазои экологӣ ва инфрасохтори мувофиқро дар назар дорад. Таҷрибаҳои байналмилалӣ нишон медиҳанд, ки гузариш аз лоиҳаҳои намунавӣ ба тарҳҳои инфиродӣ метавонад сифати муҳитро беҳтар намуда, ҷанбаҳои иҷтимоиву эстетикиро тақвият бахшад.

– Таъмини рушди босуботи бахши манзил тавассути таҳия ва татбиқи лоиҳаҳо ва барномаҳои давлатӣ, ки метавонанд омилҳои иҷтимоиро ба назар гирифта, механизмҳои субсидиякуниро такмил диҳанд. Ҷорӣ намудани барномаҳои инноватсионӣ дар соҳаи сохтмони манзил, ки ба гурӯҳҳои осебпазир нигаронида шудаанд, метавонад дар таъмини адолати иҷтимоӣ ва тавсеаи дастрасӣ ба манзили босифат мусоидат намояд.

– Механизми самараноки маблағгузории сохтмон, таъмир ва азнавсозии манзил бояд бо дарназардошти манбаъҳои гуногуни сармоягузорӣ, аз ҷумла сармояи давлатӣ, хусусӣ ва шарикӣ амалӣ гардад. Ҷалби сармояи хориҷӣ ва рушди шарикии давлативу хусусӣ (ШДХ) метавонад ба диверсификатсияи маблағгузорӣ ва беҳтар намудани устувории бозори манзил мусоидат намояд.

Бо татбиқи ин стратегияҳо ва равишҳои муосир, на танҳо мушкилоти асосии соҳаи манзил ҳаллу ҷасл хоҳад шуд, балки сифат ва дастрасии манзил барои гурӯҳҳои гуногуни иҷтимоӣ низ таъмин мегардад, ки дар маҷмӯъ ба рушди иқтисодиву иҷтимоии кишвар мусоидат менамояд.

Сухан перомуни бавучудоварии консепсияи асосан нави маблағгузории сохтмони манзил ва хоҷагии манзилию коммуналӣ меравад, инчунин модели нави тамоми системаи манзили кишвар, ки ба принципи иқтисоди бозор асос ёфтааст. Ин модел метавонад ҳамкориҳои самаранок ва мувозинати байни манфиатҳои шаҳрвандон ва рушди иқтисодиётро фароҳам оварад.

1.3. Таҳлили омории нишондиҳандаҳои дастрасии аҳоли ба манзил ҳамчун омилҳои беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли

Дастрасӣ ба манзил – ин ҳиссаи ҷоизи пардохт аз маҷмуи даромади оила барои дастрас намудани манзил дар шакли ғоиз мебошад, ки таъсири таносуби арзиши манзил ва даромади оиларо ба дастрасӣ ифода мекунад. Дастрасӣ – ин арзиши бо эътидол, ки меъёри муайяншудаи пардохти манзилро баланд накарда, боиси зарари харидор намегардад.

Сатҳи даромади истеъмолкунанда омилҳои асосии дастрасӣ ба манзил мебошад. Аз ин бар меояд, қобилияти пардохти қисме аз оилаҳои эҳтиёҷманд надоранд. Даромади зиёди хонавода ба молҳои истеъмолӣ сарф мегардад. Бинобар ин, ҳангоми арзёбии дастрасӣ ба манзил натавонанд сатҳи даромади аҳоли, балки ба ҳаҷми пасандози аҳоли муҳим аст. Чунки дастрасии аҳоли ба манзил ба он қисми хоҷагиҳои хонаводагӣ муяссар

мегардад, ки як ҳиссаи муайяни даромад барои арзиши манзил ва пардохтҳои иловагӣ (фоидаи қарзи ипотекаӣ, маблағи иҷораи манзил ва ғайраҳо) равона карда шавад.

Манзилҳои истиқоматӣ дар биноҳои нав дар марҳилаи сохтмон фурӯхта мешаванд. Дар ин ҳолат харидор метавонад манзили истиқоматиро аз манзили воқеӣ арзонтар харад. Харидоронро инчунин роҳҳои қисман пардохт кардани маблағи хона, нақшаи манзилҳо, сохтори нав, имконияти ороиши инфиродӣ ва ҳатто аз нав ба нақша гирифтани ва муттаҳид кардани якчанд манзилҳо ба як блок ҷалб менамояд.

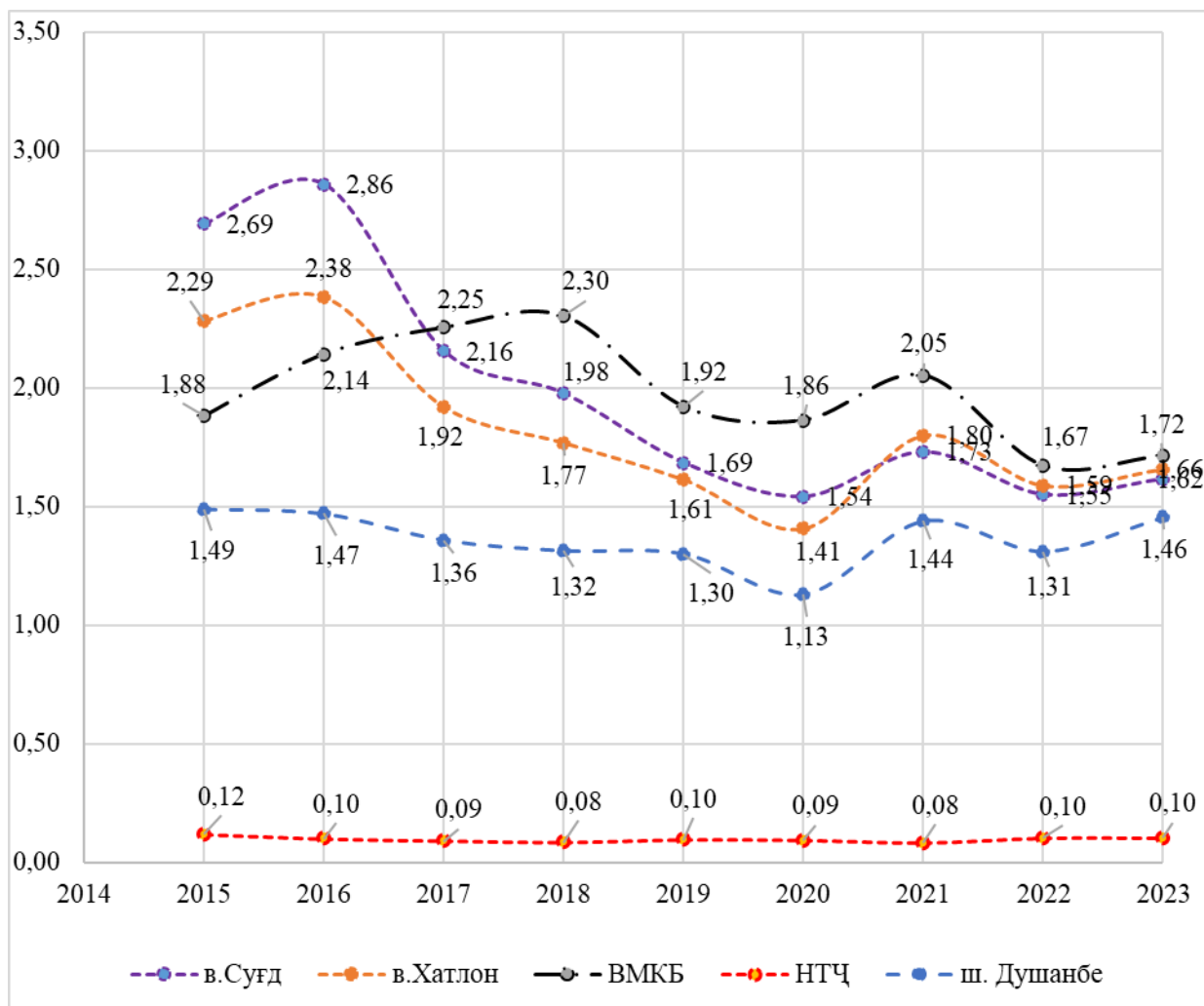
Мутобиқи таҷрибаи байналмилалӣ, барои арзёбии сатҳи дастрасии аҳоли ба манзил ва таҳлили динамикаи тағйирёбии он, як қатор нишондиҳандаҳои омори мавриди истифода қарор мегиранд. Яке аз муҳимтарин нишондиҳандаҳо дар ин самт коэффитсиенти дастрасӣ ба манзил (КДМ) мебошад. Ин коэффитсиент сатҳи мувофиқати арзиши миёнаи стандартии манзилро (бо масоҳати умумии 54 метри мураббаъ) бо даромади миёнасолони 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.

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

дар инҷо Z – арзиши 1 м.м. манзил; S – масоҳати манзил; X – музди меҳнати миёнамоҳона; N – шумораи узви хонавода, ки қувваи корӣ мебошад (аз рӯйи нишондоди болозикар 2 нафар) (замима 9).

Дар ҷандин сол хонаводае, ки аз се нафар таркиб ёфтааст бо чунин даромад соҳиби манзил мегардад бо ин формула ҳисоб карда мешаванд. Танҳо дигар хароҷотҳо дар ин маврид ба инобат гирифта намешавад.

Коэффитсиенти дастрасӣ ба манзил кадоме, ки дар асоси маълумотҳои ҷадвали 1.2.1. барои минтақаҳои ҷумҳурий ҳисоб карда шудааст дар поён оварда шудааст.



Диаграммаи 1.3.1. – Коэффитсиенти дастрасии аҳоли ба манзил дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон (сол)

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси маълумоти ҷадвали 1.2.1. (МММН) таҳия намудааст.

Аз маълумотҳои диаграммаи 1.3.1. бар меояд, ки дар минтақаҳои ҷумҳури ба коэффитсиенти дастрасии аҳоли ба манзил коҳиш ёфтааст.

Соли 2015 коэффитсиенти дастрасӣ дар вилояти Суғд 2,69 сол, вилояти Хатлон 2,29 сол, НТЧ 1,88 сол, ВМКБ 0,12 ва шаҳри Душанбе 1,49 солро ташкил мекард, ки мутаносибан соли 2023 дар вилояти Суғд 1,02 сол, вилояти Хатлон 1,66 сол, НТЧ 1,72 сол, ВМКБ 0,10 ва шаҳри Душанбе 1,46 сол паст фаромад. Сабаби бештар пастравии коэффитсиент дар шаҳри Душанбе ва НТЧ нисбатан зиёд будани сатҳи даромаднокӣ мебошад. Яъне агар дар вилояти Суғд соли 2023 МММН 173 долларро ташкил карда бошад, пас дар шаҳри Душанбе ба 261,6 доллар баробар буд. Дар маҷмӯъ

сатҳи коэффитсиент ҳануз ҳам зиёд аст, зеро барои дастрасии хонаводаи аз 3 нафар таркиб ёфта, ки музди меҳнат мегиранд, барои дар шаҳри Душанбе соҳиби манзил шудан наздики 4 сол бояд МММН-ро пасандоз кунанд ва масъалаи хароҷоти сабади истеъмоли зери суол мемонад.

Дар маҷмӯъ алоқамандии омилҳое, ки ба дастрасии аҳоли ба манзил таъсир мерасонад дар шакли зерин тасвир намудан мумкин аст (ҷадвали 1.3.1).

Ҷадвали 1.3.1. – Омилҳои ба сатҳи дастрасии манзил таъсиррасон

Номгӯ	Омилҳо
Иқтисодӣ	- арзиши манзил; - дастраси ба қарзи ипотека; - муҳлати пардохт; - суғурта; - беқурбшавии пул.
Иҷтимоӣ	- шумора ва сохтори аҳоли; - сатҳи баланди пардохтҳои иҷтимоӣ; - дастрасӣ ба нақлиёт; - наздик будан ба объектҳои иҷтимоӣ-фароғатӣ; - анъанаҳои милли.
Географӣ-сиёсӣ	- оромии сиёсӣ; - сиёсати давлатӣ; - омилҳои таърихӣ; - экология; - мавҷудияти замини барои сохтмон мутобиқ.
Ҳуқуқӣ	- мавҷудияти қонунгузорӣ, кодекс, стратегия, барномаҳо оид ба манзил ва татбиқи онҳо дар самти таъмини шаҳрвандон бо манзил; - ҳуқуқи моликият.

Сарчашма: таҳияи муаллиф

Маврид ба зикр аст, ки «ҳолати болозикр дар баъзе мамлакатҳои тараққиқардаи дунё низ ба назар расида, барои соҳиби манзили шахсӣ шудани аҳоли солҳои зиёд бояд пасандоз кунанд. Чунончи, дар шароити имрӯза ба ҳисоби миёна як шаҳрванди Корея барои соҳиби манзили шахсӣ шудан бояд 14 сол пасандоз кунад ва як вон ҳам харҷ накунад, зеро арзиши миёнаи як м.м. квартира 671 млн. вон² мебошад» [45].

² Вон-воҳиди пули Корея

Аз омилҳои дар ҷадвали боло пешниҳодшуда чунин ҳисобидан мумкин аст, ки ба афзоиши дастрасии аҳоли ба манзил таъсири омилҳои паस्त намудани арзиши манзил ва афзоиши даромади миёнаи аҳоли назаррас мебошад.

Олими рус Морковкина М.А. дар «тадқиқоти илмиаш барои муайянсозии дастрасии манзил ба аҳоли истифодаи нишондиҳандаҳои зеринро тавсия мекунад:

- x_1 – маҳсулоти умумии минтақавӣ, рубл ба ҳар як сари аҳоли дар як сол;
- x_2 – сатҳи бекорӣ, %;
- x_3 – коэффитсиенти бори демографӣ, шахсони синну соли ғайри қобили меҳнат ба ҳисоби 1000 нафар одамони синну соли қобили меҳнат дошта;
- x_4 – ҳиссаи аҳолии шаҳр дар шумораи умумии аҳоли, %;
- x_5 – андозаи ҳадди ақали зиндагӣ ба ҳисоби миёна ба ҳар як сари аҳоли, ки дар субъектҳои федератсияи русия муқаррар шудааст, рубл дар як моҳ;
- x_6 – ҳаҷми сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ ба ҳар як сари аҳоли, рубл;
- x_7 – ҳиссаи аҳолии коргар, ки дар корхонаҳои хурд кор мекунанд, %;
- x_8 – майдони умумии биноҳои истиқоматӣ, ки ба ҳисоби миёна ба як нафар рост меояд, м м.;
- x_9 – ҳиссаи хонаҳои истиқоматӣ, ки аз ҳисоби аҳоли ва бо ёрии қарзҳо сохта шудаанд, дар воридоти умумии манзили истиқоматӣ, %;
- x_{10} – андозаи миёнаи амонатҳои бонкӣ (амонатҳо) - и шахсони воқеӣ дар суратҳисобҳои рублӣ ва асъорӣ дар бонки амонатии федератсияи русия, рубл.;
- x_{11} – таносуби фонди манзили кӯҳна ва садамавӣ дар майдони умумии тамоми фонди манзил, %;
- x_{12} – шумораи ташкилотҳои қарзӣ ва филиалҳои дар ҳудуди минтақа фаъолияткунанда, воҳидҳо;
- x_{13} – ба кор даровардани хонаҳои истиқоматӣ, м. м. ба 1000 нафар аҳоли;

- x_{14} – вазни таносуби майдони умумии биноҳои истиқоматӣ, ки бо гармидиҳии марказӣ муҷахҳаз карда шудаанд, %;
- x_{15} – вазни таносуби майдони умумии биноҳои истиқоматӣ, ки бо ҳаммомҳо муҷахҳаз карда шудаанд, %;
- x_{16} – вазни таносуби майдони умумии биноҳои истиқоматӣ, ки бо қубури об муҷахҳаз карда шудаанд, %;
- x_{17} – вазни таносуби майдони умумии биноҳои истиқоматӣ, ки бо канализатсия муҷахҳаз карда шудаанд, %;
- x_{18} – вазни таносуби майдони умумии биноҳои истиқоматӣ, ки бо об таъминкунии гарм муҷахҳаз карда шудаанд, %;
- x_{19} – майдони умумии хонаҳои истиқоматӣ, ки дар сохтмони нотаом қарор доранд, майдони умумии мураббаъ ба ҳар сари аҳоли;
- x_{20} – арзиши миёнаи солонаи сохтмони 1 метри мураббаъ майдони умумии бинои алоҳидаи таъиноти навъи манзил, рубл;
- x_{21} – даромади миёнаи ҳармоҳаи аҳоли, ки ба андозаи хароҷоти миёнаи истеъмолии ҳармоҳа танзим карда шудааст.;
- x_{22} – нархи миёнаи бозори манзили аввал (рубл) барои 1 метри мураббаъ майдони умумӣ;
- x_{23} – қарзи миёнаи ҳармоҳа аз рӯи қарзҳои ба шахсони воқеӣ барои хариди манзил додашуда, рубл дар охири сол» [55. с. 97-98].

Дар таҳқиқу омӯзиши маълумотҳои оморӣ ба ҳодисаҳои ҷамъиятӣ дучор мегардем, ки бо ҳамдигар алоқаманд буда, зарурати таъкиди ҷой доштани муносибат ва ҳолату сабабҳои он ва муайян кардани омилҳои ба он таъсиррасонандаро ба миён меояд. Раванди сохтмони манзилҳои истиқоматӣ, ташаккули арзиши манзили истиқоматӣ, даромади аҳоли ва музди меҳнати миёнаи аҳоли аз нишондиҳандаҳои мебошанд, ки байни ҳам вобастагӣҳои сабай-натичавӣ доранд. Нишондиҳандаҳои ҳодисаҳои, ки ба тағйири дигар нишондиҳандаҳо сабаб шудааст, алоқамандии омилӣ буда нишондиҳандаҳои, ки ба тағйири омилҳо таъсир мерасонад,

алоқамандии натиҷавӣ фаҳмида мешаванд. Алоқамандии байни ҳодиса ва нишондиҳандаҳои он бо тавсифҳои дараҷаи зичи алоқамандӣ, шакли вобастагӣ ва ифодаи аналитикӣ арзёбӣ мешаванд.

Вазифаи асосии таҳлили коррелятсионӣ аз он иборат аст, ки оё дар байни нишондиҳандаҳо вобастагии коррелятсионӣ мавҷуд аст ё не? Алоқамандии коррелятсионӣ дар байни нишондиҳандаҳое, ки дар натиҷаи таъсири омилҳои гуногун ва мушоҳидаи умумӣ ба вуҷуд меоянд, мавҷуд аст.

Дар омор се намуди вобастагӣ қабул шудааст:

1. Коррелятсияи ҷуфт – алоқамандии ду воҳиди нишондиҳандаҳо (натиҷавӣ, омилӣ ва ё дуомилӣ);

2. Коррелятсияи хусусӣ – вобастагии байни воҳиди натиҷавӣ ва воҳиди як омил дар ҳолатҳои ба қайд гирифтани моҳияти дигар омилҳо;

3. Коррелятсияи маҷмӯӣ – вобастагии натиҷавии ду ва ё зиёда воҳиди омил ба омӯзишу тадқиқ қабул кардашуда.

Таҳлили коррелятсионӣ алоқамандии ду ва ё зиёда аломатҳои омилӣ ва натиҷавиро арзёбӣ менамояд. Зичии алоқамандӣ тавассути баҳои миқдорӣ, яъне бо бузургии коэффитсиентҳои коррелятсия ифода карда мешавад. Коэффитсиентҳои коррелятсия хусусияти зичии алоқамандии байни аломатҳои таҳқиқшавандаро нишон дода, ворид кардан ва ё накардани омилро дар муодилаи регрессияи маҷмӯӣ арзёбӣ мекунад.

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

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

X_1 – Ҳисоби миёнаи музди меҳнати ҳармоҳаи як корманд (МММХ);

X_2 – Ба истифода додани масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ;

X_3 – Фонди манзил млн. м.м.

Ҷадвали 1.3.2. – 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 солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 138, 191, 292

Муодилаи регрессияи серҷониба барои вобастагии арзиши миёнаи 1 м² манзили истиқоматӣ дар Тоҷикистон (Y) аз омилҳои X_1 (Музди миёнаи меҳнати ҳармоҳа), X_2 (Ба истифода додани масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ) ва X_3 (Фонди манзил) чунин мебошад:

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

- Коэффициенти детерминатсия $R^2=0.970$ нишон медиҳад, ки 97 % тағйироти нархи манзил бо омилҳои дохилшуда фаҳмонда мешавад.

- Коэффициентҳо:

- X_1 (Музди миёнаи меҳнати ҳармоҳа): таъсири мусбӣ дорад, аммо аҳамияти оморӣ надорад (p-value = 0.112).

- X_2 (Ба истифода додани масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ): таъсири мусбат ва аҳамияти оморӣ дорад (p-value = 0.016).

- X_3 (Фонди манзил): таъсири манфӣи 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.

Азбаски суръати афзоиши аҳолии кишвар дар муқоиса бо дигар кишварҳои пасошӯравӣ нисбатан баланд аст, мувофиқан суръати афзоиши истеҳсолоти маҳсулоти истеъмоли низ бояд баланд бошад.

Ин омил барои таъмини сатҳи муътадили некӯаҳволии шаҳрвандон кифоя нест ва дар як вақт коҳиши сатҳи зиндагӣ аҳоли пешгирӣ карда шудааст. Аз тарафи дигар бо молҳои истеъмолии дохилӣ пур кардани сабади истеъмоли ғайриимкон мебошад. Ин муаммо дар асоси усулҳои анъанавии хоҷагидорӣ ва идоракунӣ наметавонад ҳалли худро ёбад, зеро ин усулҳо қайҳо ғайрисамарабахш гаштаанд.

Солҳои охир аз ҳисоби сармоягузориҳои ғайридавлатӣ сохта ба истифода додани хонаҳо рӯ ба афзоиш дорад ва дар соли 2023-ум нишондиҳандаи фонди манзил 110,6 млн.м.м. ташкил кардааст, ки назар ба солҳои 2000 ва 2020 мутаносибан 49,6 ва 5,8 млн метри муррабаъ зиёд мебошад.

Дар заминаи ҳавасмандгардонии аҳоли доир ба сохтмони манзил шароити манзилҳои истиқоматӣ дар маҳалҳои аҳолинишини деҳот низ бояд беҳтар карда шавад, чунки ҳиссаи зиёди аҳолии кишвар дар деҳот умр ба сар мебаранд.

Тадқиқотчиёни ватанӣ Собирзода Н.М., Маҷидов А.А., Аҳмадов Ф.М. қайд менамоянд, ки «таъсири афзоиши нишондиҳандаҳои таваллуд ва қувваи корӣ ба бозори меҳнати минтақа назаррас намебошад, зеро ин нишондиҳандаҳо сол то сол дар минтақаҳои ҷумҳурӣ тамоюли коҳиш ёбӣ доранд. Аз дигар тараф муҳоҷирати меҳнатӣ барои бозори меҳнат бештар нишондиҳандаи натиҷавӣ дониста мешавад, зеро аз сабаби набудани ҷойи кори мувофиқ, музди меҳнати ғайриқаноатбахш ва дигарҳо сураат мегирад. Дар ин замина шуғли ғайрирасмӣ (сохтмон, хизматрасонии нақлиётӣ, муҳоҷирати меҳнати берунмарзӣ) зиёд гардида, ҳиссаи қувваи кори истифоданашуда афзоиш меёбад» [104. с. 102].

Дар асоси маълумотҳои Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, охири соли 2023, «таъминнокии аҳоли ба манзил 10,9 м.м./нафарро ташкил дод, ки ин ба 90,8 фоиз нишондоди меъёрии муқаррарнамудаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон (12 м.м./нафар) (минбаъд-нишондоди меъёри) баробар аст. Маврид ба зикр аст, ки соли 2020 ин нишондиҳанда ба 92,5 фоизи меъёри баробар гардида буд ва соли 2023 дар ҳаҷми 0,2 м.м. коҳиш ёфт» [79. с.191].

Ҷадвали 1.3.3. – Шароити манзили аҳоли ба ҳисоби миёна ба як нафар истиқоматкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон

Нишондиҳанда	Солҳо								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ҷамъи фонди манзил млн. метри мураббаъ	91,2	93,3	96,3	98,6	101,3	104,8	105,9	108,5	110,6
Шумораи аҳоли, ҳазор нафар	8551,2	8742,8	8931,2	9126,6	9313,8	9716,8	9886,8	10078,4	10288,3
Ба ҳисоби миёна ба ҳар як сокин, м.м.	10,6	10,8	10,9	10,8	10,9	11,1	10,9	10,9	10,9
Фонди манзили шаҳрӣ, млн. метри мураббаъ	30,9	31,3	32,0	32,9	33,8	36,2	38,3	41,1	42,5
Шумораи аҳолии шаҳрӣ, ҳазор нафар	2260,3	2300,5	2354,2	2396,8	2438,9	2796,2	5016,8	5117,3	2969,6
Ба ҳисоби миёна ба ҳар сокини шаҳр, м.м.	13,6	13,7	13,9	13,6	14,1	14,7	13,7	14,0	14,5
Фонди манзили деҳот, млн. метри мураббаъ	60,4	61,9	64,3	65,6	67,5	68,6	67,6	67,5	68,1
Шумораи аҳолии деҳотӣ, ҳазор нафар	6290,9	6442,9	6577,0	6726,8	6874,9	6920,6	4870,0	4961,1	7318,7
Ба ҳисоби миёна ба ҳар сокини деҳот, м.м.	9,6	9,7	9,9	9,8	9,8	9,9	9,8	9,8	9,8

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 26, 121.

Омори бозори сохтмон аз омори шумораи аҳолии фаъоли иқтисодӣ, шуғл ва бекорӣ, музди меҳнат, вақти корӣ иборат мебошад. Маълумоти он барои ба роҳ мондани сиёсати давлат ва ояндабинии рушди соҳаи сохтмон зарур мебошад. Нишондиҳандаи сатҳи шуғли аҳоли ва бекорӣ, ҳисоби миёнаи музди меҳнат ва ғайра нишондиҳандаи зарурии иқтисодии корхонаҳои истеҳсоли ва хизматрасонии аҳоли ба шумор рафта, ҳолати иқтисодиро муайян мекунад. Маълумоти омори боз барои таҳлили ҳаматарафаи соҳаҳои хоҷагии халқ, муайян кардани сатҳи таъминоти аҳоли бо манзили зист ва ривоҷи рақобатпазири соҳаи сохтмон зарур мебошад.

Дар шароити иқтисоди муосир омори нархи манзили истиқоматӣ аҳамияти калон дорад ва яке аз фишангҳои танзими бозори манзил ба ҳисоб меравад. Зеро гуногунии сатҳи нархи манзили истиқоматӣ ба рақобати ширкатҳои соҳа дар бозор оварда мерасонад, ки дар таҳқиқот омӯзиши ташаккули танҳо арзиши манзили истиқоматӣ, балки омилҳои ба харидории манзил таъсиррасон ба миён меорад.

Дар шароити иқтисоди бозорӣ, нархи манзил ба таъсири як қатор омилҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва демографӣ дучор мешавад. Дар бисёр мавридҳо, тамоюли коҳиш ё афзоиши арзиши манзил ба мушоҳида мерасад, ки он натиҷаи таъсири маҷмӯи омилҳои дохилӣ ва хориҷӣ мебошад. Ҳадафи асосии чунин таҳлил муайян кардани тамоюлҳои тағйироти нарх ва таъсири онҳо ба талабот ва пешниҳод дар бозори манзил мебошад.

Дар ин раванд, омори нархи манзил вазифаҳои зеринро иҷро менамояд:

✓ Таҳлили омори нархи манзил имкон медиҳад, ки вазъи умумии бозори сохтмон ва тамоюли тағйироти он муайян карда шавад. Ин таҳлил бояд бо назардошти имкониятҳои харидории аҳоли ва таъсири дигаргуниҳои иқтисодӣ ва иҷтимоӣ анҷом дода шавад. Ба омилҳои муҳиме, ки ба нархи манзил таъсир мерасонанд, метавон тағйирёбии қурби асъор, сатҳи даромади аҳоли, рушди бахши кишоварзӣ (зиёдшавии ҳосили

зи́роатҳо ва таъсири он ба даромади аҳолии деҳот), ва инчунин тағйироти сиёсати молиявӣ ва қарзӣ (шароити ипотека, меъёри фоизӣ) ишора кард.

✓ Динамикаи нархи манзил яке аз нишондиҳандаҳои калидии сатҳи зиндагии аҳоли мебошад. Тамоюли болоравии нарх метавонад имкониятҳои харидории сокинонро маҳдуд созад, дар ҳоле ки арзоншавии он метавонад ба афзоиши дастрасии манзил мусоидат кунад. Аз ин лиҳоз, таҳлили омори на танҳо сатҳи имконпазирии харидории манзилро барои гурӯҳҳои гуногуни аҳоли нишон медиҳад, балки инчунин ба арзёбии баробарии иҷтимоӣ ва имкониятҳои дастрасии манзил мусоидат менамояд.

✓ Муҳимияти таҳлили омории нархҳои манзил инчунин ба омӯзиши сохтори нарх, омилҳои ташаккулдиҳандаи он ва ҳиссаи унсурҳои гуногун, аз ҷумла арзиши сохтмон, нархи замин, хароҷоти идоракунӣ, андоз ва пардохтҳои давлатӣ алоқаманд аст. Ин таҳлил имконият медиҳад, ки сатҳи рентабелии сохтмон ва фурӯши манзилҳо муайян карда шуда, иқтисодии бозор барои сармоягузории минбаъда арзёбӣ гардад.

Ҳисоботи омори ва таҳлили амиқи бозори манзил дар заминаи баррасии ҷанбаҳои гуногуни иқтисодӣ ва иҷтимоӣ аҳамияти стратегӣ дорад. Ин раванд на танҳо барои баланд бардоштани самаранокии идоракунии соҳаи сохтмон мусоидат мекунад, балки инчунин ба таҳкими асосҳои рушди устувори он мусоид мегардад. Илова бар ин, таҳияи сиёсати самараноки манзил ва тақмили механизмҳои идоракунии бозор бидуни иттилооти дақиқ ва таҳлилҳои илмӣ ғайриимкон хоҳад буд. Аз ин рӯ, омӯзиши ҳамаҷонибаи нишондиҳандаҳои омори ва арзёбии омилҳои таъсиррасон ба бозори манзил барои ташаккули стратегияи мукаммали танзими соҳа ва ҳалли масъалаҳои иҷтимоиву иқтисодӣ аҳамияти муҳим касб мекунад.

Хулосаи боби якум

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 мекунад ва омили асосии баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли мебошад. Вобаста ба ин, сохтмони манзили хусусӣ чун маводи арзишманди истеъмоли баромад мекунад ва барои аҳоли муфид аст. Зиеда аз ин ҳамчун омили муҳими баланд бардоштани сатҳ ва сифати зиндагии аҳоли арзёбӣ мешавад.

2. Масъалаи таъмини аҳоли бо манзил ва беҳтар кардани шароити некӯаҳволии аҳоли дар ин замина на танҳо дар қонунгузорӣ ва барномаҳои давлатӣ, балки дар сатҳи байналмилалӣ низ омӯхта шудааст. Дастрасӣ ба манзили истиқоматӣ аз бисёр омилҳо вобаста мебошад, ки онро ҳамчун хусусияти вазъи бозори манзил муайян карда шудааст. Барои арзёбии коэффитсиенти манзили дастрас, аз таҳқиқи вобастагии он аз маҷмӯи нишондиҳандаҳои зич алоқаманд муайян намуда дар асоси тамоюлҳои онҳо арзиши ин нишондиҳандаро барои давраҳои оянда пешбинӣ кардан имконпазир аст.

3. Сатҳи фаъолияти соҳибкорӣ дар соҳаи сохтмон ва такмили механизмҳои ташкилию иқтисодии ин соҳа яке аз меъёрҳои арзёбии муҳити мусоиди тиҷорат мебошад, ки ҷолибияти сармоягузорӣ ва навоварии ин соҳаро баланд мебардорад.

БОБИ 2. ТАҲЛИЛ ВА АРЗЁБИИ ИҚТИСОДИЙ-ОМОРИИ РУШДИ СОҶАИ СОХТМОНИ МАНЗИЛ ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

2.1. Нишондиҳандаҳои иқтисодии сохтмони манзил ва таъсири он ба сатҳи зиндагонии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон

Аз нишондиҳандаи асосӣ дар арзёбии сатҳи зиндагии аҳоли сохтмони манзили истиқоматӣ ва сатҳи таъминнокии аҳоли бо он дарк мегардад, ки солҳои охир ҳам аз ҷиҳати сифатӣ – шароити манзил ва аз ҷиҳати миқдорӣ – шумораи истеҳсол афзоиш ёфта истодааст. Маврид ба зикр аст, ки сохтмони манзил бахши муҳими соҳаи сохтмон буда, рушди он таъсири назарраси худро дар динамикаи афзоиши ММД ва дар ниҳоят ба сатҳи зиндагии аҳоли мерасонад, зеро соҳаи мазкур дорои мултипликаторҳои (фузунсози) калони макроиқтисодӣ мебошад.

Ин раванд на танҳо ба афзоиши ҳаҷми сармоягузориҳо дар ин бахш мусоидат менамояд, балки инчунин боиси инкишофи маҷмӯи васеи соҳаҳои иқтисоди миллӣ мегардад. Аз ҷумла, он ба бозори меҳнат таъсири мусбат расонида, сатҳи шуғли аҳолиро афзоиш медиҳад. Ҳамзамон, бо афзоиши талабот ба масолеҳи сохтмонӣ ва маводи ороишӣ истеҳсолоти дохилӣ дар ин самт рушд ёфта, имкониятҳои воридотивазкунӣ таҳким меёбанд. Илова бар ин, густариши инфрасохтори манзилӣ ба пешрафти хизматрасониҳои коммуналӣ, фаъолияти нақлиёти боркашонӣ ва дигар бахшҳои марбута мусоидат намуда, муҳаррики рушди иқтисодиёти миллӣ мегардад.

Агар чанде «сохтмони манзил дар ҷумҳурӣ тамоюли афзоиш ёбӣ дорад, аммо дар маҷмӯъ ҳиссаи соҳаи сохтмон дар ММД сол то сол коҳиш ёфта истодааст. Чунончи, дар соли 2015 ҳиссаи соҳаи сохтмон дар истеҳсоли ММД 15%-ро ташкил медод ва соли 2023-ум 6,9 % коҳиш ёфта ба 8,1% баробар гардид. Дар ин давра ҳаҷми истеҳсоли маҳсулоти соҳаи сохтмон аз рӯйи нишондиҳандаи мутлақ 330,4 млн. сомонӣ афзоиш ёфтааст, аммо аз рӯйи нишондиҳандаи нисбӣ – ҳиссаи соҳаи мазкур нисбат

ба истеҳсоли умумии ММД коҳиш ёфтааст, ҳол он ки дар ин давра шумораи корхонаҳои сохтмонӣ 742 адад зиёд шудааст» [7].

Аз маълумотҳои таҳлилии ҷадвали зерин аён аст, ки он сатҳи нисбатан баланди тағйироти нишондиҳандаҳои сохтмони манзилро дар ҷумҳурии инъикос менамояд.

Дар давраи аз соли 2015 то 2023 нишондиҳандаи сохтмони манзил ба 282,8 ҳазор м.м. ва ё ба 22,4 % афзоиш ёфтааст.

Ҷадвали 2.1.1. – Динамикаи сохтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2015-2023

Нишондиҳандаҳо	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ҳаҷми умумии сохтмони манзил, ҳазор м.м.	1263,2	1185,3	1162,4	1159,6	1456,1	1463,4	1546,0	1739,5	1823,0
аз он ҷумла аз ҳисоби:									
сармоягузори давлатӣ;	61,6	26,5	8,5	15,2	-	8,8	869,1	21,0	26,5
сармояи аҳоли;	960,8	847	895,1	819,1	919,4	900,4	5,4	1098,1	985,3
ташкilotҳои дигар.	240,8	311,8	258,8	325,3	536,7	554,2	671,5	620,4	811,2
Суръати барзиёдшавии ҳаҷми умумии сохтмони манзил, %	12,4	-6,2	-1,9	-0,2	25,6	0,5	5,6	12,5	4,8
Ҳиссаи сармоягузориҳо, %									
сармоягузори давлатӣ;	5	2,2	0,7	1,3	-	0,6	0,3	1,2	1,5
сармояи аҳоли;	76	71,4	77	70,6	63,1	61,5	53,2	63,1	54,0
ташкilotҳои дигар.	19	26,4	22,3	28,1	36,9	37,9	56,5	35,6	44,5
Суръати барзиёдшавӣ, %									
сармоягузори давлатӣ;	-	-57	-67,9	78,8	-	-	-38,6	288,8	26,2
сармояи аҳоли;	-	-11,8	5,7	-8,5	12,2	-2	-3,5	26,34	-10,3
ташкilotҳои дигар.	-	29,5	-17	25,7	65	3,3	21,2	7,6	30,8

Идомаи ҷадвали 2.1.1.

Теъдоди хонаҳои сохташуда, ҳазор квартира аз он ҷумла аз ҳисоби: сармоягузори давлатӣ; ҶММ; сармояи аҳоли; дигарҳо.	14,9	14,4	13,1	12,4	12	14,2	14,1	13,0	15,6
	0,1	0,7	0,3	0,05	0,3	-	0,1	0,7	0,3
	0,9	2,1	0,2	1,6	2,1	5,5	4,9	3,8	5,8
	13,9	11,6	10,3	10,2	9,1	8,7	7,8	7,9	7,7
	-	-	2,3	0,5	0,5	-	1,3	1,2	1,8
Ҳиссаи сармоягузори о дар теъдоди хонаҳои сохташуда, % сармоягузори давлатӣ; ҶММ сармояи аҳоли; дигарҳо.									
	0,67	4,8	2,3	0,4	2,5	-	0,7	4,6	2,0
	6	14,6	1,5	12,9	17,5	38,7	34,7	25,3	38,6
	93,33	80,6	78,6	82,3	75,8	61,3	55,3	52,0	51
	-	-	17,6	4,4	4,2	-	9,3	8,0	12
Суръати барзиёдшавии теъдоди хонаҳои сохташуда аз ҳисоби сармоягузори о, % ҳамагӣ; сармоягузори давлатӣ; ҶММ сармояи аҳоли; дигарҳо.									
	-	-3,35	-9	-5,3	-3,2	18,3	-0,7	-7,8	20
	-	600	57,1	-83,3	500	-	-	600	-57,1
	-	133,3	90,5	700	31,25	161,9	-10,9	-22,4	52,6
	-	16,5	-11,2	-0,9	-10,7	-4,4	-10,3	1,28	2,5
	-	-	-	-78,2	-	-	-	-7,7	50,0
Миқдори хонаҳои истиқоматии аз ҳисоби сармоягузори давлатӣ сохташуда (ғайр аз хобгоҳҳо), квартира									
	678	267	172	228	-	120	72	298	220

Идомаи ҷадвали 2.1.1.

аз он ҷумла аз рӯйи намуни квартираҳо бо фоиз аз масоҳати умумии ба истифода додашуда:									
якхӯчрагӣ;	-	1	56	42	-	22	26	69	54
духӯчрагӣ;	11	55	42	43	-	78	46	77	68
сеҳӯчрагӣ;	89	44	2	15	-	-	-	74	52
чорхӯчрагӣ ва зиёдтар.	-	-	-	-	-	-	-	78	46
Андозаи миёнаи квартираҳои сохташуда, м.м.									
якхӯчрагӣ;	-	20,6	57,2	63,2	-	55	57,7	78,3	56,3
духӯчрагӣ;	96,7	72,7	34,7	63,2	-	78,2	76,1	81,4	81,5
сеҳӯчрагӣ;	90	119,3	34,5	63,2	-	-	-	112,7	91,4
чорхӯчрагӣ;	-	-	-	-	-	-	-	240,5	170,9

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 290-292

Соҳтмони манзили истиқоматӣ дар соли 2021 нисбати соли 2020 ба миқдори 5,6% зиёд шуда бошад ҳам, дар муқоиса бо солҳои 2015-2019 ин нишондиҳанда кам аст, чунки дар солҳои 2015-2019 ин нишондиҳанда мувофиқан ба 12,4% ва 25,6% афзуда шуда буд. Агар бо усули занҷирӣ қатори динамикиро барои солҳои 2016-2018 мушоҳида намоем пас, соли 2016-ум 77,9 ҳазор м.м. ё – 6,2%, соли 2017-ум 22,9 ҳазор м.м. ё -1,9% ва соли 2018-ум 2,8 ҳазор м.м. ё -0,2% соҳтмони манзил коҳиш ёфтааст, ки инро ҳамчун коҳишбӣи ҳиссаи сармоягузори давлатӣ ва қисман сармоягузори аҳоли маънидод кардан мумкин аст. Ба андешаи мо бинобар сабаби паҳншавии пандемияи COVID-19 дар соли 2020 соҳтмони манзил аз ҳисоби сармоягузори давлатӣ сурат нагирифтааст.

Таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки дар солҳои охир ҳиссаи сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ бо сармояи ширкатҳои хусусӣ афзоиш ёфта, ҳиссаи соҳтмони манзил бо сармоягузориҳои давлатӣ ва

сармояи аҳоли коҳиш ёфтааст. Ҳиссаи сохтмони манзил бо сармоягузориҳои давлатӣ бунёдшуда дар соли 2015-ум 5%-ро ташкил мекард, ки ин нишондиҳанда дар соли 2021-ум ба 4,7% коҳиш ёфта ба 0,3% баробар гашт. Ба андешаи мо ҳолати мазкур аз як тараф аз сиёсати хуби андоз, шарту шароити мусоид барои ташкили фаъолияти сохтмони манзил аз ҷониби соҳибкорони ватанӣ ва зиёд шудани талаботи аҳоли ба манзил боиси ҷалби сармоягузориҳои соҳибкорон гардидааст ва ин омил боиси ба афзоиши ММД мусоидат мекунад. Аз ҷониби дигар кам шудани ҳиссаи сармоягузориҳои давлатӣ дар сохтмони манзил маънои онро дорад, ки давлат назорати нархи манзил ва паст кардани арзиши манзилро аз даст медиҳад, зеро дар ин маврид нархи манзилро дар бозори манзил соҳибкорон ё худ ташкилотҳои дигар муайян мекунанд.

Дар давраи таҳқиқ нишондиҳандаи суръати афзоиши ҳаҷми сохтмони манзили истиқоматӣ, ки бо сармоягузориҳои давлатӣ ва маблағҳои аҳоли бунёд шудааст, танҳо барои соли 2018 дар мавриди сармояи давлатӣ ва солҳои 2017-2019 барои сармояи аҳоли мусбат мебошад, дар ҳоле ки барои солҳои дигар он манфӣ арзёбӣ мешавад. Ин ҳолат нишон медиҳад, ки суръати афзоиши ҳаҷми сохтмони манзил коҳиш ёфтааст. Нишондиҳандаи суръати афзоиши ҳаҷми сохтмони манзил бо сармояи ташкилотҳои дигар дар соли 2017 манфӣ буда, дар дигар солҳо мусбат мебошад.

Манзилҳои истиқоматии аз ҳисоби сармояи ҶММ сохташуда бештар ба соли 2020 ба 5500 квартира рост омада, дар соли 2021-ум ба 10,9% коҳиш ёфта ба миқдори 4900 квартира сохта шудааст. Гарчанде сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар соли 2021 нисбат ба соли 2020 коҳиш ёфта бошанд ҳам, дар маҷмӯъ нишондиҳандаи сохтмони манзилҳои истиқоматӣ аз ҳисоби сармояҳои ҶММ ба ҳисоби миёна ҳамасола 666 квартира афзоиш ёфтааст.

Манзилҳои истиқоматии аз ҳисоби сармоягузориҳои давлатӣ сохташуда (ғайр аз хобгоҳҳо) дар соли 2021-ум 72 хонаро ташкил намуд, ки андозаи миёнаи хонаҳои якхучрагӣ 57,7 м.м., духучрагӣ 76,1 м.м.-ро

ташкил медиҳанд. Агар андозаи миёнаи хонаҳоро барои коэффитсиенти дастрасӣ ба манзил истифода намоем, пас барои харидории хонаҳои якхучрагӣ 4,9 сол ва барои харидории хонаҳои духучрагӣ 6,5 сол лозим меояд (агар арзиши 1 м.м. манзил ба ҳисоби миёна 418,5 долл. бошад*).

Шумораи хонаҳои сохташуда аз ҳисоби сармояи аҳолии нигаронкунанда мебошад, зеро дар давраи таҳқиқгардида ин нишондиҳанда пурра тамоюли коҳишбӣ дорад. Соли 2015 аз ҳисоби сармояи аҳолии 13900 хонаи истиқоматӣ сохта шуда буд, ки нисбат ба соли 2021-ум 6100 ё 78,2% зиёд аст. Ба андешаи мо коҳишбӣи ин нишондиҳанда аз камшавии муҳоҷирати меҳнатӣ ва интиқоли маблағи онҳо аз хориҷи кишвар ба ҷумҳурӣ вобаста мебошад, зеро саҳми ин маблағҳо дар сохтмони хонаҳои истиқоматӣ назаррас буда метавонад.

Бештари муҳоҷирони меҳнатӣ бо дарназардошти як қатор афзалиятҳо ба ҳудуди Федератсияи Русия муҳоҷир мешаванд. Ин афзалиятҳо фарогири самтҳои гуногуни рушди иҷтимоиву иқтисодӣ буда, аз ҷумла, тақмили шахсият ва неқӯаҳволии оилавӣ, васеъ гардидани дастрасӣ ба хизматрасониҳои тиббӣ, баланд бардоштани имкониятҳои таълимӣ, таъмини бозори меҳнат бо ҷойҳои корӣ ва манбаъҳои устувори даромад, инчунин тавсеаи шароитҳо барои дастрасии аҳолии ба манзили зистро дар бар мегиранд.

Ҳангоми гузаронидани таҳқиқоти интихобии хоҷагиҳои хонавода дар шаҳрҳои Роғун, Душанбе, Ваҳдат, Ҳисор, инчунин дар ноҳияҳои Рӯдакӣ ва Файзобод, ба саволи марбут ба самти истифодаи маблағҳои бадастомада аз муҳоҷирати меҳнатӣ респондентон посухҳои гуногун додаанд. Аз ҷумла, шумораи муайяни иштирокчиёни пурсиш маблағҳои худро барои харидории манзил, квартира ё замин бо мақсади сохтмони хона масраф мекунанд. Тибқи натиҷаҳои таҳқиқот, чунин раванди хароҷот дар байни респондентон чунин тақсим шудааст: дар шаҳри Роғун – 9,5%, шаҳри

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

Душанбе – 13%, шаҳри Ваҳдат – 25%, шаҳри Ҳисор – 40%, ноҳияи Рӯдакӣ – 28,7% ва ноҳияи Файзобод – 18,2%. Ин нишондиҳандаҳо бозгӯи нақши назарраси маблағҳои муҳоҷирати меҳнатӣ дар таъмини шароити бехтари зиндагӣ ва дастрасии аҳоли ба манзили истиқоматӣ мебошанд.

Як қатор олимони ватанӣ бар он андешаанд, ки «Муҳоҷирати аҳоли яке аз омилҳост, ки ба нишондиҳандаҳои бозори меҳнат метавонад таъсири назаррас расонад» Зимни таҳлили омори маълум шуд, ки ҷараёни муҳоҷират солҳои охир дар минтақаҳои ҷумҳурӣ, ба истиснои шаҳри Душанбе, ҳолаташ манфӣ аст ва ҳол он, ки дар соли 2014 ин нишондиҳанда дар НТҚ мусбат арзёбӣ мегардид. Дар вилояти Суғд бошад, шумораи аҳолии кӯчбаста сол аз сол коҳиш ёфтааст, яъне нишондиҳандаи ККО аз 3,1%-и соли 2014 ба 2,7%-и соли 2021 баробар шуда, дар ин маврид -0,4 б.ф коҳиш ёфтааст. Ин нишондиҳандаҳо дарак медиҳанд, ки вазъи бозори меҳнат ва имкониятҳои корӣ дар минтақаҳо, хусусан дар вилояти Суғд ба муҳоҷират таъсири манфӣ дорад. Нишондиҳандаи ККР дар соли 2021 ба 3,3% баробар гардида, нисбати соли 2014-ум - 0,7% кам шудааст, ки ин ҳолат ба ташаккули бозори меҳнати минтақа таъсири манфӣ дорад, чунки ба 1000 нафар аҳолии кӯчидаомада 1200 кӯчидарафта рост меояд, ки мутаносибан нисбати соли 2014-ум 111 нафар кам аст ва сабаби афзоиши ин нишондиҳанда дар мавҷуд набудани миқдори кифояи ҷойи кор, сатҳи нисбатан ками даромадноки ба ҳисоб меравад.

Барои намуна, дар соли 2021 нишондиҳандаи музди меҳнати номиналии ҳармоҳа, ки ба кормандони корхонаҳо ва ташкилотҳои дар вилояти Суғд пардохтгардида, 1418,81 сомони ро ташкил мекард, нисбати соли 2014-ум 773,1 сомонӣ ё 119,7% зиёд шуда, аммо бо сабаби афзоиши нархҳо ва паст гардидани қобилияти асъори милли, музди меҳнат наметавонад талаботи моддӣ ва маънавии кормандонро қонеъ гардонад, ки ин ҳолат ба шиддатгирии муҳоҷирати меҳнатӣ мусоидат мекунад.

Аз андешаҳои болозикр бармеояд, ки байни даромади пулии аҳоли ва сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ (ҳазор м.м.) аз ҳисоби

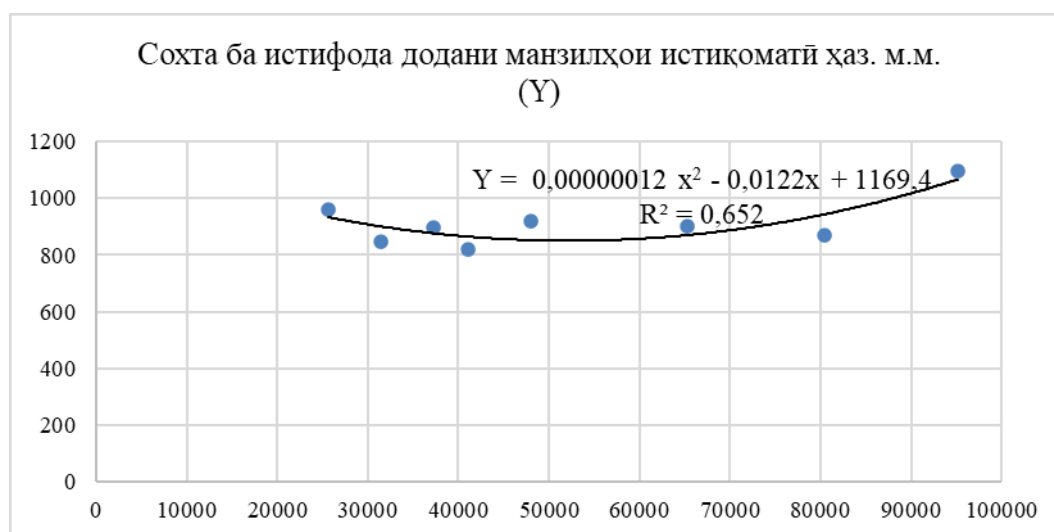
сармояи аҳоли алоқамандии зич ҷой дорад. Бо мақсади ошкор кардани алоқамандӣ таҳлили коррелятсионӣ-регрессионӣ мегузаронем (ҷадвали 2.1.2).

Ҷадвали 2.1.2. – Алоқамандии даромади пулии аҳоли ва сохтмони манзил

Солҳо	Даромади пулии аҳоли (млн. сомонӣ) (x)	Сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ ҳаз. м.м. (Y)
2015	25569,8	960,8
2016	31373	847
2017	37247,5	895,1
2018	41083,9	819,1
2019	47986,3	919,4
2020	65347	900,4
2021	80508,8	869,1
2022	95124,7	1098,1
2023	120715,1	985,3

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 11, 292.

Дар майдони коррелятсионӣ маълумотҳои ҷадвали болоро ҷойгир намуда қонуниятҳои алоқамандии байни даромади пулии аҳоли ва сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ (ҳазор м.м.) аз ҳисоби сармояи аҳолиро ошкор мекунем:



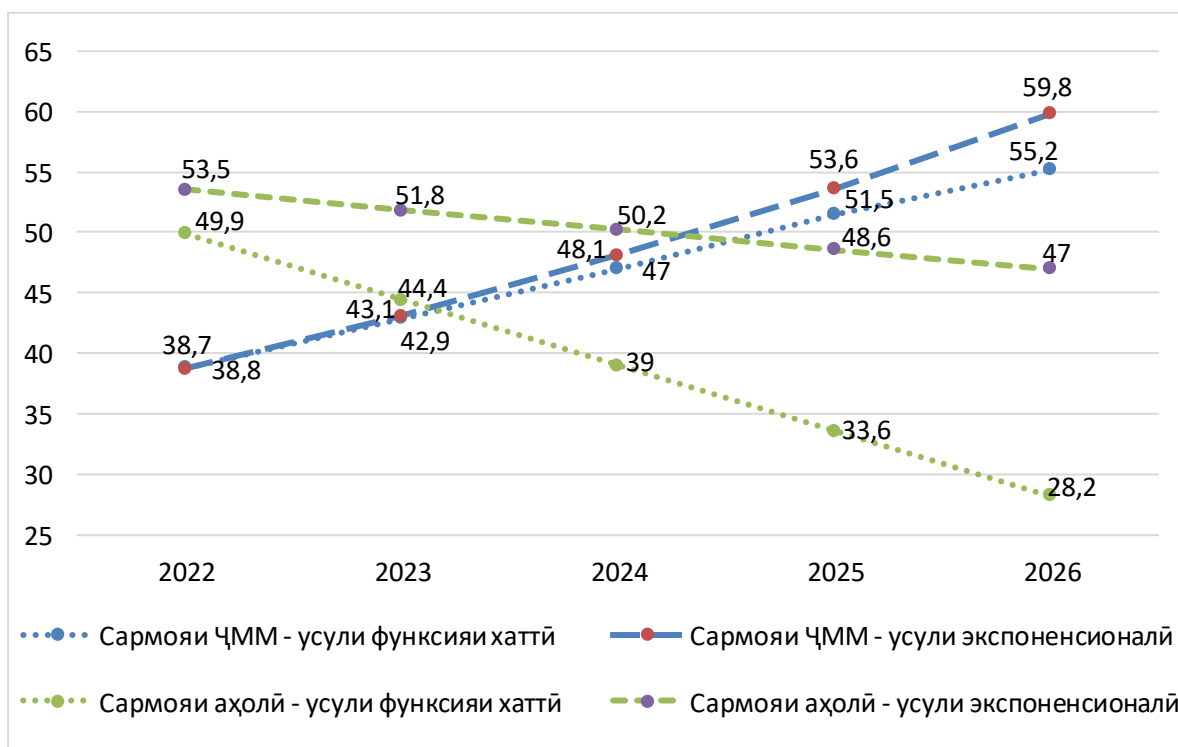
Диаграммаи 2.1.1. – Майдони коррелятсионӣ ва қонуниятҳои алоқамандии нишондиҳандаҳо

Сарчашма: Таҳияи муаллиф дар асоси маълумотҳои ҷадвали 2.1.2.

Аз диаграмма дида мешавад, ки алоқамандии намуди парабола тартиби дуюм дар байни даромади пулии аҳоли ва сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ (ҳазор м.м.) аз ҳисоби сармояи аҳоли ҷой дорад. Муодилаи регрессионӣ параболаи тартиби ду буда, тавсифҳои қаноатбахш дорад.

Коэффициенти коррелятсия ба 0,80 баробар шуда, алоқамандии зичи нишондиҳандаҳои мавриди назарро ифода менамояд. Қимати коэффициенти детерминатсия ба қимати 0,626 баробар буда, сифати қаноатбахши модели регрессияи ғайрихаттиро ифода мекунад. Аз ин ҷо бармеояд, ки ба ҳисоби миёна 62,6% афзоиши теъдоди хонаҳои сохташуда аз ҳисоби сармояи аҳоли аз даромадҳои пулии аҳоли инкишоф ёфта 37,4% аз таъсири дигар омилҳо вобастагӣ дорад.

Дар ҷадвали 2.1.1 маълумот оид ба чор гурӯҳи сармоя, ки дар сохтмони хонаҳо ҷудо гардидаанд, сармояи аҳоли ва ҶММ барои ояндабинӣ мутобиқ мебошанд, аз ин рӯ онҳоро ояндабинӣ мекунем.



Диаграммаи 2.1.2. – Ояндабинии сохтмони хонаҳо аз ҳисоби сармояҳои ҶММ ва аҳоли барои солҳои 2022-2026, ҳазор м.м.

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 290-291.

Ҳарду усули ояндабинӣ афзоиши сохтмони хонаҳоро аз ҳисоби сармояи ҶММ тасдиқ намуданд. Натиҷаи усулҳои функсияи хаттӣ ва экспоненсионалӣ дараҷаи нишондиҳандаро дар соли 2026 муттаносибан 55,2 ва 59,8 ҳазор м.м. муайян намудаанд.

Барои дарки пурраи тағйирёбии сатҳи фонди манзил аз маълумотҳои омории расмӣ истифода намуда, динамикаи тағйироти онро дар кишвар ошкор менамоям (ҷадвали 2.1.3.).

Бино ба маълумотҳои ҷадвали 2.1.3 ба назар мерасад, ки фонди манзил дар ҷумҳурӣ соли 2022 ба ҳисоби миёна ба ҳар як сокин 10,9 м.м., аз ҷумла ба ҳар сокини шаҳр 13,7 м.м. ва ба ҳар сокини деҳот 9,8 м.м. рост меомад, ки нисбати нишондоди меёри барои сокинони шаҳр 1,7 м.м. зиёд ва барои сокинони деҳот 2,2 м.м. кам аст ва метавон гуфт, ки нишондиҳандаи афзоиши миёнаи мутлақ барои ҳисоби миёнаи фонди манзил ба як сокин 0,06 м.м. рост меояд.

Ҷадвали 2.1.3. - Динамикаи фонди манзилии аҳоли дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2015-2023 (млн. м.м.)

Нишондиҳандаҳо	2015	2023	Афзоиши мутлақ (млн.м.м.)	Афзоиши миёнаи мутлақ (млн.м.м.)	Суръати барзиёдшавӣ (%)
Ҷамъи фонди манзил, млн.м.м.	91,2	110,6	19,4	2,43	21,27
аз он ҷумла:					
дар ихтиёри шахсии шаҳрвандонбуда, млн. м.м.	89,2	109,5	20,3	2,53	22,75
ба ҳисоби миёна ба ҳар сокин, м.м.	10,6	10,9	0,3	0,03	2,83
Фонди манзили шаҳрӣ, млн.м.м.	30,9	42,5	11,6	1,45	37,54
аз он ҷумла: дар ихтиёри шахсии шаҳрвандонбуда, млн.м.м.	29,0	41,4	12,4	1,55	42,75
ба ҳисоби миёна ба ҳар сокин, м.м.	13,6	14,5	0,9	0,11	6,61
Фонди манзили деҳот, млн.м.м.	60,4	68,1	7,7	0,96	12,75
аз он ҷумла: дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда, млн.м.м.	60,2	68,1	7,9	0,98	13,12
ба ҳисоби миёна ба ҳар сокини деҳот, м.м.	9,6	9,8	0,2	0,03	2,08

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омори солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 191-192.

Мувофиқи сценарияи воқеъбинонаи Индикаторҳои мақсадноки Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 барои он ки бузургии 11,1 м.м./нафари соли 2020 ба 17 м.м./нафари соли 2030 баробар шавад, нишондиҳандаи афзоиши миёнаи мутлақи таъмин будани аҳоли бо манзили истиқоматӣ бояд 0,655 м.м./нафарро ташкил диҳад. Таҳлили муқоисавӣ нишон медиҳад, ки нишондиҳандаи афзоиши миёнаи мутлақи таъмин будани аҳоли бо манзили истиқоматӣ нисбат ба дурнамои стратегӣ кам буда, дар мавриди бо чунин суръат афзоиши таъминнокӣ бо манзилӣ истиқоматӣ нақшаи дурнамо таъмин намегардад.

Ҳамин тавр, дар «соли 2023 манзили истиқоматии хусусии дар ихтиёри шаҳрвандонбуда 109,5 млн. м.м.-ро ташкил намуд, ки ин нишондиҳанда нисбат ба соли 2015 (89,2 млн.м.м.) ба миқдори 20,3 млн.м.м. ва ё 22,7% зиёдтар мебошад. Ҳисоби миёнаи афзоиши мутлақи фонди манзил дар давраи омӯхташаванда ба 2,54 млн.м.м. баробар аст» [80. с.191].

Аз ҳаҷми умумии фонди манзили истиқоматӣ дар «соли 2023 ҳиссаи манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандонбуда 98,8%-ро ташкил намуд, ки нисбат ба соли 2015-ум ба 1 % зиёд буда, нисбат ба соли 2020 баръакс ба 0,15 камтар аст. Ин маънои онро дорад, ки дар соли 2021-ум ба фонди манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ ва ба фонди кооперативҳои сохтмони манзил зиёдтар манзили истиқоматӣ сохта ба истифода дода шудааст» [80. с.191].

Таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки ба ҳисоби миёна афзоиши мутлақи фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда дар давраи таҳлилӣ 3,08 млн.м.м.-ро ташкил мекунад. Ҳамчунин дар раванди таҳлил маълум гардид, ки талаботи аҳоли нисбат ба манзили истиқоматӣ нисбат ба манзили сохта ба истифода додашуда бештар буда, ҳиссаи фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон рӯ ба афзоиш дорад. Агар ба омори соли 1991 назар афканем, ин «Нишондиҳанда 63,3%-ро ташкил мекард. Яъне, соли 1991 ҳиссаи фонди манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, фонди кооперативҳои

сохтмони манзилбуда 34,7%-ро ташкил мекард, ки соли 2023 ҳиссаи он ба 1,2% баробар шуда, наздики 28,9 маротиба коҳиш ёфтааст» [80].

Чӣ хеле ки аз маълумотҳои ҷадвал бармеояд дар соли 2023 фонди манзили истиқоматӣ дар шаҳрҳо наздики 36,2% ва фонди манзили истиқоматӣ дар деҳот 63,8% аз фонди умумиро ташкил менамояд. Бинобар сабаби зиёд шудани сохтмони манзил дар маҳалҳои шаҳрӣ ва зиёдшавии тамоюли шаҳрнишинӣ суръати афзоиши фонди манзили шаҳрӣ нисбат ба манзили деҳот ба маротиб зиёд аст. Дар давраи омӯхташаванда суръати барзиёдшавии фонди манзили шаҳрӣ 23,9% буда, манзили дар ихтиёри шаҳрвандонбуда ба 26,5% зиёд шудааст, ки аз пешрафти соҳа ва беҳдошти сатҳи зиндагии аҳоли дарак медиҳад. Дар соли 2023 ҳисоби миёнаи таъминнокии манзил ба ҳар сокин ба 13,7 м.м. баробар шудааст, ки ин аз нишондоди меёрий 1,7 м.м. зиёдтар мебошад.

Дар давраи омӯхташаванда фонди манзили деҳот ба 7,2 млн.м.м. зиёд гардида, суръати барзиёдшавии он дар ин давра 11,9% -ро ташкил медиҳад. Дар ин давра ба ҳисоби миёна ҳамасола ба фонди манзили деҳот дар ҳаҷми 1,44 млн.м.м., ба фонди манзили дар ихтиёри шаҳрвандонбуда дар ҳаҷми 1,46 млн.м.м. ва ба ҳисоби миёна таъминнокии манзил ба ҳар сокин дар ҳаҷми 0,04 м.м. илова шудааст. Ҳамин тавр, фонди манзили дар ихтиёри шаҳрвандонбуда нисбат ба фонди манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ ва фонди кооперативҳои сохтмони манзил дар ҳаҷми 0,1 млн.м.м. ё 0,2% барзиёд шудааст. Новобаста аз афзоиши фонди манзили деҳот ҳисоби миёнаи таъмин будани аҳоли бо манзил ба ҳар сокин дар соли 2021-ум 9,8 м.м.-ро ташкил карда, 81,6%-и нишондоди меёриро ташкил мекунад, ки ин нишондод нисбат ба нишондоди меёрий ба 2,2 м.м. ба ҳар сокин камтар аст.

Чадвали 2.1.4. – Тағйирёбии фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

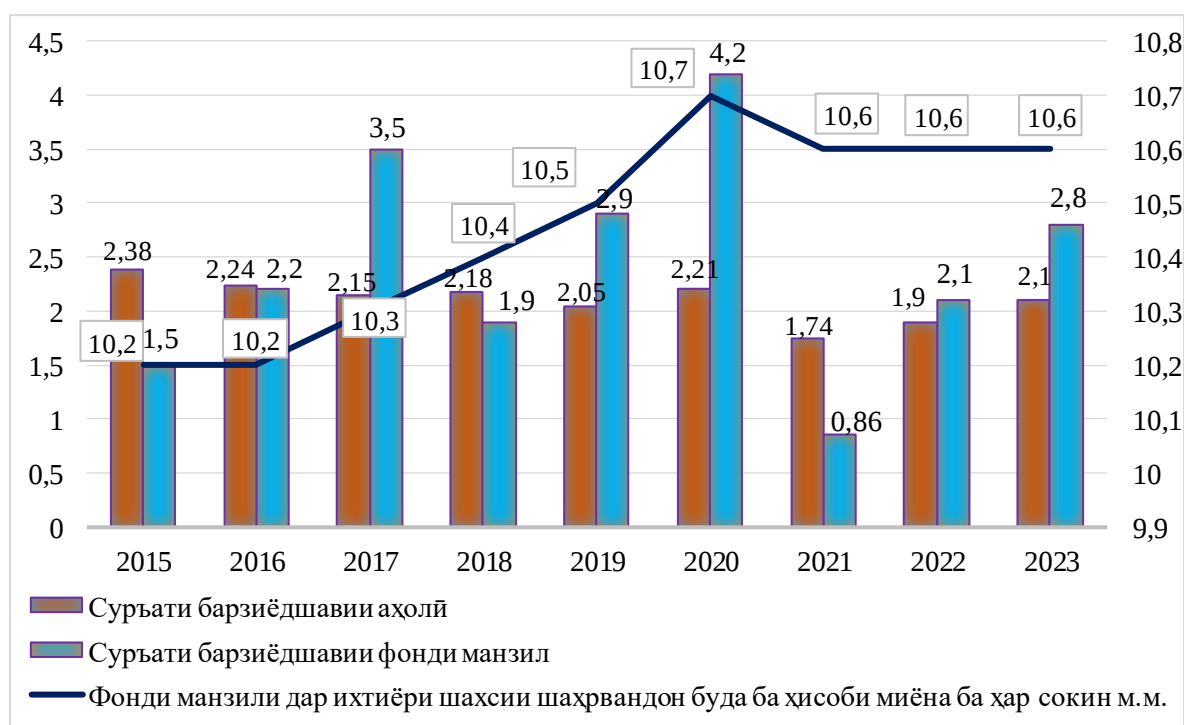
Солҳо	Ҳаҷми умумии фонди манзил, млн.м.м.	Нишондиҳандаҳои занҷирии динамикаӣ			
		Афзоиши мутлақ, млн.м.м.	Суръати зиёдшавӣ, %	Суръати барзиёдшавӣ, %	Нишондиҳандаи мутлақ 1 фоизи афзоиш, млн.м.м.
2015	89,2	1,3	101,5	1,5	0,879
2016	91,2	2	102,2	2,2	0,892
2017	94,4	3,2	103,5	3,5	0,912
2018	96,7	2,3	101,9	1,9	0,944
2019	99,5	2,8	102,9	2,9	0,967
2020	103,7	4,2	104,2	4,2	0,995
2021	104,6	0,9	100,8	0,86	1,037
2022	106,7	2,1	102,0	2,0	1,067
2023	109,5	2,8	102,6	2,62	1,095

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

Аз таҳлили маълумотҳои ҷадвали 2.1.4. дида мешавад, ки дар давраи таҳқиқотӣ фонди манзили дар ихтиёри шаҳрвандон буда аз ҳама бештар дар соли 2020 бузургии 4,2 млн. м.м. ва дар соли 2021 аз ҳама камтар 0,9 млн.м.м. афзудааст. Ҳамин тавр, суръати барзиёдшавии фонди манзил дар соли 2015-ум 1,5% ва соли 2021-ум 0,86%-ро ташкил намуда, нисбати соли 2015-ум 0,64% коҳиш ёфтааст. Афзоиши мутлақ миёнаи фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда, дар давраи омӯхташаванда 2,567 млн.м.м. ва суръати барзиёдшавии миёнаи он 2,68%-ро ташкил медиҳад. Нишондиҳандаи фонди манзил ҳамасола ба ҳисоби миёна дар ин давра дар ҳаҷми 2,567 млн.м.м. ё 2,68% афзоиш ёфтааст, ки онро мусбат арзёбӣ намудан мумкин аст. Чи хеле, ки маълум шуд дар муқоиса нисбат ба шумораи аҳолии нишондиҳандаҳои болозикр ҳануз ҳам қонеъкунанда нестанд, чунки дар давраи омӯхташаванда афзоиши миёнаи мутлақ шумораи аҳолии 222,6 ҳазор нафар ва суръати барзиёдшавии миёнаи он 2,45%-ро ташкил намудааст. Дар ин маврид бузургии нисбии шиддатнокии сатҳи рушди сохтмони манзил ба 11,5 м.м. баробар мешавад, ки нисбати нишондоди меёрий 0,5м.м. кам аст.

Таҳлилҳои оморӣ нишон медиҳанд, ки суръати афзоиши фонди манзил, ки дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон қарор дорад, нисбат ба

суръати афзоиши аҳоли босуръаттар инкишоф меёбад. Бо вучуди ин, ин нишондиҳанда ҳанӯз ҳам наметавонад талаботи стандартии манзилро, ки мувофиқи меъёрҳои муқарраршуда 12 метри мураббаъ ба ҳар як сокинро ташкил медиҳад, пурра таъмин намояд. Ин вазъият нишон медиҳад, ки дар соҳаи таъмини манзили зисти аҳоли бо назардошти тағйироти демографӣ ва шароити иқтисодӣ, тадбирҳои иловагӣ ва такмили сиёсати давлатӣ зарур мебошанд.



Диаграммаи 2.1.3. – Суръати барзиёдшавии аҳоли, фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда ва ҳисоби миёнаи манзил ба ҳар сокин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

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

Таҳқиқоти диссертатсионӣ маълум намуд, ки дар давраи омӯхташаванда суръати баланди барзиёдшавии фонди манзил ва ҳисоби миёнаи таъминоти аҳоли бо манзил ба соли 2020 рост меояд, ки ин нишондиҳандаҳо мувофиқан 4,2 млн. м.м. ва 10,7 м.м.-ро ташкил мекунанд. Ҳамзамон, аз маълумоти диаграмма бармеояд, ки байни афзоиши мутлақӣ фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда ва афзоиши

мутлақи шумораи аҳоли алоқамандии зич мавҷуд аст ва дар байни ин нишондиҳандаҳои вобастагӣ-сабабиро мушоҳида кардан мумкин аст.

Бо мақсади тасдиқи гуфтаҳои боло алоқамандии коррелятсиониро байни нишондиҳандаҳои болозикр дида мебароем.

Чадвали 2.1.5. – Афзоиши мутлақи шумораи аҳоли ва фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

Солҳо	Афзоиши мутлақи шумораи аҳоли, ҳазор нафар	Афзоиши мутлақи фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда, млн.м.м.
2015	191,6	1,3
2016	188,4	2
2017	195,4	3,2
2018	187,2	2,3
2019	192,5	2,7
2020	210,5	3,0
2021	170	1,1
2022	191,6	2,6
2023	209,9	2,1

Сарчашма: Омори солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон // Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2024. – С. 191

Дар натиҷаи гузаронидани таҳлили коррелятсионӣ коэффитсиенти коррелятсия-зичии алоқамандии нишондиҳандаҳои афзоиши мутлақи шумораи аҳоли ва афзоиши мутлақи фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда ҳосил карда шуд, ки он ба 0,878 баробар аст. Қимати коэффитсиенти коррелятсионӣ ба як хеле наздик аст ва ин маънои онро дорад, ки нишондиҳандаҳои афзоиши мутлақи шумораи аҳоли ва афзоиши мутлақи фонди манзили дар ихтиёри шахсии шаҳрвандон буда байни ҳам дар алоқамандии зичи хаттӣ қарор дошта, афзоиши яке аз онҳо боиси афзоиши дигарӣ гаштааст.

Бо мақсади ошкор намудани сатҳи қонунӣ будани аҳоли дар таҳқиқотҳои арзёбии сатҳи зиндагии аҳоли аз ҷониби муҳаққиқони ватанӣ таҳқиқотҳои интихобӣ гузаронида шудааст. Тибқи таҳқиқоти интихобии дар хоҷагӣҳои хонавода гузаронидашуда маълум гардид, ки «Ҳисоби миёнаи манзили дар ихтиёри шахсии хоҷагӣҳои таҳқиқгардида қарордошта 7,36 сотиқро ташкил мекунад» [80. с. 191].



Диаграммаи 2.1.4 – Ҳаҷми умумии манзил

Сарчашма: Маълумоти таҳқиқоти интихобии гузаронидашудаи Қ.Х. Хушвахтзода, Ф.М. Аҳмадов, Ф.М. Ашуров оид ба арзёбии сатҳи зиндагии аҳоли – [125. с. 68].

Аз маълумотҳои оморӣ бармеояд, ки қисми бештари хоҷагиҳои таҳқиқшаванда 49,8% аз ҳаҷми умумии манзили дар ихтиёр будаашон қаноатманданд ва танҳо 25,5% изҳори қаноатмандӣ надоранд.

Натиҷаи таҳқиқоти аз ширкати Synovate, ки «моҳи декабри соли 2007 дар Руссия гузаронида шуда буд, маълум намуд, ки 47,2% мусоҳибон шароити манзилро ғайриқаноатбахш дониста, хоҳиши ивази онро намудаанд. Бештар аз ҳама русҳои аз синну соли 25 то 44 аз манзили шахсӣ розӣ набуданд» [113. с.14-22].

Ҳангоми гузаронидани таҳлили муқоисавии нишондиҳандаҳои таъмини манзил, маълум гардид, ки кишварҳои Норвегия (74 метри мураббаъ ба ҳар як нафар), Иёлоти Муттаҳидаи Амрико (65 метри мураббаъ ба ҳар як нафар) ва Дания (50,6 метри мураббаъ ба ҳар як нафар) аз рӯи сатҳи таъмини манзил пешсаф мебошанд. Ин нишондодҳо шаҳодати сатҳи баланди рушди бозори манзил дар ин кишварҳо буда, аз нақши фаъоли сиёсати давлатӣ, сатҳи баланди даромади аҳоли ва механизмҳои самараноки танзими соҳаи сохтмон дарак медиҳанд.

2.2. Арзёбии нишондиҳандаҳои оморӣ сатҳи дифференсиатсияи сохтмони манзил дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ва омилҳои рушди он

Дар марҳилаи ҳозира беҳтар намудани шароити манзил яке аз нишондиҳандаҳои муҳим дар арзёбии сатҳи зиндагии шоистаи аҳоли доништа мешавад. Яке аз нишондиҳандаи асосии рушди иқтисодии мамлакат ва иҷтимоӣ-беҳдоштӣ ин таъмини аҳоли бо манзил мебошад.

Танзими масъалаи рушди сохтмони манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон на танҳо яке аз самтҳои афзалиятноки сиёсати давлатӣ ба ҳисоб меравад, балки он таъсири мустақим ба сатҳи зиндагии аҳоли ва равандҳои демографии кишвар мерасонад. Ин раванд на танҳо муҳити зиндагии шаҳрвандонро беҳтар мегардонад, балки маданияти иқтисодии аҳолиро низ ташаккул дода, ҳисси масъулиятнокӣ дар самти пасандоз ва ба даст овардани манзилро тақвият мебахшад. Ҳамин тариқ, рушди устувори соҳаи сохтмони манзил метавонад омили муҳими таъмини некуаҳволии иҷтимоӣ ва иқтисодии аҳоли гардад.

Сохтмони манзил дар марҳилаи ҳозира дар Ҷумҳурии Тоҷикистон яке аз самтҳои афзалиятноки иқтисоди кишвар ба шумор меравад. Аз ин сабаб ҳам таҳлили ҳолат ва арзёбии тамоюлҳои рушд дар ин соҳа нигоҳи тадқиқотчиёнро ба худ ҷалб менамояд.

Ҷумҳурии Тоҷикистон яке аз кишварҳои куҳсори ҷаҳон маҳсуб мешавад, ки қисми зиёди ҳудуди онро қуллаҳои баланду доманаҳои кӯҳӣ ташкил медиҳанд. Тибқи маълумоти расмӣ, тақрибан 93 фоизи масоҳати умумии кишварро кӯҳҳо фаро гирифта, аҳолии он дар минтақаҳои гуногун, бо шароити табиӣю иқлимӣ хос, паҳн шудаанд. Аз шумораи умумии аҳоли тақрибан 73 фоиз дар деҳот зиндагӣ мекунад, ки ин омил ба сохтори иқтисодӣи миллий, бахусус ба соҳаҳои сохтмон ва инфрасохтор таъсири назаррас мерасонад.

Дар робита ба татбиқи лоиҳаҳои сохтмонӣ ва васлкорӣ дар ҳудуди ҷумҳурӣ, сатҳи иҷрои корҳои пудратӣ дар минтақаҳои гуногун яксон набуда, фарқиятҳои ҷиддӣ дар шеваи маблағгузорӣ ва ҳаҷми татбиқи ин лоиҳаҳо мушоҳида мешавад. Манбаъҳои маблағгузориҳои корҳои сохтмонию васлкорӣ мухталиф буда, онҳо аз ҳисоби буҷети давлатӣ, сармоягузориҳои хусусӣ, сармоягузориҳои ширкатҳои маҳаллӣ ва байналмилалӣ, инчунин ҷалби сармояи хориҷӣ амалӣ мегарданд. Аммо вобаста ба имкониятҳои молиявии минтақаҳо, сатҳи рушди ин соҳа дар ҳамаи манотиқи кишвар баробар нест.

Таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки дар баъзе минтақаҳои ҷумҳурӣ, бахусус дар пойтахт ва марказҳои иқтисодии кишвар, корҳои сохтмонӣ ва васлкорӣ бо суръати баланд ба роҳ монда шуда, сармоягузориҳои бузургтар ҷалб мегардад. Дар ҳамин ҳол, дар минтақаҳои дурдасти кӯҳӣ, ки шароити географӣ ва логистикӣ душвор мебошад, татбиқи лоиҳаҳои сохтмонӣ бо мушкилот рӯбарӯ шуда, дастрасӣ ба маблағгузориҳои кофӣ маҳдуд боқӣ мемонад.

Илова бар ин, омилҳои гуногуни иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва маъмурӣ ба рушди ноустувори соҳаи сохтмон таъсир мерасонанд. Масалан, танзими қонунгузорӣ ва раванди иҷозатномадиҳии сохтмон дар минтақаҳои гуногун фарқият дошта, ҳамчунин сатҳи рақобати ширкатҳои пудратӣ ва шароити ҳамкории онҳо бо мақомоти дахлдор низ дар сатҳҳои мухталиф қарор доранд. Бо дарназардошти ин, зарурати таҳияи стратегияи мутобиқгардонидашудаи рушди сохтмон дар минтақаҳои мухталифи Тоҷикистон ба миён меояд. Ин стратегияи рушд бояд ба таҳкими инфрасохтори дастрасӣ ба сармоя, такмили механизми маблағгузориҳои давлатӣ ва хусусӣ, инчунин ҷалби технологияҳои муосири сохтмонӣ нигаронида шавад. Танҳо бо татбиқи чунин тадбирҳо метавон ба рушди мутавозини соҳаи сохтмон дар тамоми ғушаву канори ҷумҳурӣ мусоидат намуда, тафовути ҷуғрофӣ иҷрои корҳои сохтмониро коҳиш дод.

**Ҷадвали 2.2.1. – Нишондиҳандаҳои асосии корҳои пудратии сохтмонӣ
васлқорӣ дар соли 2023 ҳаз. сомонӣ**

Минтақаҳо	Иҷрои корҳои пудратӣ бо қувваи худ ва аз тарафи ташкилотҳои ҷалбкарда шуда					
	Маблағҳои буҷетӣ	Саҳмиягузoron	ҶДММ	Маблағҳои хориҷӣ	Соҳибкорон	Ҷамагӣ дар минтақаҳо (млн. сом)
Ҷамагӣ	8887778,9	395791,1	4727555,2	3263976,7	51935,5	17327037,4
шаҳри Душанбе	6608199,7	191133,3	2857899,5	2097831,8	-	11755064,3
Вилояти Суғд	296981,8	10696,3	998090,8	163653,4	48474,5	1517896,8
Вилояти Хатлон	952493,6	63622,9	228946,4	272561,0	3461,0	1521084,9
НТҶ	945992,1	127591,6	637415,7	630739,6	-	2341739
ВМКТ	84111,7	2747,0	5202,8	99190,9	-	191252,4

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси Маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. 2024. – С. 32

Аз маълумотҳои ҷадвали боло дида мешавад, ки ҳиссаи зиёдтари иҷрои корҳои пудратӣ аз ҳисоби маблағҳои буҷетӣ, саҳмиягузoron, ҶДММ ва маблағҳои хориҷӣ дар шаҳри Душанбе, вилояти Суғд ва НТҶ ба иҷро расидаанд. Дар шаҳри Душанбе ҳиссаи маблағҳои буҷетӣ, саҳмия-гузoron, ҶДММ ва маблағҳои хориҷӣ нисбат ба дигар минтақаҳои кишвар ба маротиб зиёд буда ҳиссаи соҳибкорон аз тамоми минтақаҳои дигар пасттар аст. Дар умум, ҳиссаи соҳибкорон нисбат ба тамоми маблағгузoronни дигар дар тамоми минтақаҳо доир ба корҳои пудратии сохтмонӣ васлқорӣ дар соли 2023 хеле ночиз аст.

Танзим намудани масъалаи сохтмони манзил дар минтақаҳои ҷумҳурӣ яке аз омилҳои муҳим ва таъсирнок ба шумор меравад. Дар заминаи Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 таҳияи барномаи ҳадафмандонаи рушди сохтмони манзил мебошад, ки аз ҳисоби буҷет барои кормандони буҷетӣ манзили истиқоматӣ сохта мешаванд. Сохтмони мазкур метавонад аз ҳисоби ширкатҳои сохтмони давлатӣ ба роҳ монда шавад. Дар ин маврид, давлат дар бозори манзил мавқеи махсусро ишғол намуда, дар сиёсати нархӣ таъсир мерасонад. Дар баъзе мамлакатҳои ҷаҳон ба монанди Канада,

Финландия, Италия ва ғайраҳо чунин фаъолияти ширкатҳои сохтмони давлатиро мисол овардан мумкин аст, ки муваффақ шудаанд. Албатта қиёс намудани мамлакатҳои болозикр бо Ҷумҳурии Тоҷикистон мантиқӣ нест, аммо омӯзиши таҷрибаи пешрафта роҳи ҳалли муамморо пешниҳод мекунад.

Барои табақаи аҳолии дорои даромади миёна, на танҳо хариди манзили нав, балки таъмир ва нигоҳдории манзилҳои мавҷуда низ як мушкили муҳими молиявӣ ба шумор меравад. Ҳалли ин масъала талаб менамояд, ки механизмҳои самараноки сармоягузорӣ, низомҳои қарзӣ ва стратегияҳои пасандозӣ боз ҳам такмил дода шаванд. Бо вучуди мавҷудияти чунин абзорҳо, дастрасии онҳо барои қисми зиёди аҳоли маҳдуд боқӣ мемонад. Аз ин рӯ, зарур аст, ки монеаҳои ҳуқуқӣ ва маъмурӣ бартараф карда шаванд, то табақаи аҳолии дорои даромади миёна низ имкони дастрасӣ ба манзили шахсӣ ва беҳсозии шароити зисти худро пайдо намояд. Ин равиш на танҳо ба беҳбудии сатҳи зиндагии шаҳрвандон мусоидат хоҳад кард, балки ба рушди бозори манзил ва устувории иқтисоди миллӣ низ таъсири мусбат хоҳад гузошт.

Бояд махсусан таъкид намуд, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар самти таъмини оилаҳои камбизоат, маъюб, гурӯҳҳои осебпазир ва дигар гурӯҳҳои иҷтимоӣ бо манзилҳои истиқоматӣ ҳамасола чораҳои назаррасро меандешад ва дар барномаҳои соҳавӣ ва стратегияҳои миллӣ ба ин гурӯҳи аҳоли имтиёзҳо пешниҳод шудааст. Аммо барномаи болозикр махсус кормандони кироя ва буҷавиро дар назар дорад, зеро ин категория қувваи корӣ аҳолии дар иқтисодиёт машғул дониста шуда, таъминкунандаи буҷаи хоҷагиҳои хонавода ба шумор мераванд. Таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки дар сохтан ва ба истифода додани иншоотҳои аҳамияти иҷтимоидошта дар минтақаҳои гуногуни кишвар тафриқаи назаррас вучуд дорад.

Ҷадвали 2.2.2. – Сохта ба истифода додани иншоотҳои иҷтимоӣ дар соли 2023

Нишондиҳандаҳо	Дар ҷумҳурии Ҷамағӣ	Вилояти Суғд	Вилояти Хатлон	шаҳри Душанбе	ВМКБ	НТҶ
Манзилҳои истиқоматӣ ҳаз. метри мураббаъ	1823,0	558,8	275,8	550,0	50,5	388,1
Фонди манзил млн.м.м.	110,6	33,8	34,8	16,8	3,4	22
Таъмини аҳолии бо манзил ба ҳисоби миёна ба як сокин м.м.	10,9	11,7	9,5	13,5	14,4	10,2
Мактабҳои маълумоти умумӣ, ҷои талаба	19544	5723	9043	1200	960	2618
Шифохона, кат	176	56	120	-	-	-

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 294

Аз маълумоти ҷадвали боло дида мешавад, ки дар шаҳри Душанбе ба ҳар як сокин 13,5 м.м. рост меояд, дар ҳоле ки ин нишондиҳанда дар ВМКБ ба 14,4 м.м, дар вилояти Хатлон ба 9,5 м.м. ва дар Вилояти Суғд ба 11,7 м.м. баробар аст. Ин вазъият барои фароҳам овардани шароити зиндагии шоиста мушкилот эҷод намуда, боиси зичии баланди аҳолии дар минтақаҳои алоҳида мегардад.

Аз маълумоти ҷадвали 2.2.2 дида мешавад, ки на дар ҳамаи минтақаҳои кишвар иншоотҳои иҷтимоӣ якхела бо таносуби аҳолии минтақаҳо сохта ба истифода дода шудааст. Нуқтаи муаммо дар он аст, ки дар Вилояти Хатлон мактабҳои маълумоти умумӣ нисбат ба дигар минтақаҳо хеле зиёд сохта ба истифода дода шуда, бунёди манзили истиқоматӣ баъахс хеле ночиз аст. Ҳамин тавр, ҳиссаи сохтани мактабҳои таҳсилоти умумӣ (ҷои нишаст) нисбат ба сохтмони биноҳои истиқоматӣ дар шаҳру минтақаҳои кишвар дар соли 2023 хеле ночиз буда дар ҷумҳурии 4%, дар вилояти Суғд 11%, дар вилояти Хатлон- 24%, дар шаҳри Душанбе - 1%, ва дар НТҶ 4%-и манзилҳои истиқоматӣ бо метри мураббаъро ташкил медиҳанд.

Аксарияти қувваи кории мамлакати мо зудҳаракат нестанд ва ин хусусият имкон намедиҳад, ки дар давоми фаъолияти меҳнатӣ зуд зуд ҷойи кор ва соҳаи фаъолиятро иваз кунанд.

Дар Тоҷикистон, бо «вучуди афзоиши масоҳати умумии фонди манзил аз соли 1991 то соли 2023 аз 50,5 миллион метри мураббаъ то 110,6 миллион метри мураббаъ, таъминот бо манзил ба ҳисоби миёна дар сатҳи паст боқӣ мемонад» [80. с.191].

Дар бештари маврид кормандон дар як соҳа фаъолият намуда бо музди меҳнати пардохтшуда қаноат мекунанд ва аз ҳамин соҳа ба нафақа баромада мешудаанд. Бо дар назардошти ин хусусият корхона, муассиса ва ташкилотҳо метавонанд бо роҳи ҳавасмандкунонии «сохтмони манзил» қувваи кориро бо ин мақсад ҷалб намоянд.

Бинобар баланд будани фоизи қарзии иппотекӣ дар амалияи бонкдорӣ ҷумҳурӣ ва барои аксарияти кормандони кироя дастрас набудани низоми қарзии иппотекӣ барнома бояд сарчашмаи пардохти маблағро аз музди меҳнати кормандон таъмин намояд. Албатта чунин пардохт имкон намедиҳад, ки дар 5 ё 7 сол маблағи манзили истиқоматиро корманди кироя пардохт намояд ва муассиса аз он «фоидаи зиёд» гиранд. Дар доираи барномаи мазкур, ба ғайр аз манфиатҳои мустақими он, ки ба ташкилотҳо, муассисаҳо ва корхонаҳое, ки кормандон дар онҳо фаъолият менамоянд, расонида мешаванд, инчунин таъсири фарогири он ба иқтисодии меҳнати умумимиллӣ мавриди баррасӣ қарор мегирад. Ин барнома на танҳо ба баланд бардоштани самаранокии кор дар сатҳи инфиродӣ ва муассисавӣ мусоидат менамояд, балки ба таҳкими захираҳои инсонии кишвар ва рушди устувори иқтисодӣ таъсири мусбат мерасонад.

Дар кишварҳои пасошӯравӣ барномаҳои давлатӣ барои сохтани манзили истиқоматӣ амал мекунад ва инчунин пешниҳоди қарзҳои иппотекӣ барои шаҳрвандон афзалият дорад (Ҷадвали 2.2.3).

Ҷадвали 2.2.3. – Сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ бо ҳисоби млн. м.м. дар кишварҳои пасошӯравӣ.

<i>Кишварҳо</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
Ҷумҳурии Тоҷикистон	1,2	1,2	1,5	1,5	1,5	1,7
Русия	78,6	75,7	80,3	82,2	92,6	102,7
Қазоқистон	11,2	12,5	13,1	15,3	16,9	15,7
Озоббойҷон	2,0	2,2	8,7	5,2	2,1	2,8
Арманистон	0,2	0,3	0,3	0,3	0,5	2,5
Белорус	3,8	4,0	4,1	4,2	4,4	4,2
Гурҷистон	-	-	-	-	-	-
Қирғизистон	1,5	1,3	1,4	1,1	1,3	1,5
Молдова	0,7	0,6	0,8	0,6	0,9	0,4
Туркменистон	-	-	-	-	-	-
Ўзбекистон	11,5	12,4	15,5	12,9	14,0	14,6
Украина	10,2	8,7	11,0	5,7	11,4	-

Сарчашма: Таҳияи муаллиф дар асоси Маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон 2023. С. 66.

Аз маълумотҳои ҷадвали боло дида мешавад, ки тафриқа дар байни кишварҳои пасошӯравӣ доир ба сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ бо ҳисоби млн. м.м. хеле назаррас аст. Албатта нишондиҳандаи асосии муқоисакунӣ бояд бо аҳолии ин кишварҳо гузаронида шавад. Муқоисаи Ҷумҳурии Тоҷикистон бо кишварҳое ба мисли Озоббойҷон, Арманистон, Қирғизистон ва Туркменистон мантиқӣ мебошад, чунки ин кишварҳо аз ҷиҳати нуфузи аҳоли тақрибан ба ҳам монанд мебошанд. Қисми зиёди кишварҳои пасошӯравӣ новобаста аз нуфузи аҳоли сохта ба истифода додани манзилҳоро дар давраи таҳлилӣ дар як сатҳ нигоҳ доштаанд, ба ин гуруҳ кишварҳои Арманистон, Қирғизистон, Молдова ва Ҷумҳурии Тоҷикистон мансубанд. Гуруҳи дигар тамоюли бетартибонаи афзоиш ва пастравии сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматиро доранд, ки ба онҳо кишварҳое чун Россия, Озоббойҷон, Беларусия, Қирғизистон, Ўзбекистон, Украина шомиланд.

Ҷумҳурии Тоҷикистон бо нишондиҳандаи 10,9 метри мураббаъ ба ҳар як нафар, яке аз кишварҳои дорои манзили камтарин дар минтақа ба ҳисоб меравад, ҳол он ки дар кишварҳои пасошӯравӣ ин нишондиҳанда ба маротиб баланд аст: дар Арманистон 36,4 м.м. Молдова 35,3 м.м., Беларус 29,9 м.м., Русия 28,8 м.м., Туркменистон 23,2 м.м., Озарбойҷон 22,6 м.м.,

Ўзбекистон 19,0 м.м. ва Қирғизистон 12,7 м.м. рост меояд. Ин ба мушкилоти иқтисодӣ-иҷтимоӣ дар кишвар алоқаманд буда, дастрасии аксари аҳоли ба манзили босифат ва дастрасро душвор мегардонад ва яке аз сабаҳои муҳочирати меҳнати шахрвандон маҳз барои ба даст овардани манзили истиқоматӣ аст.

Дар марҳилаи ҳозира аксаран ҷавонони кишварҳои Осиёи миёна бинобар паст будани музди маош, болоравии хароҷоти истеъмоли, набудани пасандоз ва қарзҳои дастраси ипотекаӣ барои харидории манзили истиқоматӣ ба муҳочирати берунмарзии доимӣ сафар мекунанд, ки ин раванд нигаронкунанда мебошад. Зеро, муҳочиршавии як нафар қувваи кории дорои сатҳи баланди касбӣ барои мамлакат хисороти калони моддӣ ва маънавӣ меорад, аз дигар тараф ба равандҳои демографӣ таъсири манфӣ мерасонад. Бешубҳа норасоии фонди манзили хонаводаҳо ва дастрас набудани манзили муносиб барои оилаҳои ҷавон боиси рӯй овардан ба муҳочират гардида, ин раванд идома дорад.

Ҷадвали 2.2.4. – Ташкилотҳои сохтмонӣ ва ҳаҷми корҳои пудратии иҷрокардашуда дар соли 2023

Нишондиҳандаҳо	Ҷамағӣ	шаҳри Душанбе	Вилояти Сӯғд	Вилояти Хатлон	НТҶ	ВМКБ
Шумораи ташкилотҳо	1282	480	247	218	268	69
Шартномаи басташуда дар соли 2023	14768421,1	9118487,2	1540544,7	1774015,9	2132755,0	202618,3
бо қувваи худ иҷро шуда (ҳаз. смн)	14701979,5	9221479,3	1517896,9	1440937,8	2331859,6	189805,9
аз тарафи ташкилотҳои ҷалбкардашуда (ҳаз смн)	2664910,3	2556944,9	5	80147	26366,9	1446,5
Таъмири кулӣ (ҳаз. смн)	510231,0	144242,5	31058	208381,7	101138,4	25410,4

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси Маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. 2024. – С. 31

Бо назардошти ҳолати болозикр муассисаҳо имкон доранд, ки аз ҳисоби фонди музди меҳнати кормандон сохтмони манзилҳои

истиқоматиро барои кормандон дар муҳите, ки муассиса ҷойгир аст бунёд кунанд. Дар сурати ҷойгир шудани бинои истиқоматии кормандон наздик ба муассиса масъалаҳои дермонӣ ба кор, харчи роҳкиро ва хӯрок, хасташавӣ то ба кор омадан, ҳалли масъалаҳои оилавӣ дар вақти танаффус, пардохти иҷора (бо сабаби надоштани хонаи шахсӣ), ҳосилнокии меҳнат, кам шудани танбашавии роҳҳо (зеро корманд аз нақлиёт истифода намекунад), садоқат ба касб ва ҷойи кор, истифодаи хизматрасониҳои нав, урбанизатсия (сатҳи маърифати кормандро баланд мебардорад), ва дигар масоили иҷтимоӣ-иқтисодиро ҳал менамояд. Аз ҷама муҳим он, ки корманд бо манзил таъмин шуда, маблағи онро аз музди меҳнаташ қисман месупорад. Шаҳрванде, ки ба ҳисоби миёна 3000 сомонӣ музди маош мегирад ва 2000 сомонии онро барои қарзи манзил мепардозад, бояд наздики 20 сол лозим меояд, то ин ки соҳиби комилхуқуқи манзил гардад ва бидуни шакку шубҳа аксаран дар доираи 20 сол дастгирисозии кормандро аксарияти роҳбарони корхонаҳо, муассисаву ташкилотҳо наменпазиранд, аммо бояд гуфт, ки чунин тасмим дорои манфиати миллӣ буда, роҳ намедиҳад, ки масъалаҳои болозикр афзоиш ёбанд.

Ҷадвали 2.2.5. – Ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ (ҳазор метри мураббаъ)

Ҷумҳурӣ ва минтақаҳои он	Солҳо							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ҷумҳурии Тоҷикистон	1185,3	1162,4	1159,6	1456,1	1463,4	1546,0	1739,5	1823,0
ВМКБ	59,8	43,7	17,4	109,9	26,5	54,2	49,0	50,5
Вилояти Хатлон	291,5	270,7	204,3	251,5	292,5	334,1	334,1	275,8
Вилояти Суғд	423,0	464,4	509,4	515,8	434,4	453,8	534,8	558,6
шаҳри Душанбе	293,5	195,2	217,9	401,0	458,5	512,7	434,1	550,0
НТЧ	117,5	188,4	210,6	177,9	251,5	190,9	387,5	388,1

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

Дар арзёбии тафрикаи минтақавии 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 ҷои дуюм минтақаи шаҳри Душанбе қарор дорад, ки 25%-ро аз ҳиссаи умумии сохта ба истифода додан аз манзили умумиро ташкил медиҳад. Дар ин раддабандӣ ВМКБ дар ҷои охирин бо ҳиссаи камтарини нишондиҳандаи сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматиро ишғол менамояд, ки 3%-тамоман ночиз аст.

Бояд тазаққур дод, ки зиёда аз 70%-и аҳолии кишвар дар деҳот зиндагӣ мекунанд. Вобаста ба ин бояд қайд намуд, ки дар омили расмӣ манзили сохташудаи аҳолии деҳот дар омили расмӣ мавҷуд нест. Аз ҷониби дигар муҳоҳидаҳо нишон медиҳанд, ки ҳамасола қитъаҳои муайяни замин аз ҷониби мақомоти иҷроияи Ҳокимияти давлатии шаҳру ноҳияҳо ба аҳолии ниёзманд барои сохтмони манзили истиқоматӣ ҷудо карда мешаванд. Дар ин қитъаҳои ҷудошуда сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ба анҷом расонида ба истифода дода мешаванд вале дар омили расмӣ ин нишондиҳандаҳо инъикос карда намешаванд. Ин гуна маълумотро танҳо аз бюлетени барӯйхатгирии аҳоли ва фонди манзил дастрас кардан мумкин аст.

Дар кишвар панҷ минтақаи аз ҷиҳати ҷуғрофӣ, ҳудуд, нуфузи аҳоли, ва шароити иқлиму табиӣ аз ҳам мутафовит вучуд дорад, ки барои таҳқиқи вазъи сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ интихоб карда шуданд. Аз маълумотҳои ҷадвали боло дида мешавад, ки тафриқа дар сохта ба истифода додани манзили истиқоматӣ дар минтақаҳои кишвар хеле назаррас аст. Минтақаҳои рушдкарда ҳиссаи зиёдтари сохта ба истифода додани манзилро дошта минтақаҳои сустинкишофёфта ҳиссаи камтарро соҳибанд (диаграммаи 2.2.1).

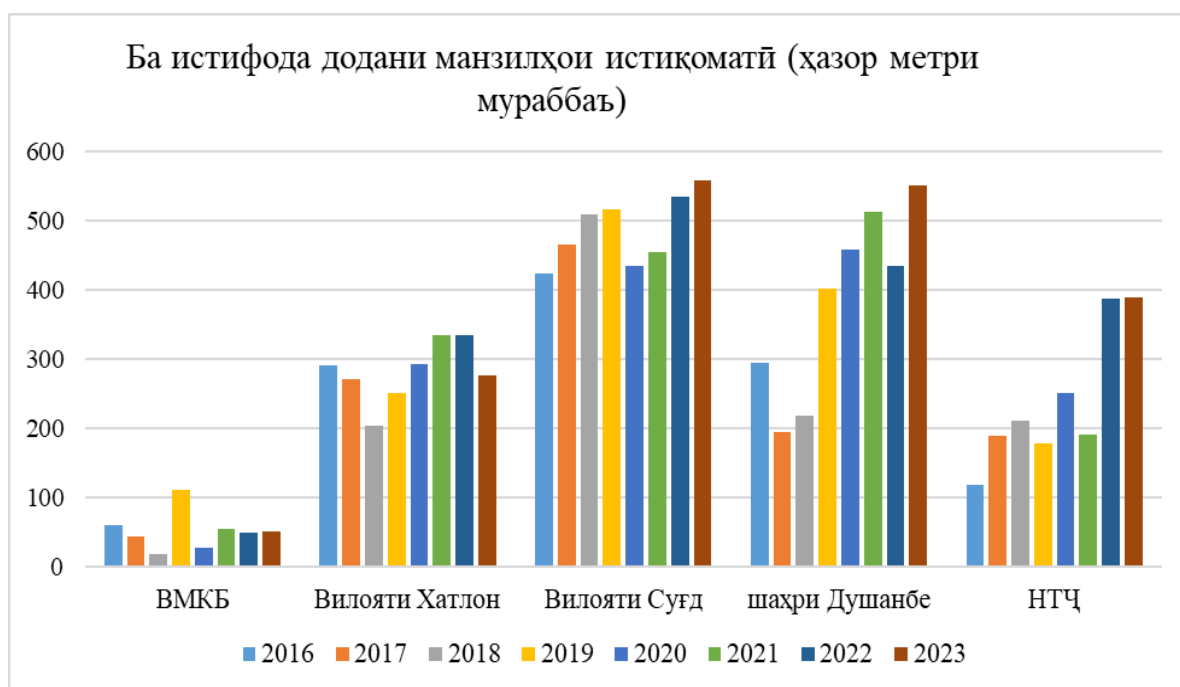


Диаграмма. 2.2.1. – Ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ (ҳазор метри мураббаъ).

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси маълумотҳои омери солони Ҷумҳурии Тоҷикистон 2024.

Аз диаграмма дида мешавад, ки минтақаҳои вилояти Суғд ва шаҳри Душанбе доир ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ (ҳазор метри мураббаъ) пешсафанд. Вилояти Суғд аз ибтидои давраи таҳқиқотӣ нишондиҳандаҳои баландро дар сохта ва ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дорад. Дар шаҳри Душанбе дар се соли охир нишондиҳандаҳои баландро дорад. Дар ин раъдабандӣ вилояти Хатлон, НТЧ ва ВМКБ пайиҳам қарор доранд.

Ҳамчунин дар таҳқиқи тафриқии сохтмони манзили истиқоматӣ масъалаи аз ҷониби кӣ сармоягузори намудани он камаҳамият нест. Чунки манзили истиқоматӣ бо сармоягузори давлатӣ, сармояи аҳоли ва ё сармояи ташкилотҳои дигар бунёд карда мешаванд.

Ҷадвали 2.2.6. – Сохтмони манзил бо сармояи мухталиф (ҳаз. м.м.)

Нишондиҳандаҳо	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Сармоягузори давлатӣ	61,6	26,5	8,5	15,2	0	8,8	5,4	21	26,5
Сармояи аҳоли	960,8	847	895,1	819,1	919,4	900,4	869,1	1098,1	985,3

Идомаи ҷадвали 2.2.6

Ташкилотҳои дигар	240,8	311,8	258,8	325,3	536,7	554,2	671,5	620,4	811,2
--------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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

Яке аз вазифаҳои бевоситаи давлату ҳукумати кишвар ин таъмини зиндагии шоиста, манзили дастрас ба ҳисоб рафта, сармояи давлатӣ дар сохтмон ва ба истифодадиҳии манзилҳои истиқоматӣ бояд назаррас бошад.

Аммо чӣ тавре, ки аз маълумотҳои ҷадвал бармеояд, сармоягузориҳои давлатӣ барои сохтан ва ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ сол то сол рӯ ба таназзул ниҳода, сармояи аҳолии рӯ ба афзоиш аст.

Сохтмони манзили истиқоматӣ бо истифодаи сармояи аҳолии ва сармояи дигар рӯ ба афзоиш дорад, дар баръакси сармояи давлатӣ. Афзалият доштани сектори хусусиро дар бозори манзили истиқоматӣ ва бозори сохтмони манзил возеҳ нишон медиҳад.

Барои арзёбии фарқи таъмини аҳолии минтақаҳо зимни таҳқиқи миқдори сохтан ва ба истифодадиҳии биноҳои истиқоматӣ ба ҳисоби 1000 нафар аҳоли ростоҷанда истифода шудааст. Натиҷаи муқоисаи минтақаҳо нишон дод, ки шаҳри Душанбе ҳиссаи аз ҳама баланди сохта ба истифода додани биноҳои истиқоматӣ ба ҳисоби 1000 нафарро дорад.

Ҳамасолаи теъдоди ташкилотҳо барои анҷом додани корҳои сохтмони манзилҳои истиқоматӣ рӯ ба афзоиш дошта бошад, ҳам масъалаи таъмини аҳолии бо манзили истиқоматӣ ва бо ин васила пешгирии муҳоҷиршавии аҳолии мубрам боқӣ мемонад.

Ҷадвали 2.2.7. – Ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳо (ҳазор метри мураббаъ) дар соли 2023

Ҷумҳурии ва минтақаҳои он	Масоҳат ҳаз. км кв.	Аҳолии ҳаз. наф.	Шумораи истиқомат-кунандаҳо дар 1 км ²	Манзилҳои истиқоматӣ (ҳазор метри мураббаъ)	ба ҳисоби 1000 нафар
Ҷумҳурии Тоҷикистон	141,4	10078,4	71,3	1739,5	172,60
ВМКБ	62,9	232,0	3,7	49,0	211,21
Вилояти Суғд	25,2	2870,0	113,9	534,8	186,34

Идомаи ҷадвали 2.2.7

Вилояти Хатлон	24,7	3611,2	146,2	334,1	92,52
шаҳри Душанбе	0,2	1221,1	6009,4	434,1	355,50
НТҶ	28,4	2144,1	75,5	387,5	180,73

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солонаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 26-28, 292.

Дар ҷадвали 2.2.7. хусусиятҳои ба минтақаҳои кишвар хос нишон дода шудааст, ки дараҷаи нобаробарӣ дар сохта ба истифода додани манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои соли 2023 инъикос менамояд. Шумораи аз ҳама зиёдтарини истиқоматкунандагон дар 1 км² ва ё бо ибораи дигар зичии аз ҳама зиёди аҳоли ба шаҳри Душанбе рост меояд. Ҳатто бо афзун кардани масоҳати шаҳри Душанбе аз ҳисоби ноҳияҳои тобеи марказ нишондиҳандаи мазкур аз ҳама зиёдтарин нисбат ба дигар минтақаҳои кишвар боқӣ мемонад. Дар шаҳри Душанбе нишондиҳандаи аз ҳамаи калони хонаҳои сохташуда ба 1000 нафар 355,5 метри мураббаъ рост омада, ин нишондиҳанда дар вилояти Хатлон ба 92,5 метри мураббаъ рост меояд. Тафовути калонтарин дар нишондиҳандаи максималӣ ва минималии хонаҳои сохташуда ба 1000 нафар дар минтақаҳои кишвар ба 263 м.м. баробар аст, ки тафовути хеле калон маҳсуб меёбад.

Дар солҳои соҳибистиқлолӣ 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, шумори зиёди донишгоҳу донишқадаҳо, нуқтаҳои мутамаркази гармидиҳӣ, маҳдудият надоштани интиқоли нерӯи барқ, хизматрасонии сифатан хуби бемористону кӯдакистони муҷахҳаз, марказҳои истироҳату 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 фаъолияти корхонаҳои манзилию коммуналӣ, инфрасохтори ба талабот номувофиқ, нақлиёту коммуникатсия ва аз ҳама муҳим дар фасли сармо ба таври бояду шояд бо барқ ва гармӣ таъмин накардани биноҳои баландошёна мебошад. Ҳамаи ин тафриқа дар шароити зиндагӣ ба тафриқаи баланди сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар ин минтақаҳои кишвар боис гардида, ба нобаробар рушду инкишоф ёфтани минтқаҳои кишвар оварда мерасонад ва дар ниҳоят танҳо пойтахти шаҳри Душанбе ва ё маркази вилояти Суғд рушду инкишоф ёфта, минтқаҳои боқимонда сусти инкишоф меёбанд ва ё инкишоф намеёбанд.

Аз ин лиҳоз, давлату ҳукумати кишварро лозим аст, ки барои пешгирии рушди кайҳонии як минтақа ва оқибмонии минтақаҳои сусти инкишофёбанда нақшаю чорабиниҳо ва стратегияю барномаҳои барои ба сатҳи минтақаи рушдкарда (ш. Душанбе) баробар кардани минтақаҳои дигари кишвар чоранандешӣ намояд. Дар ҳолати ба ҳоли худ гузоштани ин масъала ва андеша накардани чораҳои муассир аҳолии шаҳри Душанбе дар даҳсолаи оянда хеле зиёд гардида, мушкилии оби ошомиданӣ, танбашавии роҳҳо, нарасидани ҷои нишаст дар муассисаҳои таҳсилоти миёна ва ғайраҳо мушкилзо хоҳад гашт.

Дар асоси тадқиқотҳои унвонҷӯ ва мулоҳизаҳои олимон қайд намудан ба маврид аст, ки «тафриқаҳо дар инфрасохтор, тафовути маҷмӯи нишондиҳандаҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ, пойгоҳҳои саломатӣ, маориф, хизматрасониҳои коммуналӣ, нақлиёт, алоқа ва сохтмони манзили истиқоматии бароҳат дар минтақаҳои кишвар хурҷ кардаанд ва бояд ба таври зайл ҳаллу баррасӣ карда шаванд» [1-М]. Таъмини шароити яксони инфрасохтор, марказҳои барқу гармидиҳӣ ва амсоли инҳоро дар минтақаҳои сусти инкишофёфта тақвият бахшида, бо ин васила тафриқаҳои сармоягузори дар сохтмони манзил, афзоиши шаҳрнишиншавии аҳолии минтақаҳои гуногун дар пойтахт бартараф мегардад.

Зарур аст, ки тафрикаи воқеӣ дар сохтмони манзили минтақаҳои кишвар арзёбӣ гардад. Барои арзёбии воқеии тафрикаи сохта ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ бояд маълумотҳои ин нишондиҳандаи метри мураббаи манзилҳои истиқоматии аҳолии шаҳру ноҳияҳои кишвар, ки дар заминҳои хоҷагии хонаводагӣ бунёд мекунанд, дар маҷмӯаи оморӣ ворид карда шаванд.

Муайянсозии дараҷаи дифференсиатсияи минтақавии бозори сохтмони манзил ва таҳлили нишондиҳандаҳои ба истифодадиҳии манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон на танҳо ҷузъи муҳими тадқиқоти диссертатсионӣ маҳсуб меёбад, балки барои рушди устувори соҳаи сохтмони манзил дорои аҳамияти стратегӣ мебошад. Ин раванд на танҳо ба ташаккули сиёсатҳои минтақавии танзими бозори манзил мусоидат менамояд, балки асоси илмӣ барои таҳияи барномаҳои давлатӣ ва минтақавии рушди инфрасохтори манзилро низ фароҳам меорад. Таҳлили нишондиҳандаҳои оморӣ ва муайянсозии омилҳои таъсиррасон ба сохтмон ва истифодадиҳии манзил имкон медиҳад, ки механизмҳои самараноки идоракунии бозори манзил таҳия ва татбиқ гарданд. Ин, дар навбати худ, барои таъмини шароити мусоиди зиндагии аҳоли, беҳтар намудани дастрасӣ ба манзил ва кам кардани нобаробарии минтақавӣ дар соҳаи манзилсозӣ нақши муҳим мебозад.

Таҳлили оморӣ нишон медиҳад, ки дифференсиатсияи сохтмони манзил дар Тоҷикистон ба омилҳои гуногун, аз ҷумла, иқтисодӣ, демографӣ ва ҷуғрофӣ вобаста мебошад. Барои коҳиш додани нобаробарӣ ва таъмини рушди мутаносиби сохтмони манзил муҳим аст, ки сиёсати давлатӣ, сармоягузорӣ ва идоракунии инфрасохтор тақвият дода шаванд.

Тавассути такмили механизмҳои танзим ва дастгирии молиявӣ метавон рушди устувори сохтмони манзилро дар ҳамаи минтақаҳои Тоҷикистон таъмин намуд, ки ин ба болоравии сатҳи зиндагии аҳоли мусоидат хоҳад кард.

Раванди таҳкими таносуби байни сохтмони манзил ва рушди шаҳрсозӣ метавонад омили муҳим дар рушди устувори иқтисодӣ ва иҷтимоии кишвар гардад. Ҳамчунин, танзими фаъолияти бозори манзил ва таъмини имкониятҳои васеътар барои гирифтани қарзҳои ипотекаӣ ва ёрии молиявӣ ба шаҳрвандон метавонад сатҳи зиндагии аҳолиро боло бардорад. Дар натиҷа, бо татбиқи стратегияҳои дуруст метавон ба рушди баробар ва устувори сохтмони манзил дар Тоҷикистон ноил гардид.

Сохтори шаҳрсозӣ ва рушди истеҳсоли манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар солҳои охир аҳамияти бештарро касб намудааст. Яке аз нишондиҳандаҳои асосӣ дар таҳлили дифференсиатсияи сохтмони манзил миқдори сохтмонҳои нав дар минтақаҳо мебошад. Иртибот байни миқдори қабатҳои сохтмон ва нишондоди рушди иқтисодӣ низ самти муҳими таҳлил мебошад. Дар минтақаҳое, ки рушди қабатҳои баландӣ маъруф аст, метавонад ниҳоятан омилҳои мусбӣ ба пешрафт ва таъсири дастурномавӣ амал кунанд.

Рисолати сиёсати давлатии сохтмон ва назорати стандартҳо аз маблағгузори давлатӣ ва равандҳои идоракунонда ба пешбурди рушди соҳавӣ нақши махсус мебозанд. Танзим ва татбиқи қоидаҳои сатрии сохтмон ва нақшакашӣ, инчунин, назорат ва санҷиши организмҳо дар ин самт барои беҳбудии сохтмон ва пешгирии истифодаи маводи пастсифат кӯмак мерасонанд.

2.3. Ошкорсозии муаммоҳои дараҷаи таъминоти аҳоли бо манзил ва таҳлили омории сармоягузорӣ ба сохтмони манзил

Тоҷикистон дар баробари таъмини рушди иқтисодӣ-иҷтимоӣ, таъмини болоравии сифати зиндагӣ ва некуаҳволии аҳолии кишвар, тобоварӣ ба бозигҳои геосиёсӣ ва бархӯрди тамаддунҳо ҳамчунин ба ҳалли яке аз масъалаҳои муҳим ва мубрам, ки он интихоби сиёсати иқтисодӣ-иҷтимоии кишвар маҳсуб меёбад, диққати махсус зоҳир менамояд. Ҳалли масъалаҳои номбаршуда дар ҳадафҳои Стратегии давлату ҳукумати

инъикос ёфта, вобаста ба онҳо нақшаю чорабиниҳо дар сатҳи Ҳукумат таҳия ва татбиқ мегарданд.

Олимону муҳаққиқону ватанию хориҷӣ таъкид менамоянд, ки сармоягузорӣ – драйвери иқтисодиёт аст. Маҳз сармоягузориҳо омили рушду нумуи соҳаҳои алоҳида ва рушди иқтисодӣ дар маҷмӯъ буда, самарайи мушаххаси иқтисодӣ дорад.

Дар натиҷаи омӯзиш ва таҳқиқи сармоягузориҳо ба соҳаҳои алоҳидаи иқтисодӣ маълум гардид, ки сармоягузорӣ омили муҳимми афзоиши истеҳсоли молу хизматрасониҳо буда, дар навбати худ ин ба афзоиши даромади миллӣ боис мегардад. Бо вучуди ин, бояд дар хотир дошт, ки сармоягузорӣ ҳамеша бо хатарҳои муайян рӯ ба рӯ буда, натиҷаҳои интизорӣ аз он метавонад ҳам мусбат ва ҳам манфӣ бошанд.

Дар низоми иқтисодии кишвар нишондиҳандаи муҳими сифати зиндагии аҳоли ин пеш аз ҳама таъминоти аҳоли бо манзил ва воситаҳои ёрирасони он, ки ҳам барои аҳолии шаҳрнишин ва ҳам барои аҳолии деҳот муҳим аст, маҳсуб 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 мубрам табдил ёфтааст.

Мутобиқи Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон «ҳар кас ҳуқуқ ба манзил дорад. Ин ҳуқуқ бо роҳи сохтмони манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад. Аз ин лиҳоз, давлат ва ҳукумати кишвар азм дорад, ки дар шароити камзаминӣ барои қонё

гардонидани талабот ба манзилҳои истиқоматӣ бештар ба бунёди биноҳои бисёршӯна иқдом намояд» [5]. Аз ин лиҳоз дар марказҳои маъмурии шаҳру навоҳии кишвар сохтмони хонаҳои аз 5 ошӯна поин мамнӯ гардидааст.

Тибқи маълумоти Агентии омили кишвар минтақаҳои нисбатан ғайб аз рӯйи майдони сохтмони манзилҳои истиқоматӣ Суғду Хатлон мебошад. Дар соли 2022 дар ҳудуди кишвар 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 омада, бояд гуфт, ки дар сохтмони биноҳои истиқомати Тоҷикистон бахши хусусӣ саҳми асосӣ дошта, ҳиссаи бахши давлатӣ камтар аст ва бунёди манзили истиқоматӣ яке аз соҳаҳои сохтмон мебошад, ки ба воситаҳои истеҳсолӣ, алалхусус, ба сармоягузорӣ ва таъмини воситаҳои техникаю технологияи муосир талаботи бештар дорад. Бинобар ин, дар ин соҳаи афзалиятнок бештар соҳибкорони ватанӣ ва ширкатҳои хусусӣ сармоягузорӣ намуда, ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ва фурӯши он машғул мебошанд.

Дар умум, тавассути сармояи хориҷӣ, сармояи давлатӣ ва сармояи соҳибкорони ватанӣ дар кишвар биноҳои маъмурӣ, истиқоматӣ, таълимӣ ва ғайраҳо сохта ба истифода дода мешаванд. Тибқи маълумоти Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ «сармояи мустақими хориҷӣ дар соли 2021 асосан ба саноати истихроҷ – 194,6 млн. доллари амрикоӣ (ё 56,9 Ҷоиз), ғайбҳои молиявӣ – 43,4 млн. доллари амрикоӣ (ё 12,7 Ҷоиз), саноати коркард – 34,0 млн. доллари амрикоӣ (ё 9,9 Ҷоиз), соҳаи сайёҳӣ – 28,5 млн. доллари амрикоӣ (ё 8,3 Ҷоиз), соҳаи сохтмон – 8,1 млн. доллари амрикоӣ (ё 2,4 Ҷоиз), соҳаи нақлиёт ва алоқа – 7,1 млн. доллари амрикоӣ (ё 2,1 Ҷоиз) ва ғайра 26,5 млн. доллари амрикоӣ (ё 7,8 Ҷоиз) рағона карда шудаанд» [134].

Нисбат ба дигар соҳаҳои хоҷагии халқӣ мамлакат ба соҳаи сохтмон сармояи мустақими хориҷӣ дар соли 2021 хеле кам ворид шудааст (расми

2.3.1). Он 8,1 млн. долл. ва ё 2,4%-и сармояи умумиро ташкил медиҳад. Сабаби асосӣ дар он аст, ки ҳиссаи асосии сохтмони манзилҳоро дар кишвар соҳибкорони ватанӣ ба зимма доранд. Сармоягузори мустақими хориҷӣ дар соҳаи сохтмон асосан барои сохтмони биноҳои маъмури дар маркази шаҳру вилоятҳо равона карда шудааст.



Диаграммаи 2.3.1. – Вазъи сармоягузори мустақими хориҷӣ ба соҳаҳои иқтисоди кишвар

Сарчашма: таҳияи муаллиф

Сармоягузори мустақими хориҷӣ (СМХ) ҳамчун як ҷузъи муҳими равандҳои иқтисодии ҷаҳонӣ хосияти ноустувор ва пешгӯинашавандаро дорост, зеро он ба қонуниятҳои қатъии иқтисодӣ тобеъ набуда, бештар зери таъсири омилҳои ғайрииқтисодӣ қарор мегирад. Дар сатҳи макроиқтисодӣ ва геоиқтисодӣ, ҳаҷм ва самтгирии СМХ аз маҷмӯи омилҳои мураккаб, аз ҷумла сиёсати хориҷии давлат, сатҳи ҷолибияти сармоягузорӣ, муҳити умумии сармоягузорӣ, низоми андозбандӣ ва боҷҳои гумрукӣ вобаста мебошад. Илова бар ин, механизми ҷалб ва амалигардонии сармоягузори мустақими хориҷӣ дар аксар мавридҳо тавассути созишномаҳои байнидавлатӣ танзим гардида, дар доираи барномаҳои стратегӣ ва лоиҳаҳои ҳамкориҳои байнидавлатӣ татбиқ

мегардад. Ин созишномаҳо метавонанд шароити мусоидро барои воридшавии сармоя, интиқоли технология ва рушди ҳамкориҳои иқтисодии трансмиллӣ фароҳам оваранд. Ҳамзамон, хусусияти геополитикии сармоягузориҳо нишон медиҳад, ки қарорҳои сармоягузорӣ на танҳо бар асоси омилҳои иқтисодӣ, балки тавассути таҳлили тавозуни манфиатҳо ва стратегияи рушдии кишварҳои даргир қабул карда мешаванд.

Дар муддати зиёда аз 14 соли охир тибқи таҳлил ва муқоисаи сармоягузориҳои хориҷӣ натиҷагирӣ кардан мумкин аст, ки «воридоти сармояи бевоситаи хориҷӣ дар давоми солҳои 2007 – 2021 ба соҳаҳои энергетика – 598,3 млн. доллар, алоқа - 527,9 млн доллар, сохтмон – 396,6 млн доллар, хизматрасонии молиявӣ – 476,8 млн доллар, омӯзиши геологӣ ва истихроҷи канданиҳои ғоиданок – 1657,2 млн доллар, саноат – 747,8 млн. доллар, савдо – 55,3 млн. доллар, саноати хӯрока – 12,4 млн. доллар, сохтмони роҳҳо – 14,3 млн. доллар, тандурустӣ – 5,1 млн. доллар, кишоварзӣ – 106,1 млн. доллар, сайёҳӣ – 39,4 млн. доллар, маориф – 47,3 млн. доллар, нақлиёт – 7,6 млн. доллар, саноати сохтмонӣ – 16,2 млн. доллар ва дигар соҳаҳо – 132,2 млн. доллар равона шудааст» [80].

Ҳамин тавр, хулоса кардан мумкин аст, ки чӣ дар давраи кӯтоҳмуддат ва чӣ дар даврони миёнамуҳлат ҳиссаи сармоягузориҳои мустақим ба объектҳои сохтмонӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ночиз боқӣ мемонад.

Беш аз 65 давлати ҷаҳон ба иқтисодиёти кишвар дар ин давра сармояи хориҷӣ ворид намудаанд. Кишварҳои саҳми бештардошта дар ҷадвали 2.3.1 оварда шудааст.

Ҷадвали 2.3.1. – Сармоягузориҳои кишварҳои пешсаф дар соли 2023 ба иқтисодиёти кишвар (ҳаз. долл.).

Давлатҳои шарик	Ҳаҷми сармоягузорӣ млн. сомонӣ	Вазни қиёсӣ (%)
Хитой	462984,9	18
Қазоқистон	403051,5	15,6
Италия	167251,6	6,5
Руссия	103577,8	4
Британияи Кабир	61325,7	2,4

Идомаи ҷадвали 2.3.1

ИМА	58842,6	2,3
Фаронса	53116,3	2,1
Луксембург	42123,4	1,6
Ўзбекистон	32832,6	1,3
Сингапур	29858,3	1,2
Чопон	32075,8	1,2
Швейтсария	19476,4	0,8
Туркия - Турция	20938	0,8
Испания	18149,2	0,7
Аморати Мутаҳиди Араб	9148,2	0,4
Эрон	357	0
Дигар давлатҳо	765,2	41,1

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ. – 2024. – С. 243

Бисёре аз кишварҳое, ки сармояи хориҷии худро ба иқтисодиёти Ҷумҳурии Тоҷикистон равона сохтаанд, тамаркузи асосии худро ба бахшҳои геологӣ, хизматрасониҳои молиявӣ, савдо, саноат ва истихроҷи маъдан равона намудаанд. Бо вуҷуди он ки ин соҳаҳо барои рушди иқтисодӣ аҳамияти бузург доранд, ҳиссаи сармоягузори хориҷӣ ба бахши сохтмон, махсусан ба сегменти манзилсозӣ, дар сатҳи нозим боқӣ монда, амалан маблағгузори мустақим дар ин самт ба қайд гирифта нашудааст. Ин ҳолат метавонад бо омилҳои гуногун, аз ҷумла сатҳи пасти ҷаззобияти сармоягузорӣ дар бахши манзилсозӣ, мавҷуд набудани механизмҳои самаранокӣ ҳавасмандсозии сармоягузори хориҷӣ ва инчунин хавфҳои эҳтимолии марбут ба бозори сохтмон алоқаманд бошад. Аз ин рӯ, таҳлили амиқи сабабҳои маҳдудияти сармоягузори хориҷӣ дар соҳаи сохтмони манзил ва ҷустуҷӯи роҳҳои ҷалби сармояҳои мустақим дар ин бахш аз аҳамияти назаррас бархӯрдоранд. Дар аввалҳои давраҳои соҳибистиклолӣ Ҷумҳурии Ислонии Эрон дар пойтахти кишвар ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ оғоз кард, вале сохтмони он хеле тӯлонӣ идома намуд.

Сатҳи ҷозибияти сармоягузорӣ дар кишвар ба таври назаррас маҳдуд арзёбӣ мегардад, ки ин пеш аз ҳама натиҷаи омилҳои гуногуни сохторӣ ва институтсионалӣ мебошад. Аз ҷумла, монеаҳои маъмурии зиёдатӣ, ки бо

расмиёти мураккаби бақайдгирӣ, иҷозатномадиҳӣ ва танзими фаъолияти иқтисодӣ алоқаманданд, барои сармоягузoron мушкilotи ҷиддӣ эҷод менамоянд. Илова бар ин, заъфи инфрасохтори сармоягузорӣ, ки сатҳи нокифояи рушди шабакаҳои нақлиётӣ, энергетикӣ ва коммуникатсиониро дар бар мегирад, маҳдудиятҳои иловагӣ ба ҷалби сармоя ворид месозад. Ҳамзамон, номукаммاليҳои низомии ҳавасмандгардонии андоз, ки дар шакли сиёсати ноустувори андозбандӣ, имтиёзҳои номуназзам ва тағйирёбии зуд-зуди меъёрҳои фискалӣ зоҳир мегардад, тавоноии рақобатпазирии муҳити сармоягузорию коҳиш медиҳад. Ин омилҳо дар маҷмӯъ фазои сармоягузорию ноустувor сохта, самаранокии ҷалби сармояҳои хориҷӣ ва дохилиро коҳиш медиҳанд.

Бино «ба маълумоти Агентии омили назди Президенти Тоҷикистон, ҳаҷми умумии сармоягузории хориҷӣ дар солҳои 2007-2023 ҳудуди 11 миллиард долларро ташкил додааст, ки аз ин миқдор 4,8 млрд доллар сармояи мустақим, 5,7 млрд доллар дигар навъҳои сармоягузорӣ ва 500 млн доллар сармоягузории портфелӣ мебошад» [80].

Барои таҳлили алоқамандии байниҳамдигарии нишондиҳандаи сармоягузории кишварҳои хориҷӣ ба иқтисоди кишвар аз воситаи таҳлили коррелятсионӣ истифода намуда матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияро ҳисоб мекунем.

Ҷадвали 2.3.2. – Воридоти ҳаҷми сармоягузории мустақими кишварҳои шарик дар солҳои 2010-2022 (ҳаз. долл.)

Солҳо	Хитой	Россия	Англия	ИМА	Қазоқистон
2010	87744,3	64173,7	42095	63702	6997,6
2011	66952,6	89175,7	40101,6	282284	2187,5
2012	124308,1	110374,4	67666,7	66360	14084,3
2013	212660,3	344019,3	32645,3	38773	24781,3
2014	152021,5	183471,1	69036,6	87358,4	41943,4
2015	405936,3	81054,8	128938,3	23095,6	32599,6
2016	429398,5	91832,72	29661,1	18405,38	3962,34
2017	303042,6	65357,3	136345,4	208924,6	1836,6
2018	330081,1	21534,8	28335,1	8726,3	3278,8
2019	283078,8	35407,3	35020,2	16298,7	1129,8
2020	151744,5	15195,6	13993,6	7652,3	8106,4

Идомаи ҷадвали 2.3.2

2021	236972,34	1928,87	20402,38	10030,17	8478
2022	462984,9	103577,8	61325,7	58842,6	403051,5

Сарчашма: Сомонаи расмӣи Кумитаи сармоягузорӣ.

https://investcom.tj/uploads/post_docs/11/rRcOjGzlhxUy.pdf. Санаи муроҷиат: 28.12.2023.

Коэффитсиенти коррелясия нишондиҳандаи омӯри буда барои ошкор кардани вобастагиҳои сабабӣ-натиҷавӣ дар таҳлили равандҳои иқтисодӣ истифода мешавад. Бо истифода аз пакети барномаҳои муосир (Stata, Eviews) матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияро ҳисоб мекунем.

Ҷадвали 2.3.3. – Матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияи сармоягузори хориҷӣ.

	<i>Хитой</i>	<i>Россия</i>	<i>Англия</i>	<i>ИМА</i>
Россия	-0,14231			
Англия	0,287756	0,062323		
ИМА	-0,40494	0,084226	0,366438	
Қазоқистон	-0,02055	0,58192	0,335806	-0,17887

Сарчашма: Дар асоси маълумотҳои ҷадвали 2.3.2. ҳисоб карда шудааст

Коэффитсенти коррелятсия дар фосилаи аз сифр то 1 қимат қабул менамояд ва ҳар чӣ қадар он ба 1 наздик бошад дар байни нишондиҳандаҳо алоқамандии зич мавҷуд аст ва баръакс агар он ҳар чӣ қадар ба сифр наздик бошад дар байни омилҳо алоқамандӣ вучуд надорад.

Чӣ хеле ки аз матритсаи коэффитсентҳои коррелятсия дида мешавад, ҳамаи коэффитсентҳо ба сифр наздиканд ва ин маънои онро дорад, ки сармоягузори хориҷӣ новобаста аз ҳамдигар ба иқтисоди кишвар сармоягузори менамоянд. Аз солҳои 2010 ҳамасола зиёда аз 1 млн. метри мураббаъ хонаҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуданд ва ин тамоюл ҳоло идома дорад.

Ҷадвали 2.3.4. – Сохтмони биноҳои истиқоматӣ ва иҷтимоию фарҳангӣ

Солҳо	Хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.	Макотиби маълумоти умумӣ, ҷойи нишаст	Муассисаҳои томактабӣ, (ҷой)	Беморхонаҳо, кат
2016	1185	12258	1089	745
2017	1162	20651	1230	251
2018	1160	10295	1576	107
2019	1456	21706	1325	469

Идомаи ҷадвали 2.3.4

2020	1463	13534	1700	577
2021	1546	27233	2287	247
2022	1739,5	23252	1282	197
2023	1823,0	19544	1242	176
2023/2016	1,5 маротиба	1,6 маротиба	1,1 маротиба	- 4,2 маротиба
	афзоиш	афзоиш	афзоиш	камшавӣ

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси Маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2024. С. 27

Ҳангоми ҷойгир намудани маълумотҳои оморӣ дар фазои коррелятсионӣ, мушоҳида карда мешавад, ки динамикаи миёнамуҳлати рушди сохтмони манзилҳои истиқоматӣ, инчунин иншооти иҷтимоӣ ва фарҳангӣ, ба равандҳои қонуниятдор, ки асосан хусусияти хаттӣ ва даврӣ доранд, мутобиқ мегардад. Ин маънои онро дорад, ки инкишофи соҳа ба маҷмӯи омилҳои устувор ва тағйирёбанда вобаста буда, дарозмуддат тамоюлҳои муайяно нишон медиҳад, ки таҳлили онҳо барои дурнамои соҳаи сохтмон муҳим арзёбӣ мегардад.



Диаграммаи 2.3.2. – Тамоюли миёнамуҳлати сохтмони манзил ва иҷтимоӣ фарҳангӣ.

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси Маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2024. С. 27

Аз таҳлили диаграмма маълум мегардад, ки суръати сохтмони манзили истиқоматӣ дар тӯли солҳо тамоюли устувор дошта, ба қонуниятҳои хаттии афзоиш итлоат мекунад. Ин далолат бар он мекунад, ки ҳаҷми сохтмон ва ба истифодадиҳии манзилҳои нави истиқоматӣ бо афзоиши шумораи аҳолии мутаносибан ҳамоҳанг аст. Чунин қонуниятро метавон бо таҳлили омории нишондиҳандаҳои афзоиши миёнасолони аҳолии ва динамикаи сохтмони манзилҳо тасдиқ кард, ки дар маҷмӯъ робитаи устувори байни ин ду равандро инъикос менамояд.

Ҷадвали 2.3.5. – 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
		$\Delta y = y_i - y_0$	$\Delta y = y_i - y_{i-1}$	$T_{pb} = (y_i / y_0) * 100\%$	$T_p = (y_i / y_{i-1}) * 100\%$
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: Ҳисоби муаллиф аз маълумотҳои ҷадвали 2.3.4.

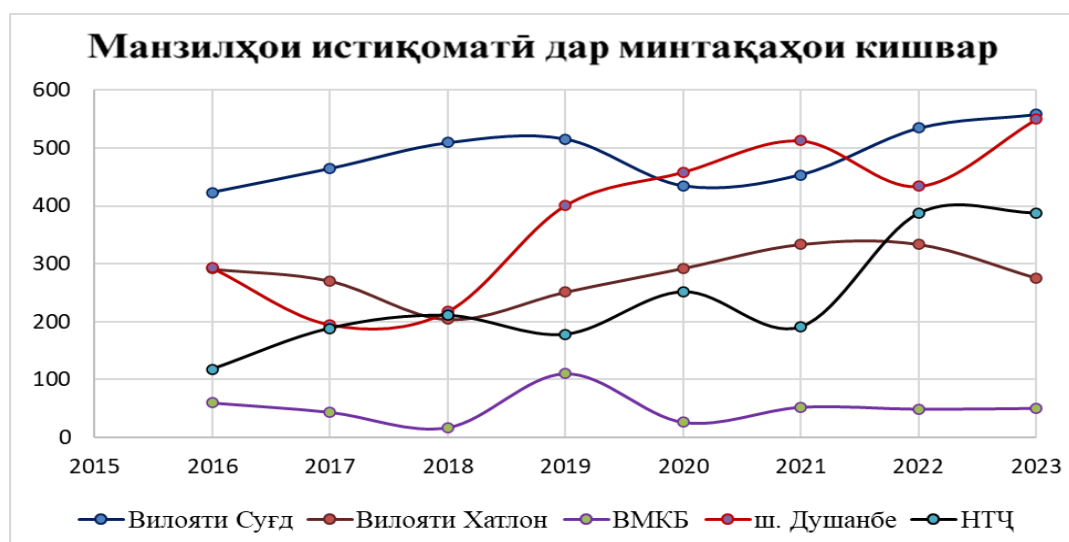
Таҳлили маълумотҳои ҷадвали 2.3.5. имкон медиҳад, ки вазъи сохтмони манзили истиқоматиро бо метри мураббаъ хуб арзёбӣ карда шавад. Маълумотҳои ҳисоби афзоиши мутлақ бо усули базавӣ нишон медиҳад, ки дар соли 2017 ва 2018 нисбат ба соли 2016 мувофиқан ба миқдори 23 ҳаз. м.м. ва 25 ҳаз. м.м. камтар манзилҳои 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 истифодадиҳии 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 мо, азбаски аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон афзоиши табииро ба ҳисоби миёна дар ҳудуди 2%-ро дорад, ҳамасола афзудани сохтмони манзили истиқоматӣ бо м.м. дар ҳудуди 7,7% масъалаи таъмини аҳоли ба манзили истиқоматӣ ҳалли худро ёфтани аз эҳтимол дур нест.

Азбаски аҳолии кишвар дар минтақаҳои гуногун бо зичӣ ва миқдори гуногун ҷойгир мебошанд, суръати афзоиши сохтмони манзилро барои минтақаҳои кишвар дида мебароем (диаграммаи 2.3.3).



Диаграммаи 2.3.3. – Ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои кишвар.

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2024. С. 11.

Аз тарзи ҷойгиршавии қачхатҳои сохта 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. Дар умум ба истиснои ВМКБ нишондиҳандаи ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои кишвар рӯ ба афзоиш дорад.

Танҳо дар минтақаи ВМКБ ин нишондиҳанда дар умум рӯ ба пастравӣ дорад.

Ҷадвали 2.3.6. – Матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияи ҷуфт доир ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои кишвар

	<i>Вилояти Суғд</i>	<i>Вилояти Хатлон</i>	<i>ВМКБ</i>	<i>шаҳри Душанбе</i>
Вилояти Хатлон	-0,737			
ВМКБ	0,29741	0,1151		
шаҳри Душанбе	-0,235	0,6753	0,2652	
НТҶ	0,1735	-0,1283	-0,4939	0,2727

Сарчашма: Ҳисоби муаллиф

Аз маълумотҳои матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияи ҷуфт дида мешавад, ки аксарияти минтақаҳои кишвар доир ба нишондиҳандаи ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ (ҳаз. м.м.) ба истиснои шаҳри Душанбе ва Вилояти Хатлон (коэффитсиенти коррелятсия 0,6753) бо ҳамдигар алоқамандӣ надоранд. Тамоюли яххелаи афзоиши ба истифода додани манзилҳои истиқоматиро дар шаҳри Душанбе ва вилояти Хатлонро аз диаграммаи боло низ мушоҳида кардан мумкин аст. Ин маънои онро ифода менамояд, ки дар ин ду минтақа сатҳи афзоиши сохтмони манзилҳои истиқоматӣ бо ҳамдигар мутаносибанд. Барои исботи ин афзоиши мутлақ ва суръати афзоиши сохтмони манзилҳои истиқоматиро бо усули базавӣ дар минтақаҳои кишвар муайян мекунем.

Ҷадвали 2.3.7. – Ҳисоби афзоиши мутлақ ва суръати афзоиши сохтмони манзил дар минтақаҳои кишвар.

	Афзоиши мутлақ, базавӣ $\Delta y = y_{2023} - y_{2016}$	Суръати афзоиш, базавӣ % $T_{pb} = (y_{2023} / y_{2016}) * 100\%$
Вилояти Суғд	135,6	132,06
Вилояти Хатлон	-15,7	94,61
ВМКБ	-9,3	84,45

Идомаи ҷадвали 2.3.7

шаҳри Душанбе	256,5	187,39
НТҚ	270,6	330,30

Сарчашма: Ҳисоби муаллиф дар асоси маълумотҳои оморӣ.

Аз маълумотҳои ҳисобии ҷадвали 2.3.7 дида мешавад, ки ғайр аз вилояти Хатлон ва ВМКБ дар боқимонда минтақаҳои кишвар афзоиши сохтмони манзилҳои истиқоматӣ бо ҳисоби ҳазор м.м. ба назар мерасад, ки шаҳри Душанбе дар соли 2023 нисбати ба соли 2016 ба миқдори 256,5 ҳаз. м.м. зиёдтар манзил сохта шудааст ва ё суръати афзоиш 87,39%-ро ташкил медиҳад, дар НТҚ ин нишондиҳандаҳо мувофиқан ба 270,6 ҳаз. м.м. ё 230,3% афзоиш, дар Вилояти Суғд 135,6 ҳаз. м.м. ё 32,06% афзоиш мушоҳида шуда, дар Вилояти Хатлон 15,7 ҳазор м.м. ё 5,4% ва ВМКБ пастравии нишондиҳандаи сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ба миқдори - 9,3 ҳаз. м.м. ё 14,55% дида мешавад.

Муқоисаи суръати афзоиши аҳоли ва суръати афзоиши сохтмони манзил дар минтақаҳо метавонад вазъи рушди соҳа ва саҳти зиндагии аҳолиро арзёбӣ намояд.

Ҷадвали 2.3.8. – 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 таҳия шудааст

Аз маълумотҳои ҷадвали 2.3.8 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.

Барои омӯзиши амиқи робитаи байни афзоиши аҳоли ва рушди сохтмони манзили истиқоматӣ дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, мо аз таҳлили омӯрӣ бо истифода аз коэффитсиенти коррелятсия истифода мебарем. Дар ин раванд, нишондиҳандаҳои марбут ба афзоиши аҳоли ва афзоиши сохтмони манзил бо истифода аз воситаҳои муосири таҳлили омӯрӣ, ба мисли нармафзори **Stata**, муттаҳид ва таҳлил карда мешаванд. Ҳисобкунии коэффитсиенти коррелятсия имкон медиҳад, ки дараҷаи вобастагии ин ду раванд муайян карда шавад. Дар натиҷаи таҳлил, қимати коэффитсиенти коррелятсия байни суръати афзоиши аҳоли ва суръати афзоиши сохтмони манзили истиқоматӣ $r = 0,55$ ба даст оварда шуд. Ин натиҷа нишон медиҳад, ки байни ин ду раванд алоқаи мусбӣ миёна вуҷуд дорад, яъне афзоиши аҳоли метавонад ба рушди сохтмони манзил таъсир расонад, аммо вобастагии онҳо пурра нест ва эҳтимолан омилҳои дигари иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва сиёсӣ низ ба ин раванд таъсир мерасонанд. Барои дарки амиқтари ин робита, таҳлили иловагии регрессионӣ ва истифодаи дигар усулҳои мураккаби омӯрӣ низ метавонад зарур бошад, то ки таъсири омилҳои гуногун ба рушди сохтмони манзил дақиқтар муайян карда шавад.

Дар натиҷаи омӯзиш ва таҳқиқи омори вазъи сармоягузорӣ ба сохтмони манзил ва сатҳи таъминоти аҳоли бо манзил чунин натиҷагирӣ метавон кард:

- дар тамоми минтақаҳои ҚТ сохтани манзилҳо барои истиқомат якхела наафзуда, ҳатто дар ВМБК ин раванд поён рафтааст;
- дар мамлакат сармояи ширкатҳои ватанӣ, аз ҷумла соҳибкорон дар сохтмони манзили истиқоматӣ назаррас буда, аммо сармоягузориҳои бевоситаи хориҷӣ ва сармояи давлатӣ хеле кам ба назар мерасад;
- тамоюли шаҳрнинишавии аҳоли пуршиддат мегардад, алахусус, афзоиши аҳоли дар шаҳри Душанбе, мушкилии таъмин намудан бо манзил дар ин минтақаро ба бор меорад;

– дар байни нишондиҳандаҳои афзоиши аҳоли ва афзоиши сохтмони манзилҳои истиқоматӣ барои минтақаҳои кишвар алоқамандии назаррас мавҷуд аст.

Хулосаи боби дуюм

1. Байни даромади пулии аҳоли ва ба истифода супоридани биноҳои истиқоматӣ, алоқаи зич вучуд дорад. Дар тӯли солҳои истиқлолият 1450000 оила барои сохтмони манзил қитъаҳои замин гирифтанд. Барои ин 139 ҳазор гектар замин ҷудо карда шуд. Дар натиҷаи таҳлили коррелятсионӣ муайян шуд, ки коэффитсиенти коррелятсияи байни нишондиҳандаҳои афзоиши мутлақи аҳоли ва афзоиши мутлақи фонди манзили истиқоматии шаҳрвандон баробари 0,87 мебошад. Арзиши коэффитсиенти 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. Ба назар мерасад, ки таҳлили сатҳи табақабандии минтақавии иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва демографӣ на танҳо воситаи муҳими омӯрӣ ва таҳлилӣ, балки ҷузъи калидии таҳияи стратегияҳои самараноки идоракунии рушди иқтисодӣ ва иҷтимоии кишвар мебошад. Ин равиш имкон медиҳад, ки хусусиятҳои хоси ҳар як минтақа дар робита ба нишондиҳандаҳои иқтисодӣ, сатҳи зиндагӣ, омилҳои демографӣ ва иҷтимоӣ дақиқ арзёбӣ гардида, барои қабули қарорҳои идоракунии заминаи бозғатимод фароҳам оварда шавад.

3. Ҷиҳати дигари муҳими рушди бозори манзил ин хусусияти савдои манзилҳои навбунёд мебошад. Дар шароити иқтисоди бозорӣ, аксарияти манзилҳои истиқоматӣ ҳанӯз дар марҳилаи сохтмон ғуруҳта мешаванд. Ин раванд, аз як тараф, барои сармоягузори соҳаи сохтмон имконияти ҷалби сармояи иловагӣ фароҳам меорад, аз тарафи дигар, барои харидорон имкон медиҳад, ки манзили худро бо нархи нисбатан арзонтар ба даст оваранд.

БОБИ 3. МОДЕЛСОЗИИ ОМОРИИ РУШДИ САРМОЯГУЗОРӢ БА СОХТМОНИ МАНЗИЛ

3.1. Муаммоҳои таҳияи моделҳои оморӣ бисёрченакаи самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил

Зери мафҳуми «моделсозӣ» раванди сохтан, омӯختан ва татбиқи моделҳо фаҳмида мешавад. Дар айни замон тадқиқи ҳаматарафаи раванд ва рӯйдодҳои иқтисодиро бидуни истифодаи аппарати моделсозӣ, ки усулҳои гуногуни сохтани моделҳоро дар бар мегирад, аз қабili моделсозии хаттӣ, ғайрихаттӣ, структуравӣ тасаввур кардан ғайриимкон аст.

Моделҳои иқтисодӣ ва математикӣ барои омӯзиши ҷанбаҳои гуногуни иқтисодиёт, ба монанди сохторҳои истеҳсолӣ ва технологӣ, иҷтимоӣ, ҳудудии он истифода мешаванд. Аксар вақт зарурати муайянсозии таъсири миқдории омилҳои фаъолияти ташкилотҳои сохтмони дар як вақт ё дар алоҳидагӣ амалкунанда ба миён меояд.

Ҳангоми таҳлили мушоҳидаҳои бисёрченака, бахусус дар масъалаҳои таснифот, таҳқиқотчӣ қабл аз ҳама ба он хусусиятҳо тавачҷӯх зоҳир мекунад, ки ҳангоми гузариш аз як объект ба объекти дигар сатҳи тағйирёбии баланд доранд. Аз ҷониби дигар, барои тавсифи ҳолати объект истифодаи ҳамаи хусусиятҳои аслии дар он ҷеншуда ҳатмӣ нест. Маҳз ҳамин равишҳои бунёдӣ дар заминаи табдили хаттии системаи хусусиятҳо қарор доранд, ки ба пайдоиши ҷузъҳои асосӣ мусоидат менамоянд. Ин равиш имкон медиҳад, ки сохтори дохилии объектҳо равшантар инъикос ёбад ва таъсири омилҳои муҳимтар муайян карда шавад.

Барои арзёбии алоқамандии нишондҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоии сармоягузориҳо ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ аз моделҳои оморӣ-иқтисодӣ истифода намудан қулай буда, таввасути он таъсири омилҳо дар алоҳидагӣ ва дар маҷмӯъ ба объекти таҳқиқот возеҳу равшан намоён мегардад.

Равандҳо ва объектҳои сармоягузориҳо ба сохтмони манзилҳои истиқоматиро ба таври формалӣ - модел тасвир намуда, ҳамчунин вариантҳои имконпазири рушди соҳаро дар он санҷида, таъсири онро дар маҷмӯъ арзёбӣ намудан имконпазир мебошад ва дар таҳия сохтани модели босамарии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил якчанд муаммоҳо, мушкилиҳо ва монеаҳое ҷой дорад, ки раванди сохтани чунин моделро душвор ва шарҳи параметрҳояшро мураккаб мегардонанд. Ба фикри мо, муаммои асосӣ дар ҳуди объекти таҳқиқоти рисолаи илмӣ – сармоягузорӣ ба сохтмони манзили истиқоматӣ мебошад ва сармоягузорӣ раванди мураккаб буда, идорашавандагӣ ва ояндабинии мушкилро доро буда, рушду инкишофи он ба ҷанбаҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва сиёсӣ вобастагии мустақим дорад.

Ба мақсад мувофиқ аст, агар равандро ва объектҳои сармоягузорӣ ба сохтмони манзил, ки аз қонуниятҳо ва фарзияҳои назарияи иқтисодӣ маншаъ мегиранд, ба модел дароварда шаванд. Сипас, параметрҳои модели тартибдодаро баҳо дода, аз рӯи он пешгӯӣ кардан тавсия дода мешавад. Бояд таъкид кард, ки сохтани моделҳои ифодакунандаи самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзили истиқоматӣ ба як қатор мушкилиҳо мувоҷеҳ мебошанд.

Сохтани моделҳои иқтисодӣ-омории бисёрченакаи самаранокии сармоягузорӣ дар сохтмони манзил метавонад як қатор мушкилиҳоро дошта, ин равандро мушкилтар ва саҳеҳии моделро коҳиш диҳанд. Баъзе аз ин мушкилот инҳоянд:

Дастнорасии маълумотҳои оморӣ, носоҳеҳӣ ва хатогиҳои ҷенкунӣ мушкилиҳои асосии моделсозӣ буда, маҳз маълумотҳои саҳеҳ аз сарчашмаҳои муътамад асоси модели саҳеҳ буда метавонад. Дар ҳолати бараъкс аз сифати модел ва дурнамои саҳеҳ суҳан гуфтан маъно надорад. Маълумоти нокифоя метавонад қобилияти ба инобат гирифтани ҳамаи омилҳои муҳимро маҳдуд кунад ё боиси баҳодиҳии ноустувор гардад.

Моделҳои регрессияи самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил омилҳоро дар бар гирифта метавонад, ки бо ҳамдигар дар алоқамандии зич қарор доранд. Ин метавонад боиси мушкилоти мултиколлинеарӣ гардад, ки шарҳи натиҷаҳоро душвор мегардонад ва метавонад боиси баҳодиҳии ғайри эътимоди параметрҳои модел ва ҳуди он дар маҷмӯи гардад. Барои ҳалли ин мушкилот усулҳои кам кардани андоза ё миқдори омилҳо истифода шуда метавонанд.

Ҳамроҳсозии омилҳо ба муодилаи регрессияи маҷмӯӣ пеш аз ҳама аз табиати объекти таҳқиқот, яъне аз алоқамандии нишондиҳандаи самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил, бо дигар зухуротҳои иқтисодӣ вобастагӣ дошта омилҳое, ки ба модели регрессияи маҷмӯӣ дохиланд, бояд талаботҳои мушаххасро қонеъ созанд:

– Омил миқдоран ченшаванда бояд бошад, чунки зарурати ба модел дохил кардани омилҳои сифатӣ, ки дорои ченаки миқдорӣ нест, пайдо мегардад, дар ин ҳолат ба он ченаки миқдорӣ дода мешавад (барои мисол, агар дар модели ҳосилнокии сифати замин бо ҳолҳо (бал) баҳогузори шавад, дар модели арзиши манзили истиқоматӣ ҷои ҷойгиршавии объект ба инобат гирифта мешавад ва ҷойгиршавии ноҳияҳо метавонад бо ягон ченак чен шавад).

– Омилҳои «новобаста» баъди ҳам алоқаманд набояд бошанд ва дар алоқамандии аниқӣ функционалӣ ҳам қарор надошта бошанд ва ба модел» [60] дохил кардани омилҳое, ки коэффитсиенти коррелятсияи баланди r_{x_1, x_2} ва ба коэффитсиентҳои коррелятсияи r_{y, x_1} баробарро дошта бошанд, барои алоқамандии $Y = a + b_1 \cdot x_1 + b_2 \cdot x_2 + \varepsilon$ натиҷаҳои дилхоҳ ба даст оварда намешавад.

Коэффитсиенти коррелятсия дар байни омилҳои новобаста ба 1 наздик бошад, дар ин ҳолат таъсири алоҳидаи он ба нишондиҳандаи натиҷавии самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил (Y) «муайян карда намешавад ва дар муодилаи $Y = a + b_1 \cdot x_1 + b_2 \cdot x_2 + \varepsilon$ фарз карда

мешавад, ки омилҳои x_1 , ва x_2 аз ҳамдигар вобастагӣ надоранд, яъне $r_{x_1, x_2} = 0$. Дар ин сурат параметри b_1 таъсири омили x_1 ро ба Y , ҳангоми бетағйир будани омили x_2 ифода менамояд. Агар $r_{x_1, x_2} = 1$ бошад, дар ин маврид бо тағйирёбии омили x_1 омили x_2 бетағйир буда наметавонад ва аз ин ҷо параметрҳои муодилаи регрессия b_1 ва b_2 –ро ҳамчун нишондиҳандаҳои таъсиррасони x_1 ва x_2 ба Y қабул кардан ба мақсад мувофиқ нест».

Коэффициентҳои интеркоррелятсия (коэффициентҳои коррелятсия байни омилҳои новобаста, r_{x_1, x_2}) имкон фароҳам меорад, ки омилҳои ба ҳамдигар алоқаманд, монанд аз модел берун карда шуда, чунин ҳисобида мешавад, ки ду тағйирёбанда бо ҳамдигар коллинеарӣ ҳастанд, яъне агар коэффициентҳои *коррелятсияи байни* онҳо $r_{x_1, x_2} \geq 0,7$ бошад, байни ҳамдигар дар алоқамандии ҳаттӣ қарор доранд.

Яке аз «шартҳои муҳими сохтани муодилаи регрессияи маҷмӯӣ новобаста будани фаъолияти омилҳо, яъне $r_{x_1, x_2} = 0$ буда, вобастагии омилҳо байни ҳамдигар ин шартро вайрон месозад ва агар омилҳо байни ҳам вобастагии зич дошта бошанд, он гоҳ онҳо қарина ё худ нусхаи ҳамдигар буда, тавсия мешавад, ки яке аз омилҳо аз модел хориҷ шавад ва дар ин маврид ҳамон омиле аз модел хориҷ карда мешавад, ки бо аломати натиҷавӣ (Y) алоқамандии зич надорад ва коэффициентҳои коррелятсияаш хурдтар аст. Агар $r_{yx_1} > r_{yx_2}$ бошад, тағйирёбандаи x_2 аз модел хориҷ шуда, дар мавриди баръакс ($r_{yx_1} < r_{yx_2}$) тағйирёбандаи вобастаи x_1 бояд аз модел хориҷ гардад» [60].

Интихоби дурусти омилҳо барои дохил кардан ба модели иқтисодӣ-омории самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил низ кори саҳлу содда нест. Баъзе омилҳо метавонанд ба нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ таъсири назаррас дошта бошанд, дар ҳоле ки омилҳои дигар аҳамияти камтар доранд. Интихоби нодурусти омилҳо метавонад ба модели номукамал ё аз ҳад зиёд мураккаб оварда расонад. Қимати ба як наздики

коэффициенты корреляции хаттӣ ҳоло маъноӣ онро надорад, ки ин омил ба нишондиҳандаи натиҷавӣ-самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил таъсири назаррас надорад. Шояд алоқамандии нишондиҳандаҳои мавриди таҳқиқ дар намуди ғайрихаттӣ мавҷуд бошад ва дар маврид ба моделҳои ғайрихаттӣ рӯй оварда мешавад.

Агар ягон нишондиҳандаи иқтисодӣ, ки воқеан алоқаманди бо самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил собит шудааст, вале коэффициенты корреляции ба сифр наздик бошад, барои мавҷуд набудани алоқамандӣ хулоса баровардан лозим нест. Чунки коэффициенты корреляции танҳо алоқамандии хаттии нишондиҳандаҳоро муайян мекунад. Дар ин маврид коэффициенты корреляцииро барои алоқамандии ғайрихаттӣ ҳисоб кардан лозим меояд. Бинобар ин дар таҳқиқотҳои иқтисодӣ мавҷудияти алоқамандиро бо гипотезаи иқтисодӣ ва намуди функсияи регрессии бояд ба инобат гирифт.

Қимати коэффициенты корреляции ва аҳамияти алоқамандии онро дар шакли ҷадвали зерин ифода кардан ба маврид аст:

Ҷадвали 3.1.1. – Ҳислати коэффициенты корреляции хаттӣ.

Бузургии коэффициенты корреляции	Хусусияти алоқамандӣ
$(\pm 0,1; \pm 0,3]$	Мавҷуд нест
$(\pm 0,3; \pm 0,5]$	Суст
$(\pm 0,5; \pm 0,7]$	Миёна, мӯътадил
$(\pm 0,7; \pm 1]$	Зич

Сарчашма: таҳияи муаллиф.

Муодилаи регрессия ҳамеша бо нишондиҳандаи зичии алоқамандӣ пурра карда мешавад. Ба сифати чунин нишондиҳанда коэффициенты корреляции хаттӣ r_{xy} истифода мешавад.

$$r_{xy} = b \frac{\delta_x}{\delta_y} \quad \text{ё} \quad r_{xy} = \frac{\overline{y \cdot x} - \bar{y} \cdot \bar{x}}{\delta_x \cdot \delta_y} \quad (3.1.1)$$

$$\delta_x = \sqrt{\frac{\sum X_i^2}{n} - \left(\frac{\sum X_i}{n} \right)^2}$$

- тамоюли миёнаи квадрати аломати омил (x) ,

$$\sigma_y = \sqrt{\frac{\sum y_i^2}{n} - \left(\frac{\sum y_i}{n}\right)^2}$$

- тамоюли миёнаи квадрати аломати натиҷавӣ (y) .

Ҳангоми таҳлили регрессияи ғайрихаттӣ барои ошкор сохтани зичии алоқамандии натиҷа (Y) аз омил (x) индекси коррелятсия истифода шуда, бо формулаи зерин муайян карда мешавад:

$$P_{yx} = \sqrt{1 - \frac{\sum (y - \tilde{y}_x)^2}{\sum (y - \bar{y})^2}}. \quad (3.1.2)$$

Синфи моделҳои иқтисодӣ-омории ғайрихаттӣ аз моделҳои хаттӣ ба маротиба зиёд буда, мушкилии асосии истифодаи онҳо дар баҳодиҳии параметҳои ғайрихаттӣ аст.

Аҳамиятнокии муодилаи регрессияи маҷмӯӣ дар маҷмӯъ бо ёрии F -критерияи Фишер баҳо дода мешавад.

$$F = \frac{R^2}{1 - R^2} \cdot \frac{n - m - 1}{m} \quad (3.1.3)$$

F -критерияи хусусӣ аҳамиятнокии омории мавҷудияти ҳар як омилро дар муодила баҳо медиҳад. Дар ҳолати умумӣ барои омил x F -критерияи хусусӣ чунин муайян карда мешавад:

$$F_{x_i} = \frac{R^2_{yx_1 \dots x_i \dots x_m} - R^2_{yx_1 \dots x_{i-1} x_{i+1} \dots x_m}}{1 - R^2_{yx_1 \dots x_i \dots x_m}} \cdot \frac{n - m - 1}{m} \quad (3.1.4)$$

F -критерияи хусусӣ бо қимати ҷадвалӣ ҳангоми сатҳи аҳамиятнокии α ва адади дараҷаи озод: $k_1 = 1$ ва $k_2 = n - m - 1$ муқоиса карда мешавад. Агар

қимати воқеии $F_{(x_i)}$ аз қимати ҷадвалӣ $F_{\text{ҷадвалӣ}}(\alpha, k_1, k_2)$ калон бошад, он гоҳ омили иловагии x_i –и иловагии ба модел иловашуда асоснок карда шуда, коэффитсиенти софи регрессияи b_i дар назди омили x_i аз ҷиҳати омори аҳамиятнок ҳисобида мешавад. Агар қимати воқеии $F_{(x_i)}$ аз қимати ҷадвалиаш хурд бошад, он гоҳ тағйирёбандаи иловагӣ ба модел ҳамроҳ кардашудаи x_i ҳиссаи вариатсияи тағйирёбандаи y –ро ба таври назаррас афзун намекунад ва мувофиқан ҳамроҳ кардани он ба модел ғайримақсаднок мебошад. Назди ин омил ва дар ин маврид аз ҷиҳати омори коэффитсиенти регрессияи беаҳамият ҳисобида мешавад.

Бо ёрии t - меёри Студент арзёбии аҳамиятнокии коэффитсиентҳои софи регрессияи баҳо дода мешавад, барои ҳар як омил формулаи зеринро истифода мебаранд:

$$t_{b_i} = \frac{b_i}{m_{b_i}} \quad (3.1.5)$$

Муодилаи регрессияи самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил метавонад ба сифати тағйирёбандаҳои новобаста нишондиҳандаҳои тавсифи сифатидоштаро аз қабилӣ касбият, ҷинс, маълумот, шароитҳои иқлим, масофа то манзили истиқоматӣ, минтақаҳои хушбоду ҳаво ва ҳавои олудаи макони сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ва ғайраҳоро дар худ ҳамроҳ кунад. Барои он ки чунин тағйирёбандаҳоро ба муодилаи регрессия ҳамроҳ кунем онҳоро ҳатман ба онҳо ин ё он қимати ададии мувофиқ вобаста кардан мумкин аст, яъне тағйирёбандаҳои сифатиро ба тағйирёбандаҳои миқдорӣ табдил додан лозим аст.

Чунин намуни тағйирёбандаҳои табдилдодашударо дар моделсозии самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил тағйирёбандаҳои қалбакӣ меноманд.

Барои муайян кардани сифати модел, хатогии миёнаи аппроксиматсия – яъне тамоюли миёнаи нисбии қиматҳои ҳисобӣ аз воқеӣ истифода мешавад:

$$\bar{A} = \frac{1}{n} \cdot \sum \left| \frac{(y - \tilde{y}_x)}{y} \right| \cdot 100\%. \quad (3.1.6)$$

Ҳудуди имконпазири хатогии миёнаи аппроксиматсия на зиёдтар аз 10% ҳисобида мешавад.

Хатогиҳои ҳисобкунӣ ва инчунин саҳв дар маълумотҳои оморӣ метавонад ба тамоюли натиҷаҳои моделсозии самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил ва носаҳеҳии баҳои параметрҳои он оварда расонад. Баъзе усулҳо, аз қабилӣ баҳодихӣ бо усули ба ҳақиқат наздики максималӣ метавонад илоҷи ҳалли ин мушкилӣ бошад, вале мушкилоти хатогиҳои ҳисоббарориро бо татбиқи техника ва технологияи иттилотии муосир ва пакетҳои таҳлили маълумотҳои оморӣ аз қабилӣ SPSS STATISTICA, STATA, E-WIEVS, ва MICROSOFT EXCEL бартараф карда мешаванд.

Барномаи MS Excel дар ҳалли масъалаҳои илмӣ ҳамчун асбоби ҳисоббарории пуриқтидор истифода нашоавад ҳам, онро ҳангоми коркарди фаврии маълумотҳои ададии ҳаҷман калон истифода бурдан мувофиқи мақсад аст. Аҳамияти бештарро ҳоло ҳисоббарориҳо доир ба тавсифҳои ададии нишондиҳандаҳои иқтисодӣ аз рӯйи иттилооти ибтидоӣ касб кардааст. Ҳангоми моделсозии самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил бо ёрии программаи MS Excel ба таври автоматӣ аз функсияҳои стандартӣ истифода бурда мешавад. Функсияҳои оморӣ MS Excel-ро барои таҳлили коррелятсионӣ-регрессионии самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил истифода бурдан ба мақсад мувофиқ ҳисобида мешавад, чунки натиҷаҳои омори регрессионӣ нисбат ба ҳисоббарориҳои анъанавӣ ба маротиб саҳеҳ буда таваккали содир кардани хатогиҳои ҳисобкуниро коҳиш медиҳад.

Мушкилии асосии истифодаи пакети барномаҳои амалӣ дар он аст, ки ин барномаҳо моделҳои иқтисодӣ-оморию бо ҳисобкуниҳои дақиқ ҳосил намоянд ҳам ҳамчун робот як қатор қоидаҳои моделсозии регрессию риоя намекунад. Яке аз чунин мушкилоти моделсозии компютерӣ ба инобат нагирифтани муаммои мултиколлинеарӣ мебошад, ки ба он пакети барномаҳо эътино намекунад.

Бинобар ин, дар асоси маълумоти оморӣ самаранокии сармоягузорию ба сохтмони манзил модели регрессияи маҷмӯии хаттиро тартиб дода мушоҳида мекунем, ки ҳангоми истифодаи пакети барномаҳои амалӣ ба хатогии ҷиддӣ роҳ додан имконпазир аст.

Ҷадвали 3.1.2. – Нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ доир ба модели иқтисодӣ-оморӣ

Солҳо	Y	x ₁	x ₂	x ₃	x ₄	x ₅
2016	3721,5	1185	12,1	90,6	2170,2	5756
2017	3814,74	1162	12,4	93,6	2022,3	5815,83
2018	4101,06	1160	12,0	96,6	2338,3	7763,28
2019	4968,06	1456	14,2	102,5	2435,1	6768,1
2020	4837,28	1463	14,2	103,1	2403,8	6458,34
2021	7496,53	1546	14,1	109,2	2452,7	8555,96
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 омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҶТ, 2024. – С. 292.

Y - сармоягузорию ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистеҳсолию млн сом:

- x₁ – ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.;
- x₂ – шумораи хонаҳои сохташуда, ҳаз.;
- x₃ – андозаи миёнаи хонаҳои сохташуда, м.м.;
- x₄ – музди кори миёнаи ҳармоҳа дар сохтмон, сомонӣ;
- x₅ – ҳаҷми корҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ, ҳаз. сомонӣ.

Дар натиҷаи истифода бурдани пакети барномаҳои амалӣ ба таври худкор натиҷаҳои моделсозии регрессиявиро ҳосил мекунем, ки он ҳам аз матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсия чуфт ва ҳам аз баҳои параметрҳои модели регрессия иборат аст.

Ҷадвали 3.1.3. – Натиҷаҳои моделсозии компютерӣ.

<i>Омори регрессионӣ</i>	
Коэффитсиенти коррелятсия	0,999
Коэффитсиенти детерминатсия	0,982
Коэффитсиенти коррелятсияи меъёрӣ	1
	<i>Коэффитсиентҳо</i>
Y- (аъзои озод)	7726,373
x1	14,22818
x2	-510,866
x3	-100,818
x4	-5,4776
x5	1101,082

Сарчашма: таҳияи муаллиф таҳияи шудааст

Аз ҷадвали натиҷаҳои моделсозии компютерӣ дида мешавад, ки коэффитсиенти коррелятсия ва детерминатсия, ки зиччи алоқамандӣ ва сифати модели регрессияро мувофиқан ифода менамоянд ба 1 наздик буда, модели беҳтаринро ифода менамоянд, аммо маълумотҳои матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияи чуфт ҳолати тамоман дигарро ифшо менамоянд.

Ҷадвали 3.1.4. – Матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияи чуфт.

	Y	x1	x2	x3	x4
x1	0,8373				
x2	0,7010	0,9682			
x3	0,9107	0,9322	0,8735		
x4	0,6813	0,8030	0,7337	0,8343	
x5	0,7838	0,4888	0,3257	0,7326	0,7048

Сарчашма: Ҳисоби муаллиф

Яке аз хатогиҳои дағали моделсозии регрессионӣ ин номувофиқ будани аломати коэффитсиентҳои коррелятсия ва регрессия аст. Дар

матритсаи коэффитсиентҳои коррелясияи ҷуфт ҳамаи коэффитсиентҳо мусбат аст, вале дар натиҷаҳои моделсозии компютерӣ бошад коэффитсиентҳои назди тағйирёбандаҳои x_2 , x_3 , x_4 манфӣ мебошанд, ки ин мушкилии мултиколлинеарио ба бор оварда, духӯрагии таҳлили регрессониرو нишон медиҳад. Масалан, коэффитсиенти коррелятсияи Y ва x_2 ба 0,701 баробар буда, ин алоқамандии зичи роста доштани ин нишондиҳандаҳои иқтисодиро нишон медиҳад. Дар модели регрессия, ки коэффитсиентҳои регрессияи он дар ҷадвали 3.1.4 оварда шудааст, коэффитсиенти назди x_2 ба -510,866 баробар буда маънои онро дорад, ки ҳангоми ба ҳазор хона афзудани шумораи хонаҳои сохташуда сармоягузори кардан ба сармояи асосӣ дар иншоотҳои ғайриистеҳсоли ба 510,866 млн сомонӣ коҳиш меёбад, ки ин ғалат аст. Ин таҳлилҳо аз рӯи ададҳои ҳосилшудаи ҷадвали таҳлили коррелятсионӣ-регрессионии компютерӣ буда аз воқеият дур аст, чунки барномаи компютерӣ мушкилии мултиколлинеарио бартараф накарда, дар моделсозӣ ба саҳви ҷиддӣ роҳ медиҳад. Аз маълумотҳои ҷадвали 3.1.4. дида мешавад, ки ғайр аз омили x_5 боқимонда ҳамаи омилҳо (x_1 , x_2 , x_3 , x_4) байни ҳамдигар дар алоқамандии зич қарор доранд, ки одатан ба мушкилии мултиколлинеарӣ боис гашта раванди моделсозии регрессиониرو мушкил мегардонад.

Барои баратараф кардани мушкилии мултиколлинеарӣ омилҳои байни ҳам вобастаро аз модели регрессияи маҷмӯӣ хориҷ кардан лозим аст ва ё аз намуди модели регрессияи хаттӣ даст кашида модели намуди ғайрихаттиро тартиб додан лозим аст. Агар омилҳои байни ҳам вобастаро аз модел хориҷ намоем, танҳо модели регрессия соддаро сохта метавонем, ки он алоқамандии аломати натиҷавиро танҳо аз як аломати омилӣ дар назар дорад, вале гипотезаи пешниҳоднамуда бекор карда мешавад. Аз ин лиҳоз роҳи ҳалли масъалаи сохтани модели регрессияи маҷмӯӣ дар намуди ғайрихаттӣ аст, ки маҳз дар ин сурат ҳамаи аломатҳои омилӣ дар модел иштирок менамоянд.

Дар шароити муосири рушди равандҳои макроиқтисодӣ ва микроиқтисодӣ сармоягузорӣ ба капитали асосӣ ба унвони омили муҳими ташаккули иқтисоди миллӣ шинохта мешавад. Тағйирот дар самти сармоягузорӣ метавонад таъсири назаррасе ба динамикаи рушд дошта бошад, зеро он заминаи устуворро барои рушди инфрасохторӣ, бахусус сохтмони манзил, фароҳам меорад.

Дар ин замина, таҳқиқи алоқамандии байни сармоягузорӣ ва рушди иқтисодӣ бо истифода аз усулҳои муосири таҳлили иқтисодӣ аҳамияти хоса касб менамояд. Яке аз воситаҳои нисбатан самарабахши ин таҳқиқот, ки имкон медиҳад алоқамандии миқдорӣ ва сифатии ин равандҳо амиқ таҳлил карда шавад, методологияи моделсозии эконометрӣ мебошад.

Хусусан, истифодаи моделҳои регрессионӣ дар таҳлили сармоягузорӣ ба капитали асосӣ ва арзёбии таъсири он ба сохтмони манзили истиқоматӣ имкон медиҳад, ки на танҳо муносибатҳои мавҷуда байни ин омилҳо мушаххас карда шаванд, балки хусусиятҳои динамикии ин равандҳо низ ба назар гирифта шаванд. Чунин таҳлил ба он вобаста аст, ки таъсири сармоягузорӣ ба рушди иқтисодӣ бо таъхир амалӣ мешавад, ки ин тақозои истифодаи моделҳои иқтисодие мебошад, ки тақсимои вақтӣ ва ҷараёни сурат гирифтани ин равандҳоро пешбинӣ менамоянд:

$$Y_t = a + b_0 x_t + b_1 x_{t-1} + \dots + b_k x_{t-k} + \varepsilon \quad (3.1.7)$$

Y_t – сармоягузорӣ ба иншооти ғайриистехсолӣ.

x_t - Ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ (ҳазор метри мураббаъ).

Арзёбии иқтисодӣ-омории модели лагӣ тавассути меъёрҳои стандартӣ F-меъёри Фишер, t-меъёри Студент, коэффитсиенти детерминатсия R^2 ва дигарон амалӣ карда мешавад.

Ҷадвали 3.1.5. – Маълумоти ибтидоии нишондиҳони асосии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил.

Солҳо	Y	X
2016	3721,5	1185
2017	3814,74	1162

Идомаи ҷадвали 3.1.5.

2018	4101,06	1160
2019	4968,06	1456
2020	4837,28	1463
2021	7496,53	1546
2022	8606,8	1739,5
2023	8818,86	1823,0

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси омили солони Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2024. – С. 13

Зимни коркарди маълумотҳои омили бо истифодаи бастаи барномаҳои коркарди иттилоотӣ натиҷаҳои зерин ба даст меояд:

Ҷадвали 3.1.6. – Натиҷаҳои моделсозии регрессионӣ

	<i>Коэффитсиентҳо</i>	<i>Хатогии стандартӣ</i>	<i>t-студент</i>
Коэффитсиенти ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ	3,10	0,854	3,635
Коэффитсиенти назди Лаги 1	0,04	1,184	0,035
Коэффитсиенти назди Лаги 2	0,82	0,990	0,832

Сарчашма: Ҳисоби муаллиф аз рӯи маълумотҳои ҷадвали 3.1.5.

Аз ҷадвали натиҷаҳои моделсозӣ модели регрессияро чунин тартиб медиҳем:

$$Y_t = 3,1x_t + 0,04x_{t-1} + 0,82x_{t-2} \quad (3.1.8)$$

Аз таҳлили омории ҷадвали дар боло овардашуда бидуни душворӣ ба мушоҳида мерасад, ки хатогиҳои стандартии назди X_t , X_{t-1} , X_{t-2} , хеле ночиз буда, ин гувоҳӣ он аст, ки таъсири бузургҳои тасодуфӣ ба раванди сармоягузорӣ ва сохтмони манзил назаррас нест ва ба ғайр аз коэффитсиенти ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ боқимонда коэффитсиентҳои модели регрессия тавсифи омории t-студент на он қадар назаррас аст ва ин гувоҳӣ он мебошад, ки коэффитсиентҳои модели регрессионии тартиб дода шуда ба таври тасодуфӣ аз сифр фарқ нашошта, балки таъсири бевоситаи сармоягузорӣ барои сохтмони манзили истиқоматиро ба таври қаноатбахш ифода мекунад. Тавсифи омории модели ҳосилшуда низ қобили қабул буда, истифодаи он тавсия дода мешавад.

Аз ҷадвали 3.1.7 мушоҳида карда мешавад, ки коэффитсиенти коррелятсияи маҷмӯӣ ба 1 наздик аст ва ин алоқамандии зич доштани сармоягузорӣ ва сохтмони хонаҳои истиқоматиро арзёбӣ менамояд. Тавсифҳои дигари омӯрӣ низ аз қабili коэффитсиенти детерминатсия, F-меъёри Фишер дар сатҳи эътидол буда, сифати хуби моделро баҳо медиҳанд.

Ҷадвали 3.1.7 - Омӯри регрессионии модели лагӣ

<i>Омӯри регрессионӣ</i>	
Коэффитсиенти коррелятсияи маҷмӯӣ – R	0,989
Коэффитсиенти детерминатсия – R ²	0,979
Коэффитсиенти меъёришуда – R ²	0,996
Хатогии стандартӣ	909,314
Миқдори мушоҳидаҳои омӯрӣ	6
F-меъёри Фишер	45,77

Сарчашма: Ҳисоби муаллиф аз рӯи маълумотҳои ҷадвали 3.1.5.

Ҳангоми таҳлили моделҳои лагӣ, яъне таъсири ба таъхир афтодаи омил, «қайд кардани тавсифҳои иловагии зерин муҳим аст:

✓ *Мултипликатори кӯтоҳмуддати таҳлил инъикос менамояд, ки «таъсири маҷмӯии омили вобастаи x_t ба омили натиҷавӣ Y_t дар лаҳзаи вақти $t+1$ ба бузургии (b_0+b_1) ва дар лаҳзаи $t+2$ он ба $(b_0+b_1+b_2)$ баробар мебошад.*

✓ *Мултипликатори дарозмуддат $(b_0+b_1+\dots+b_q)$ ба мо имкон фароҳам меорад, ки тағйирёбии мутлақи тағйирёбандаи вобастаи Y_t дар муҳлати дароз таҳти таъсири тағйирот ба як воҳиди омили x ифода гардад.*

✓ *Коэффитсиентҳои нисбии модел бо тақсимои лагӣ: $\beta_j=b_j/b$, ки $0<\beta_j<1$, $j=1,2,\dots,q$. Коэффитсиентҳои зерин барои муайянсозии ҳиссаи тағйироти умумии омили вобаста дар лаҳзаи вақти j истифода» [60] гашта, дар модели сохташуда мултипликатори доимӣ ба 3,1 баробар аст ва ин чунин маъноро молиқ аст, ки зимни афзоиш ёфтани сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ зиёдшавии хонаҳои истиқоматӣ ба 3,1 ҳазор м.м. дар ҳуди*

ҳамон сол таъмин менамояд, ки таҳти таъсири афзоиши сармоягузорӣ пас аз як сол ($t+1$) $3,1+0,04=3,14$ ҳазор м.м. хонаҳои истиқоматӣ бунёд хоҳанд шуд.

Мултипликатори дарозмуддат дар ин модел ба 3,97 ҳазор м.м. баробар буда, дар муддати се соли пас аз сармоягузорӣ ба соҳаҳои иқтисодӣ сохта ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ дар ҳаҷми 3,97 ҳазор м.м. пешбинӣ менамояд.

✓ Коэффитсиентҳои нисбии регрессия:

$$\beta_0=3,1 / 3,97 = 0,78;$$

$$\beta_1=0,04/3,97 =0,01;$$

$$\beta_2=0,82/3,97 = 0,21.$$

Мувофиқан 78%-и афзоиши умумии сохтмони хонаҳои истиқоматӣ ба соли якум, 1% ба соли дуюм ва 21% ба соли сеюм пас аз сармоягузори соли аввал рост меояд. Ин тасдиқот одилона аст, чунки мушоҳидаҳои нишон медиҳанд, ки дар муддати на бештар аз се-чор сол аз оғози корҳои сохтмонӣ манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода мешаванд.

Ҳангоми сохтани моделҳои иқтисодӣ-омории бисёрченакаи самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил, ба назар гирифтани муаммоҳо ва мушкилиҳои зикршуда ва татбиқи усулҳо ва равишҳои мувофиқи ҳалли онҳо муҳим аст.

Инчунин дар хотир доштан зарур аст, ки модели иқтисодӣ-оморӣ метавонад ҷанбаҳои динамикӣ ва тағйиротро бо мурури замон ба назар намегирад, ки ҳангоми таҳлили самаранокии сармоягузори манзил аҳамияти калон дорад. Аз ин рӯ, тавсия дода мешавад, ки истифодаи моделҳои динамикӣ ё гурӯҳи маълумотҳои саҳеҳи соҳаро ба инобат гирифта дар заминаи он пешгӯӣҳо ва дурнамои ба воқеият наздики самаранокии сармоягузори ба сохтмони манзил ба даст оварда шаванд.

Хулоса кардан мумкин аст, ки таҳияи моделҳои бисёромилai иқтисодӣ-омории нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ ба манзили истиқоматӣ як раванди мураккабе мебошад, ки арзёбӣ ва ҳалли якчанд масъалаҳоро

тақозо мекунад. Бо вучуди ин, бо муносибати дуруст ва истифодаи усулҳои мувофиқ, шарҳу тавзеҳи пешгӯиҳои муътамад дар бораи самаранокии сармоягузори дар ин соҳа ба натиҷаҳои назаррас ноил гаштан мумкин аст.

3.2. Коркард ва таҳияи модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузори ба сохтмони манзил

Дар Тоҷикистони муосир сармоягузори ба сохтмони манзил барои ҳалли муаммоҳои иҷтимоӣ ва ба ин васила баландбардории сифати зиндагӣ ва некуаҳволии аҳоли равона шуда, дар маҷмӯъ барои рушди иқтисоди миллӣ нақши муассир дорад. Дар рушди соҳаи сохтмон ва меъморӣ алаҳхусус сохтмони манзилҳои истиқоматӣ маблағгузори аҳаммияти калидӣ дошта, истифодаи самараноки сармояи ҷалбшуда барои баланд бардоштани нишондиҳандаҳои иҷтимоӣ-иқтисодии кишвар саҳми бовосита дорад ва таъсири мустақим мерасонад. Мушоҳидаҳо нишон медиҳанд, ки бо ҷалби сармояи худи истиқоматкунандагони ояндаи иншооти бунёдшаванда аксарияти ширкатҳои ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ машғул корҳои сохтмониро оғоз намуда, онро марҳила ба марҳила анҷом медиҳанд. Аз ин рӯ, тартиб додани модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузори ба сохтмони манзил вазифаи таъхирнопазир дар таҳқиқоти мазкур мебошад.

Барои баҳодиҳии вазъи ҳозираи соҳа коркарди модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил, пешгӯии он, беҳтаркунии ин раванд аҳамияти муҳим дорад. Моделсозии равандҳои сармоягузори дар сохтмони манзил имкон меҳад, ки манзараи воқеии раванд дар намуди содда ифода шуда, параметрҳои он аз ҷиҳати оморӣ баҳо дода шаванд.

Дар айни замон нишондиҳандаи сохтмони манзил аксар вақт қисми муҳими иқтисоди миллӣ буда, ҳиссаи он дар ММД назаррас буда метавонад. Дар баробари ин, сармоягузори дар ин соҳа метавонад аз сарчашмаҳои гуногун давлатӣ, хусусӣ ва хориҷӣ ворид карда шавад, ки

омилҳои иқтисодии моделро ташкил менамоянд. Таҳлили омилҳои муҳиманд, ки ба сатҳи сармоягузори таъсир расонида барои таҳияи модели рушди сармоягузори ва сохтмони манзил асосӣ ҳисобида мешаванд. Чунин омилҳо метавонанд нишондиҳандаҳои макроиқтисодӣ (сатҳи таваррум, сатҳи бекорӣ, сатҳи даромад), мавҷудияти манбаҳои маблағгузори, заминаи ҳуқуқӣ ва андоз, инчунин талабот ба манзил ва динамикаи нархи амволи ғайриманқулно дар бар гиранд. Ба сифати омилҳои мушаххаси модели иқтисоди-оморӣ нишондиҳандаҳои иқтисодии зеринро дохил намудан мумкин аст: ҳаҷми маблағгузори ба сохтмони манзил, ҳаҷми миёнаи маблағҳои пешпардохти аҳоли барои сохтмон, фоизи карзҳои ипотекаӣ, нархи миёнаи 1 м.м. манзил ва ғайра.

Омилҳои ба сармоягузории сохтмони манзил таъсиррасон ба ду гуруҳ – сифатӣ ва миқдорӣ ҷудо карда мешавад. Омилҳои сифатие, ки ба сармоягузории манзил таъсир мерасонанд: макони ҷойгиршавии бинои истиқоматӣ, мавҷуд будани инфрасохтор, сатҳи сифати масолеҳи дар сохтмон истифодагардида, масофаи ҷойгиршавии бино то марказ, амният аз офатҳои табиӣ, дастрасӣ ба шабакаи барқ, системаи ягонаи гармидиҳӣ, шароити мувофиқу мусоид, шакл, тарҳ ва намуди бино ва ғайраҳо буда, метавонанд ба нарх ва ҷолибияти манзил барои харидорон ва ё иҷорагирон таъсир расонанд. Ба раванди сармоягузори ба сохтмони манзили истиқоматӣ як гурӯҳи омилҳо мавҷуданд таъсири назаррас мерасонанд. Ин омилҳоро ҳамчун иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва сиёсӣ тасниф кардан ба мақсад мувофиқ аст:

– суботи иқтисодӣ ва рушди кишвар ё минтақае, ки сохтмони манзил дар он дар назар аст. Вазъияти ноустувори иқтисодӣ метавонад сармоягузоронро дилсард карда, суръати сохтмонро суст кунад. Масалан, дар солҳои 1990 бинобар бӯҳрони сиёсӣ дар кишвар, сохтмони манзилҳои истиқоматӣ пурра қатъ гардида, то ба эътидол омадани вазъии иқтисодӣ-сиёсии кишвар ягон манзили истиқоматӣ ба истифода дода нашуд.

– таваррум ва меъёри фоиз. Сатҳи баланди таваррум ва фоизҳо метавонанд хароҷоти сохтмонро афзоиш диҳанд, ки ин ҷалби сармоягузорию суст мегардонад.

– талаботи бозор ба амволи ғайриманқул. Агар талабот ба манзил зиёд бошад, сармоягузoron метавонанд барои сармоягузорӣ ба сохтмон бештар майл кунанд.

– сиёсат ва механизмҳои танзими давлатӣ. Қонунҳо, моратория, кодексҳои андоз метавонанд барои сармоягузорӣ ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ бевосита таъсир расонанд.

– тағйироти технологӣ ва инноватсия. Ҷорисозии технологияи нав ва усулҳои муосири бинокорӣ ба хароҷот ва самараи равандҳои сохтмон муассир буда метавонад.

– омилҳои экологӣ ва иҷтимоӣ. Масоили экология ва афкори ҷамъиятӣ ба хоҳиши сармоягузорӣ ба манзил, махсусан ҳангоми таҳияи лоиҳаҳои нав метавонад таъсир расонад.

– хусусиятҳои минтақавӣ. Сармоягузoron кӯшиш менамоянд, ки ба сохтмони манзилҳои дар минтақаҳои хушбоду ҳаво ва дуртар аз корхонаҳои саноатии ифлоскунандаи муҳити атроф (заводҳои сементбарорӣ, маркази барқу гармидиҳӣ) бештар сармоя гузоранд.

– ташкилоти бинокорӣ: ташкилоте, ки мувофиқи лоиҳа ба амал баровардани сохтмони манзили истиқоматӣ масъул аст.

– суботи сиёсӣ ва ҳифзи ҳуқуқи сармоягузорӣ. Сармоягузoron одатан дар кишварҳое, ки фазои сиёсии устувор доранд, сармоягузорӣ мекунанд. Ноустувории вазъи сиёсӣ метавонад номуайяни ва хатархоро барои сармоягузорӣ ба сохтмони манзил эҷод кунад. Системаи муассири ҳуқуқӣ ва ҳифзи кафолатноки ҳуқуқи моликият барои сармоягузорӣ фазои мусоид фароҳам меорад.

– рушди инфрасохтор ва дастрасии коммуникатсияҳои нақлиётӣ. Ҳангоми қабули қарорҳои сармоягузорӣ сармоягузoron аксар вақт сатҳи

рушди инфрасохторро арзёбӣ мекунад. Барои сармоягузорӣ мавҷудияти иншооти муосири инфрасохторӣ метавонад ҷолиб бошад. Хуб будани ҳолати роҳҳои ҳаракати нақлиёт дар саросари минтақа, коммуникатсияҳои хуби нақлиётӣ метавонад асос ё сабаби ҳамкориҳои фаъолтар бо сармоягузорони сохтмони манзил мусоидат кунад.

Омилҳои зикршуда хусусияти сифатиро дошта, ба модели иқтисод-оморӣ ворид намудани онҳо ба мушкилот мувоҷеҳ аст. Агар ворид кардани онҳо ба модел зарур бошад ба ин нишондиҳандаҳо ченакӣ миқдорӣ додан лозим меояд.

Нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоии ченаки миқдоридошта пеш аз ҳама ба омилҳои, ки ченаки миқдорӣ доранд мансуб буда, ба вазъи сармоягузориҳои манзили истиқоматӣ таъсир мерасонанд:

- сиёсати андоз ва имтиёзҳо барои ташкилотҳои сохтмонӣ;
- индекси нархи амвол ва дурнамои бозори манзил;
- ҳаҷми маблағгузорӣ: маблағи умумие, ки барои сохтмон ва таҷҳизонидани объекти истиқоматӣ зарур аст;
- даромаднокии пешбинишаванда ва даромаднокии лоиҳа: арзёбии ғоидаи эҳтимоли аз ғуруши объект;
- давомнокии сохтмон: Вақт барои анҷом додани лоиҳа ва гузаштан ба истифодаи зарурӣ.

Дар асоси омилҳои зикршуда вазъи сармоягузорӣ ба сохтмони манзилро таҳлил намуда модели иқтисодӣ-оморӣ онро таҳия кардан мумкин аст. Модели регрессияи бисёрмила ба мақсад мувофиқ буда ба сифати аломати натиҷавӣ сармоягузорӣ ба сохтмони манзил интиҳоб шуда, омилҳои боқимонда ба сифати аломати натиҷавӣ баромад мекунад. Тавассути модели таҳияшуда дурнамои рушди ин соҳаро дар асоси сценарияҳои гуногуни тағйирёбии нишондиҳандаҳои макроиқтисодӣ таҳия кардан имконпазир мегардад. Ин ба мо имкон медиҳад, ки сатҳи ҳавфи

сармоягузори арзёбӣ карда стратегияи беҳтаркунонии онҳоро таҳия намоем.

Асоси моделсозии раванди таҳқиқотро моделҳои хаттӣ, усулҳои гуногуни таҳлили регрессионӣ, моделҳои статикӣ ва монанди инҳо метавонад ташкил диҳанд. Сипас, доир ба аломатҳои омилӣ ва натиҷавии модели таҳияшаванда маълумотҳои омӯрӣ ҷамъоварӣ шуда, вобастагии байни ин нишондиҳандаҳо муайян намудан лозим меояд. Тартиб додани модели таъсири сармоягузорӣ ба сохтмони манзил таҳлили амиқи омилҳои таъсиррасон ва маълумотҳои омории онҳо, истифодаи усулҳо ва воситаҳои муосири моделсозӣ, инчунин ба эътибор гирифтани шароиту хусусиятҳои миллиро ба сармоягузории манзили истиқоматӣ талаб мекунад.

Дар маҷмӯъ, таҳияи модели иқтисодӣ-омӯрӣ раванди мураккаб ва бисёрмарҳила буда, дарки амиқи равандҳои иқтисодӣ, қобилияти коркарди миқдори зиёди маълумот ва татбиқи усулҳои гуногуни таҳлили омори талаб мекунад. Натиҷаҳои интизорӣ аз таҳияи модели иқтисодӣ-омӯрӣ таҳлилу азрӯбии маҷмӯи нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоиро доир ба соҳа фарогир хоҳад буд, аз қабилӣ:

- арзӯбии самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил, таҳлили сатҳи даромаднокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил, таҳқиқи омилҳое, ки ба даромаднокии сохтмони манзил таъсир мерасонанд ва моделсозии сценарияҳои эҳтимолии рушди сармоягузорӣ ба сохтмони манзил;

- таҳлили захираҳои замин ва сохтмон, пешрафти технологӣ, сиёсати андоз ва танзими иқтисоди миллӣ;

- таҳияи дурнамои динамикаи сармоягузорӣ ба сохтмони манзил дар асоси маълумотҳои мушоҳидаи омӯрӣ, тақвияти усулҳо ва воситаҳои иқтисодӣ-омӯрӣ барои арзӯбии вазъи арза ва тақозо ба манзили истиқоматӣ;

– арзёбии хавфҳо бо дарназардошти хавфҳои молиявӣ, бозорӣ, технологӣ ва дигар хатарҳои вобаста ба сармоягузорӣ ба сохтмони манзил, таҳияи усулҳо ва воситаҳои паст кардани хавфҳо.

Ба сифати воситаи моделсозӣ мо усули таҳлили регрессиявӣ-коррелятсиониро интихоб намудем, ки дар асоси маълумотҳои қатори вақтӣ алоқамандии нишондиҳандаҳоро дар намуди моделҳои регрессияи якомила ва ё бисёромила таҳия карда мешаванд, ки ҳар ду дар навбати худ ба хаттӣ ва ғайрихаттӣ ҷудо мешаванд.

Бояд қайд кард, ки арзёбии сифати моделҳо бо истифода аз усулҳои оморӣ, аз қабili коэффитсиентҳои коррелятсия ва детерминатсия, хатогии стандартӣ, санчиши гипотезаҳо дар бораи аҳамияти коэффитсиентҳои регрессия ва ҳуди модели регрессия дар маҷмӯъ, баҳои хатогии миёнаи аппроксиматсия ва усулҳои дигари арзёбии модел ба ҳисоб мераванд.

Дар натиҷаи ҷамъбасти назари муҳаққиқон доир ба марҳилаҳои моделсозӣ вобаста ба соҳаи мушаххаси тадқиқоти онҳо қадамҳои муҳими моделсозии регрессиониро қайд кардан ба маврид аст:

– тартиб додани гипотезаи иқтисодӣ: Ҳадафи масъалаи таҳияи модел муайян карда шуда, алоқамандии натиҷа ва омилҳои ба ӯ таъсиррасон мушаххас мегардад;

– таҳияи модел: Таҳияи бевоситаи модел ин муайян намудани шакли вобастагӣ дар асоси маълумотҳои оморӣ ҷамъшуда аст.

Қайд кардан ба маврид аст, ки қадамҳои номбаршуда вобаста ба масъалаи гузошташуда ва вазифаи мушаххаси гузошташудаи моделсозӣ метавонанд фарқ кунанд. Баъзе тадқиқотчиён метавонанд қадамҳои иловагиро зам кунанд ё қадамҳои мавҷударо кам намоянд.

Доир ба қадами аввали раванди моделсозии регрессияи маҷмӯӣ сармоягузорӣ ба сохтмони манзил гипотезаи иқтисоди зеринро пешниҳод намудан ба маврид аст: нишондиҳандаи сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ аз

рӯйи иншоотҳои ғайриистеҳсоли млн сом. (Y -аломати натиҷавӣ)
метавонад таҳти таъсири омилҳои зерин ташаққул ёбад:

- x_1 – ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.;
- x_2 – шумораи хонаҳои сохтасуд, ҳаз. м.м.;
- x_3 – андозаи миёнаи хонаҳои сохтасуд, м.м.;
- x_4 – музди кори миёнаи ҳармоҳа дар сохтмон, сомонӣ;
- x_5 – ҳаҷми корҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ, ҳаз. сом.

Маълумоти омории омили натиҷавӣ аломатҳои омилиро ба шакли
ҷадвали зерин ҷамъоварӣ менамоем:

Ҷадвали 3.2.1. – Нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ доир ба модели иқтисодӣ-оморӣ

Солҳо	Y	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
2016	3721,5	1185	12,1	90,6	2170,2	5756
2017	3814,74	1162	12,4	93,6	2022,3	5815,83
2018	4101,06	1160	12,0	96,6	2338,3	7763,28
2019	4968,06	1456	14,2	102,5	2435,1	6768,1
2020	4837,28	1463	14,2	103,1	2403,8	6458,34
2021	7496,53	1546	14,1	109,2	2452,7	8555,96
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: таҳияи муаллиф дар асоси Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. Агентии омори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2024. С. 293.

Барои муайян намудани навъи модели иқтисодӣ-оморӣ, мо аз матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияи ҷуфтӣ истифода мекунем. Ин матритса имкон медиҳад, ки алоқамандии байни омилҳои мухталифи таҳлилшаванда арзёбӣ гардида, модели оптималии иқтисодӣ-оморӣ бо тақия ба сохтори вобастагҳои оморӣ муайян карда шавад.

Аз маълумоти ҷадвали 3.2.2. дида мешавад, ки ҳамаи коэффитсиентҳои коррелятсияи дар сутуни 2-юм ҷойгирбуда ба як наздик аст ва ин маънои онро дорад, ки байни аломати натиҷавӣ Y ва аломатҳои омили (x_1, x_2, x_3, x_4, x_5) алоқамандии зич (хаттӣ) ҷой дорад. Аз ин лиҳоз барои таҳқиқи гипотезаи пешниҳодшуда модели регрессияи хаттии

бисёромила мувофиқ ҳисобида мешавад, агар мушкилии мултиколлинеарӣ мавҷуд набошад.

Ҷадвали 3.2.2. – Матритсаи коэффитсиентҳои вобастагҳои нишондиҳандаҳои иқтисодӣ-иҷтимоии сохтмони манзилҳои истиқоматӣ.

	Y	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
Y	1					
x_1	0,8373	1				
x_2	0,7010	0,9682	1			
x_3	0,9107	0,9322	0,8735	1		
x_4	0,6813	0,8030	0,7337	0,8343	1	
x_5	0,7838	0,4888	0,3257	0,7326	0,7048	1

Сарчашма: Ҳисоби муаллиф аз руи маълумотҳои оморӣ ҷадвали 3.2.1.

Аз маълумотҳои ҷадвали 3.2.2 дида мешавад, ки дар баробари алоқамандии зич доштани аломати натиҷавӣ Y ва аломатҳои омилӣ, боз аломатҳои омилӣ байни ҳам дар алоқамандии зич қарор доранд ва ин ба пайдо шудани мушкилии мултиколлинеарӣ боис мегардад. Барои таҳияи модели регрессияи бисёромила мушкилии мултиколлинеарӣ монеа мешавад ва бояд бо ихтисор кардани омилҳое, ки бо аломати натиҷавӣ алоқамандии нисбатан камтар доранд ин муаммо баратараф карда мешавад. Ҳамин тавр, пас аз таҳқиқи компютерӣ маълумотҳои ададӣ ба хулоса меоем, ки 5 модели регрессияи хаттӣ яқинларо тартиб дода, таъсири алоҳидаи онҳоро ба омилҳои натиҷавӣ ошкор месозем.

Ҷадвали 3.2.3. – Натиҷаҳои моделсозии регрессиявӣ.

Модели регрессия	Коэффисисенти детерминатсия	F-Фишер ($F_{\text{ҷадв}}=7,71$)	t-студент ($t_{\text{ҷадв}}=2,77$)
$Y=-3982,28+6,627x_1$	0,7011	9,384	3,063
$Y=-6953,64+894,44x_2$	0,4914	3,864	1,965
$Y=-13627,6+185,87x_3$	0,8284	19,44	4,409
$Y=-8039,72+5,58x_4$	0,4641	3,464	1,86
$Y=-1987,05+993,78x_5$	0,637	6,37	2,524

Сарчашма: Ҳисоби муаллиф.

Аз моделҳои дар ҷадвали 3.2.3 таҳияшуда дида мешавад, ки танҳо моделҳои 1,3 ва 5-ум сифати хуб доранд, ки ба як наздик будани

коэффициенты детерминатсия аз ин гувоҳӣ медиҳад. Барои ин моделҳо қимати ҷадвалии F-меъёри Фишер аз қимати воқеӣ калон аст ва ин гипотезаи сифрии H_0 -ро инкор мекунад, яъне параметри дар назди x_1 , x_3 ва x_5 буда тасодуфан аз сифр фарқ накарда, балки баҳои воқеии регрессия аст. Баҳои t-меъёри студент барои параметрҳои муодилаҳои 1, 3 ва 5-уми ҷадвали боло аҳамиятнок ҳисобида мешавад, чунки қимати воқеӣ аз қимати ҷадвалӣ калон аст ва коэффициентҳои регрессия аҳамияти муҳими иқтисодиро доранд. Тавсифҳои омории зикршударо ба инобат гирифта, чунин хулоса баровардан мумкин аст, ки моделҳои 1, 3 ва 5-уми ҷадвали 3.2.3-ро барои таҳлил ва ояндабинӣ истифода бурдан мумкин аст.

Дар модели якум коэффициентҳои регрессия (назди x_1) ба 6,627 баробар буда, маънои онро дорад, ки барои иловагӣ сохтани хонаҳои истиқоматӣ ба 1 ҳазор м.м. сармоягузорӣ сармояи асосиро ба 6,627 млн. сомонӣ афзоиш додан лозим меояд.

Дар модели сеюм коэффициентҳои регрессия (назди x_3) ба 185,87 баробар буда, маънои онро дорад, ки ҳангоми ба 1 м.м. зиёд кардани андозаи миёнаи хонаҳои сохташуда, сармоягузорӣ ба сармояи асосиро ба 185,87 млн. сомонӣ афзоиш додан лозим аст.

Дар модели панҷум коэффициентҳои регрессия (назди x_5) ба 993,78 баробар буда, маънои онро дорад, ки ҳангоми зиёд кардани ҳаҷми корҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ, ба 1 млн. сом. сармоягузорӣ ба сармояи асосиро ба 993,78 млн. сомонӣ афзоиш додан лозим аст.

Азбаски масъалаи мавриди таҳқиқ раванди истеҳсолӣ аст, дар моделсозии иқтисодӣ омории сохтмони манзилҳои истиқоматӣ мақоми муҳимро функсияҳои истеҳсолӣ касб менамоянд. Принципи «хароҷот-истеҳсолот» мумкин аст дар тавсифи робитаи байниҳамдигарии ҳаҷми сарчашмаи истифодашаванда дар давоми сол дар соҳаи алоҳида ва истеҳсоли солонаи маҳсулоти он дар ин соҳа татбиқ карда шавад.

Намудҳои зерини функсияҳои истеҳсолот мавҷуд аст:

- функсияҳои истеҳсолӣ бо омили собит;

- функцияҳои истеҳсоли хаттӣ;
- функцияҳои истеҳсоли ғайрихаттӣ.

Яке аз моделҳои бештар маъмули функцияи истеҳсоли – функцияи Кобба –Дуглас буда, ба шарафи муаллифони он номгузори шудааст: $Y=AK^{\alpha}L^{\beta}$. ки дар ин ҷо $A, \alpha, \beta > 0$ – доимиҳоянд $\alpha+\beta=1$, K -ҳаҷми фондҳо ё дар ифодаи арзишӣ ё дар миқдори натуралӣ, масалан шумораи дастгоҳҳо ва таҷҳизотҳо; L – ҳаҷми захираҳои меҳнатӣ дар ифодаи арзишӣ ё дар миқдори натуралӣ, масалан, шумораи коргарон, одам-рӯз ва ғ.; Y – истеҳсол ё барориши маҳсулот дар ифодаи арзишӣ ё ин ки ифодаи натуралиро ифода менамоянд. Барои таҳқиқи вазъи сохтмони манзилҳои истиқоматӣ истифодаи функцияи истеҳсолии мазкур коршоям аст. Аз ин лиҳоз бо Y - ҳаҷми ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ ба ҳисоби ҳазор метри мураббаъ; бо K - ворид кардани фондҳои асосӣ дар сохтмони манзил (млн сомонӣ); бо L -аҳолии машғул дар соҳаи сохтмон, ҳазор нафарро ишора менамоем.

Ҷадвали 3.2.4. – Маълумотҳои оморӣ доир ба таҳияи функцияи истеҳсоли

Солҳо	Y	K	L
2016	1185	1133,3	67,1
2017	1162,4	656,2	101,6
2018	1159,6	182,1	101,4
2019	1456,1	1092,7	100,8
2020	1463,4	1761,7	101,9
2021	1545,6	3068,3	98,3
2022	1739,5	2786,9	100,1
2023	1823,0	3493,4	101,6

Сарчашма: таҳияи муаллиф дар асоси Маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, 2024. С. 13, 291

Тавассути пакети барномаҳои амалӣ функцияи истеҳсолии намуди Кобба-Дугласро таҳия карда шуд (замима5). Азбаски яке аз талаботҳои функцияи истеҳсолии Кобба-Дуглас $\alpha+\beta=1$, иҷро намешавад, бинобар ин модели таҳияшуда намуди дараҷагӣ мебошад.

$$Y=113,08 K^{0,1158} L^{0,3649} \quad (3.2.1.)$$

Параметри $A=113,22$ буда, аз сад калон аст ва ин сатҳи технологияи пешрафтаро дар сохтмони манзили истиқоматӣ ифода менамояд. Дар ҳақиқат технологияи муосири пешқадам дар сохтмони манзилҳои истиқоматии кишвар истифода мешавад, ки аксарияти кишварҳои пешрафтаи ҷаҳон аз ин услуби меъморӣ истифода менамоянд.

Коэффитсиентҳои дар дараҷаи K ва L -буда, коэффитсиентҳои чандирӣ мебошанд. Дараҷаи K тақрибан ба $0,12$ баробар мебошад ва ин чунин мазмун дорад: дар натиҷаи ба 1% афзудан, ба кор даровардани фондҳои асосӣ дар соҳаи сохтмони манзил нишондиҳандаи ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ ба $0,12\%$ фоиз меафзояд, дар таносуби ҳазор метри мураббаъ. Дараҷаи L тақрибан ба $0,36$ баробар аст. Ин нишондиҳанда чунин маънидод мегардад: дар таносуби ба 1000 нафар корманд афзудани дар сохтмони манзили ҳиссаи ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ ба $0,36$ фоиз зиёд мешавад.

Нишондиҳандаи дараҷаи фондҳои асосии сохтмони манзил аз нишондиҳандаи дараҷаи аҳолии машғул дар соҳаи сохтмон хурд буда ($0,12 < 0,36$), маънои онро дорад, ки бузургии K нисбат ба L самаранокии камтарро дорад. Дар ҳақиқат самаранокии сохтмони манзилҳои истиқоматӣ аз ҳисоби ҷалби бештари қувваи кории арзон дар амалия мушоҳида карда мешавад.

Барои муайян намудани навъи модели иқтисодӣ-оморӣ, мо аз матритсаи коэффитсиентҳои коррелятсияи ҷуфтӣ истифода мебарем. Ин матритса имкон медиҳад, ки алоқамандии байни омилҳои мухталифи таҳлилшаванда арзёбӣ гардида, модели оптималии иқтисодӣ-оморӣ бо така ба сохтори вобастагиҳои оморӣ муайян карда шавад.

Хулосаҳои асосии натиҷаҳои амсиласозии регрессияи маҷмӯии рушди сармоягузорӣ ба сохтмони манзилро чунин ҷамъбаст кардан мумкин аст:

– Сармоягузорӣ аз омилҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ, сиёсӣ, демографияи хусусияти сифатӣ ва миқдоридошта вобастагӣ дошта, омилҳои мавриди

назар ба аломати натиҷавӣ таъсири алоҳида ва ҳам таъсири муштарак доранд;

– Сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистехсолӣ млн сом. (Y) ҳамчун категорияи иқтисодӣ аз омилҳои зерин алоқамандии бештар дорад. x_1 – ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.; x_3 – андозаи миёнаи хонаҳои сохташуда, м.м. ва x_5 – ҳаҷми корҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ, млн. сомонӣ;

– Аз модели намуди дараҷавӣ дида мешавад, ки ба кор даровардани фондҳои асосӣ аз қувваи кори дар сохтмон истифодашаванда самаранокии камтар дошта, ҳарду омил дар якҷоягӣ самара аз миқёсро таъмин карда наметавонанд;

– Дар сохтмони манзилҳои истиқоматӣ технологияи пешрафта истифода шавад ҳам ҳиссаи меҳнати ҷисмонӣ нисбат ба сармоягузори ба сохтмони манзил афзалият дорад.

Баланд бардоштани ҳаҷми сармоягузорӣ ба соҳаи сохтмони манзил на танҳо ба беҳтар шудани шароити зисти аҳоли мусоидат менамояд, балки таъсири мусбат ба шуғл ва рушди иқтисодиёти миллӣ низ мерасонад. Аз ин рӯ, таҳияи модели иқтисодӣ-омории рушди сармоягузорӣ ба ин соҳа муҳим мебошад. Барои таҳлили таъсири сармоягузорӣ ба рушди сохтмони манзил, моделҳои иқтисодӣ-оморӣ истифода мешаванд. Дар ин раванд, маълумоти оморӣ оид ба ҳаҷми сармоягузорӣ, суръати афзоиши сохтмони манзил, тағйироти қимати амволи ғайриманқул ва омилҳои дигар таҳлил мегарданд. Яке аз усулҳои асосӣ дар таҳлили ин раванд регрессияи бисёршоха ва таҳлили силсилаи вақтӣ мебошад.

Бо истифода аз ин моделҳо метавон пешгӯии афзоиши сармоягузорӣ ва таъсири он ба бозори манзилро анҷом дод. Ҳисоботи оморӣ ва натиҷаҳои таҳқиқоти қаблӣ барои муайян намудани омилҳои асосии таъсиррасон мавриди омӯзиш қарор мегиранд. Натиҷаҳои таҳлил нишон

медиҳанд, ки рушди сармоягузорӣ ба сохтмони манзил ба як қатор омилҳо вобаста мебошад, аз ҷумла:

- дастгирии давлатӣ ва сиёсати фискалӣ;
- вазъи бозори молиявӣ ва меъёрҳои қарзӣ;
- талабот ба манзил ва тавонмандии харидорон.

Дар шароити тағйирёбии вазъи иҷтимоӣ ва иқтисодӣ сармоягузорӣ ба сохтмони манзил аҳамияти хос пайдо менамояд. Истифодаи самараноки захираҳои молиявӣ, банақшагирии дуруст ва назорати иҷрои лоиҳаҳои сармоягузорӣ дар ташаккули фонди манзилии босифат ва баланд бардоштани сатҳи зиндагии аҳоли нақши калидӣ дорад. Усулҳои муосири моделсозии иқтисодӣ-математикӣ имкон медиҳанд, ки дурнамои сармоягузорӣ арзёбӣ карда, хатари он пешгӯӣ гардад ва истифодаи захираҳо дар тамоми марҳилаҳои татбиқи лоиҳаҳо самаранок ташкил ва такмил дода шаванд.

Рушди устувори бахши сохтмон ба вазъи иҷтимоию иқтисодии кишвар бевосита таъсир мерасонад ва аз як тараф афзоиши сармоягузорию давлатӣ ва хусусӣ ниёз ба усулҳои дақиқи банақшагирию назоратро зиёд мекунад. Дар бисёре аз кишварҳои ҷаҳон тамоюли афзоиши нақши таҳлили мураккаби лоиҳаҳои сармоягузорӣ бо истифода аз усулҳои муосири моделсозии математикӣ ба назар мерасад, ки ин ба суръат бахшидани татбиқи технологияҳои инноватсионӣ дар бахши сохтмон мусоидат мекунад.

3.3. Самтҳои ояндабинии омории рушди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил

Ояндабинӣ – ин мулоҳизаҳои илман асоснок доир ба ҳолатҳои имконпазири объект, роҳҳои алтернативӣ ва усулҳои пешгирӣ аз падидаҳои нохуш барои оянда фаҳмида мешавад. Таснифи пешгӯикуниҳо аз як қатор аломатҳо: аз мақсади масъалаи объекти пешгӯикунӣ, вақти тақсимкардашуда, асоси илмӣ-методӣ ва ташкили пешгӯӣ вобаста мебошанд.

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

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

Пешгӯиро муҳаққиқи хориҷӣ Г. Тейл яке аз воситаҳои раванди коҳиши номуайяни медонад. Дар ҳақиқат, пешгӯиро метавон муфид ҳисобид, агар он албатта номуайяниро коҳиш диҳад. Барои тасдиқи мулоҳизаи худ ӯ маводи инструменталии омори-иҷтимоии зеринро пешниҳод менамояд. Бигзор тағйирёбандаи « y аз тағйирёбандаи x вобаста бошад. Дар ин ҳолат вобастагии ҳаттиро бо муодилаи зерин навиштан мумкин аст $y_t = \alpha + \beta x_t + u_t$ дар ин ҷо α ва β параметри муодила, u – даҳлати тасодуфӣ, t ба арзишҳои алоҳидаи рақамии мушоҳидаҳо дар тӯли як қатор солҳо. Фарз мекунем, ки қаторҳои силсилаи вақти x ва y , ки давраи T - ро дар бар мегиранд маълум аст ($x_1, x_2, \dots, x_t$ ва $y_1, y_2, \dots, y_t$) ва бояд ояндабинии y - ро барои соли оянда, яъне $T+1$ дар ҳолати он, ки x дар ин муҳлат ба андозаи муқарраршуда x_{T+1} баробар аст муайян карда шавад» [60. с.15-17].

Намояндагони мактаби илмии ватанӣ ояндабиниро ҳамчун асоси тадқиқоти банақшагирӣ меҳисобанд ва ҳамзамон ба банақшагирӣ аҳмияти калидиро мансуб медонанд. Як қатор тафовутҳои байни пешгӯӣ ва банақшагирӣ мавҷуд мебошад, аз қабили:

– Нақша дорои хусусияти умумӣ ва ояндабинӣ хусусияти эҳтимоли дорад;

– Нақша қарори якхеларо пешбинӣ мекунад, ояндабинӣ роҳҳои ҳалли алтернативиро пешбинӣ мекунад;

– Тартиб додани ояндабинӣ ба усули ояндабинӣ, банақшагирӣ ба усулҳои ҷиддитару аниқтари мувозинат ва дигар ҳисобҳо таъямонад.

Агар банақшагирӣ ба қабул ва татбиқи амалии қарорҳои идоракунии нигаронида шуда бошад, пас пешгӯӣ ба муҳайё намудани заминаҳои илмӣ қабули онҳо нигаронида мешавад.

Риояи принципҳои асосии дар поён қайдгарида барои таъмини сатҳи зарурии эътимодноки ва асоснокии ояндабинӣ аҳамияти муҳими методологиро соҳиб мебошад:

Принципи мувофиқати пешгӯӣ ба қонуниятҳои объективӣ. Ин чунин маъно дорад, ки пешгӯӣ бояд арзёбии эҳтимолияти пайдоиши тамоюли муайяншударо фарогир бошад.

Принципи алтернативӣ. Риояи ин принцип имкон медиҳад, ки ҳангоми гузаштан аз пешгӯӣ ба банақшагирӣ қадамҳои алтернативӣ интихоб гардад.

Барои таҳияи нишондиҳандаҳои мақсадноки соҳаҳои сохтмон бояд тамоюлҳои ҷорӣ дар бозори манзил ва дар соҳаи сохтмони манзил таҳлил карда шуда, дар «самтҳои зерин сметаҳои пешгӯӣ таҳия карда шаванд:

1) имкониятҳои ташкилотҳои бинокорӣ барои зиёд кардани ҳаҷми сохтмони манзил;

2) имкониятҳои корхонаҳои истеҳсолкунандаи масолеҳи бинокорӣ барои таъмини сохтмони манзил;

3) мавҷудияти қитъаҳои замин барои сохтмони манзил ва имконияти бо инфраструктураи муҳандисӣ-техникии коммуналӣ таъминсозии онҳо;

4) доир ба пешниҳоди қарзи манзил ба аҳоли ва сохтмончиён ба назаргирии имкониятҳои низоми бонкӣ;

5) барои маблағгузори қарзи ипотекаи манзил ба аҳоли имкониятҳои сармоягузoron;

б) таъсири давлат ба талаботи аҳоли ба манзил ва қарзи манзил, инчунин ба пешниҳоди (сохтмони) манзил ва қарзи манзил» [110].

Се омил вучуд дорад, ки ба арзиши амволи ғайриманқул таъсир мерасонанд:

1. Талабот – миқдор ё худ теъдоди маҳсулот, хизматрасонӣ, ки дар бозор харидорони пардохтпазирро пайдо мекунад. Талаботи калонтарини эҳтимолӣ ин дар бозори манзил аст.

2. Фоиданокӣ – қобилияти моликият барои қонеъ гардонидани баъзе ниёзҳои инсон. Фоиданокӣ хоҳиши харидани ягон чизи муайянро бармеангезад. Фоиданок будани манзил – ин бароҳати зиндагӣ аст. Барои сармоягузоре, ки дар бозори амволи ғайриманқул фаъолият мекунад, беҳтарин фоида қитъаи замин бидуни маҳдудият дар истифода ва рушд хоҳад буд.

3. Норасоӣ – маҳдудияти пешниҳод. Чун қоида, ҳангоми зиёд шудани пешниҳоди маҳсулоти муайян нархи ин маҳсулот паст шуда, ҳангоми кам шудани пешниҳод нарх боло меравад.

Инчунин ба бозори амволи ғайриманқул омилҳои танзими давлатӣ, вазъи умумии иқтисодӣ, вазъи микроиқтисодӣ, вазъи иҷтимоӣ ва табиӣ минтақа таъсир мерасонад.

Яке аз мушкилоти бозори амволи ғайриманқули манзил дар он аст, ки сохтмони манзил сармоя ё сармоягузори зиёдро талаб мекунад. Ва барои ин, бозорро барои сармоягузорӣ ҷолиб кардан лозим аст. Аз ин рӯ баррасии роҳҳои ҷалби сармоя зарур аст. Моҳияти сармоягузорӣ аз он иборат аст, ки сармояи худ ё қарзи худро ба намудҳои муайяни дороӣ бо интизори тавлиди даромад сармоягузорӣ бояд кард.

Аз ҷиҳати илмӣ дарк кардан ва истифодаи қонуниятҳои инкишофи ҷамъиятӣ бо пешбиниҳои робитаи қавӣ дорад ва барои таснифи пешгӯӣ перомуни хусусиятҳои он чунин андешаронӣ мекунем:

➤ пешгӯӣ ҳамчун воҳиди бутун натиҷаи воқеият буда, ояндаи дар пешгӯӣ тасвиршуда натиҷаи комплекси мураккаби сабабҳо ва шароитҳо

мебошад. Дар пешгӯӣ шароитҳои воқеӣ ва гуногунфикри ифода мешаванд, ки шартӣ тағйирёбии ҳолати пешгӯишаванда мебошанд.

➤ Тасодуф ҳамчун қонуниятҳои дохилии зухуроти ҳодисаҳо дида баромада мешавад. Бинобар ин пешгӯӣ бояд баҳои сатҳи эҳтимолии ба амал омадани ҳодиса ва паёмадҳои нугуворо дошта бошад;

➤ пешгӯии барои оянда аҳмиятнок таъсири аломатҳои гуногуни воқеиятро кашф мекунад ё ин ки ин аломатҳоро ба модел медарорад. Ҳангоми мавҷуд набудани қонуниятҳои омӯхташудаи рушд барои пешгӯӣ гипотезаҳо доир ба қонуниятҳои истифода бурда мешавад;

➤ барои тартиб додани пешгӯиҳо тадқиқотҳои илмӣ сифатӣ миқдорӣ яқоя бо баҳои миқдории оянда нугузир аст;

➤ пешгӯӣ барои банақшагирӣ нишона буда, асоси тадқиқотро барои омодаسازی замина мегузорад;

➤ натиҷаҳои дурнамо хусусияти эҳтимоли дошта аз баҳои интизорӣ хеле тафовут доштаниш мумкин аст;

➤ қутбҳои вақтӣ ва фазои пешгӯӣ аз мавҷудияти ҳодисаҳои мавриди омӯзиш қарордошта ва омилҳои ҳодисоти тасодуфӣ вобаста аст;

➤ ҳангоми коркарди пешгӯӣ масъалаи мушаххас гузошта намешавад ва бо тамоми ҷузъиёт муфассал кардани ҳодисаи эҳтимоли аз мадди назар берун карда мешавад;

➤ дақиқ будани пешгӯӣ бо гузашти вақт тафтиш карда мешавад;

➤ ҳангоми коркарди пешгӯӣ аз муттаҳасис риоя кардани баҳои объективӣ ва софдилии илмӣ талаб карда мешавад ва барои баҳо додани раванди гузашта, ҳозира ва оянда субъективӣ роҳ дода намешавад.

Ба омӯзиши усулҳои пешгӯии омории рушди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил иқтисодиётро ҳамчун натиҷаи арзишноки фаъолияти рӯзмарраи ҷамъият дида баромадан лозим аст. Дурнамои равандҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ бояд ҳамчун системаи тадқиқоти илмӣ хусусияти сифатӣ миқдоридошта барои мушаххас кардани тамоюли рушди

муносибатҳои иқтисодӣ ва ҷустуҷӯи қарорҳои беҳтарин барои дастрас кардани ҳадафҳои гузошташуда дида баромада шавад.

Ба усулҳои нисбатан паҳнғаштаи пешгӯии рушди сармоягузориҳо ба сохтмони манзил экстраполятсия, ҳисобҳои меёрӣ аз қабili интерполятсия, баҳои экспертӣ, аналогӣ ва моделсозии иқтисодӣ-оморӣ, риёзӣ ва ғайраҳо дохил мешаванд.

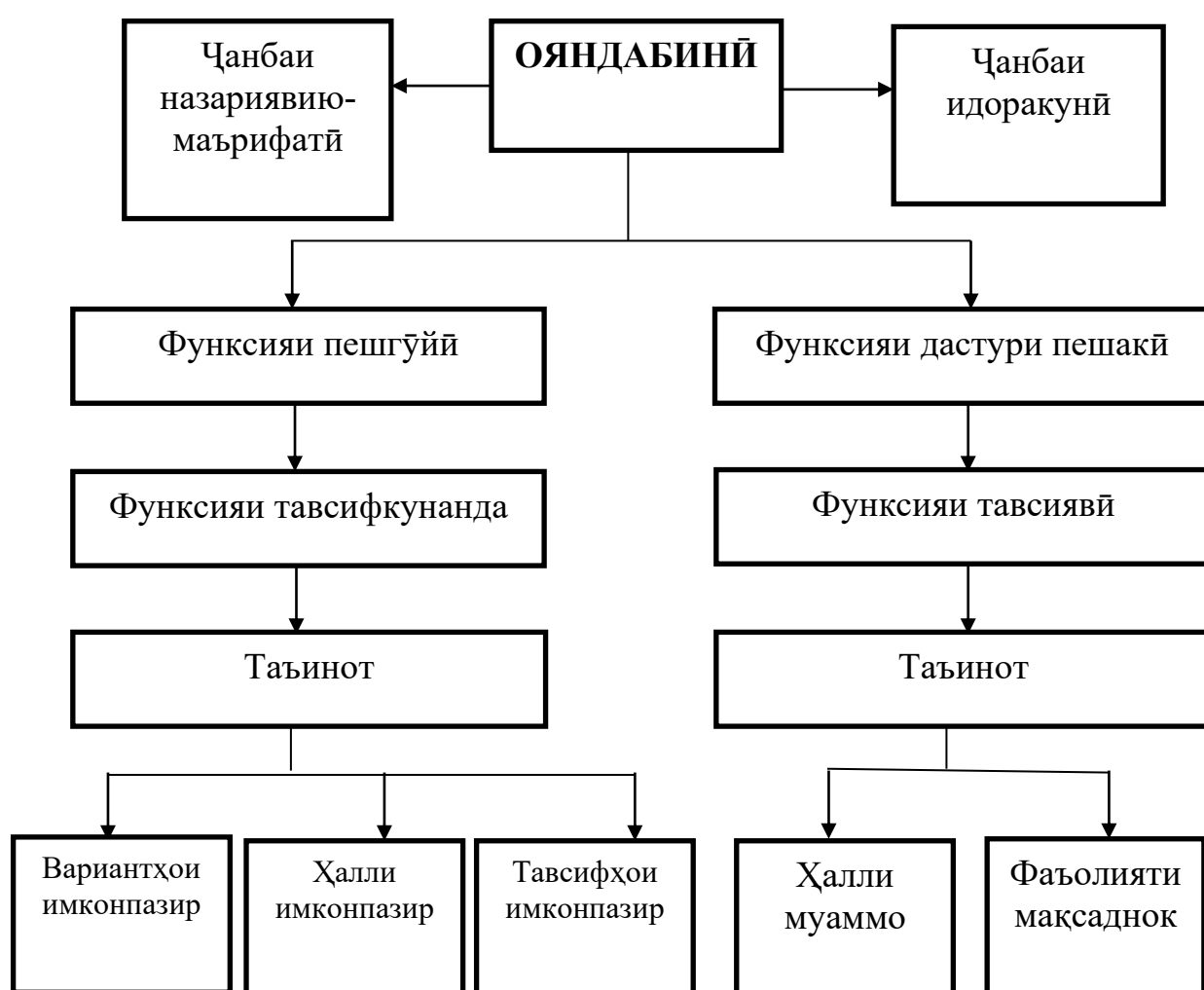
Ҳангоми усули меёрии пешгӯӣ роҳҳо ва муҳлати дастраскунии ҳолатҳои имконпазири ба сифати мақсад қабулшуда муайян карда мешавад. Сухан дар бораи пешгӯии дастраскунии ҳолати дархостшаванда дар асоси меёрҳо, идеалҳо, заминаҳо ва мақсадҳои пештар гузошташуда меравад. Ин гуна пешгӯӣ ба саволи бо кадом роҳҳо ба натиҷаи дилхоҳ расиданро ҷавоб мегуянд.

Усули *баҳодихии экспертӣ* барои пешгӯии дарозмуддат истифода мешавад. Пешгӯии бо ин усул дар асоси муҳокимаронии гурӯҳи коршиносон вобаста ба масъалаи гузошташуда амалӣ карда мешавад. Ба сифати коршинос муттаҳассиси баландихтисос доир ба проблемаи муайян баромад мекунад, ки метавонад доир ба объекти пешгӯикунӣ хулосбарорӣ намояд.

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

Таҳияи моделҳои самаранокӣ пешгӯӣ барои идоракунии равандҳои рушди соҳаҳои мухталиф, хусусан дар соҳаи сохтмони манзил, аҳамияти калон дорад. Ин гуна таҳлилҳо имкон медиҳанд, ки ҳалли муаммоҳо бо дарназардошти омилҳои эҳтимоли ва варианти имконпазир интихоб 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 бозътимод мегардад (расми 3.3.1).



Расми 3.3.1. – Нақшаи сохтори ояндабинӣ
Сарчашма: Таҳияи муаллиф.

Усули аналогӣ (монанд) донишҳо доир ба як ҳолатро ба ҳолати дигари объект интиқол медиҳад. Чунин интиқол бо ҳиссаи муайяни

эҳтимолӣ боварибахш аст, чунки мувофиқ омадани байни ҳолатҳо хеле кам ба мушоҳида мерасад.

Ба сифати мисол пешгӯии рушди иқтисодии кишварҳои ба модели иқтисоди бозорӣ гузарандаро дар охири асри XX овардан мумкин аст, ки дар асоси монандии рушди кишварҳои дорои таърихи дуру дарози муносибатҳои бозорӣ сохта шудааст.

Модели риёзӣ дар бартарӣ аз шакли нақшавии формалӣ маълумотҳои адабии мушаххасро дорад, ки табиати объектро тавсиф медиҳад. Коркарди модели риёзӣ дар бисёр мавридҳо барои пешниҳоди пешгӯиҳо доир ба объекти таҳқиқот нақши қалидӣ дорад. Дар асоси фарзияи модел қонунияти алоқамандӣ пешниҳод карда мешавад, ки бо ёрии он навишти аналитикии модел дар шакли формула, муодила ва ё нобаробариҳо сохта мешавад. Дар натиҷаи таҳияи модел параметрҳои мушаххаси он ба даст оварда мешавад, ки тағйирёбии бузургҳои ҷусташавандаро вобаста аз вақт нишон медиҳанд.

Аз тамоми маҷмӯи моделҳои мавҷудбуда, дар соҳаи сохтмони манзил, моделҳои коррелясионӣ-регрессионӣ васе истифода бурда мешавад. Ҳангоми таҳияи дурнамо дар асоси моделҳо санҷиши сатҳи аҳамиятнокии он тафтиши сифати муайяни дурнамо риоя карда мешавад. Дар ин маврид ба камбудихоёе диққат дода шаванд, ки нисбатан хусусиятҳои зеринро дорад:

- ба модел дохилкунии тағйирёбандаҳои беаҳамият (нолозим);
- ба модел дохил накардани аломатҳои омили аҳамиятнок;
- ба таври кифоя дақиқ набудани баҳои параметрҳои модел;
- нодуруст муайян кардани алоқамандии байни тағйирёбандаҳои идорашаванда ва ғ.

Барои сохтани модели нисбатан дақиқ ва муфассал, бояд шакли он сода карда шуда, миқдори омилҳои кифоя ба инобат гирифта шаванд. Ҳангоми беҳад сода кардани модел мумкин аст, ки комилан мувофиқ

будани он бо воқеият паст равад. Ин ду самт бояд ҳангоми истифодбарии усулҳои моделсозӣ дар раванди пешгуи сохтмони манзилҳои истиқоматӣ ба инобат гирифта шавад.

Ҷадвали 3.3.1 – Маълумот оид ба бозори сохтмони манзил дар маркази шаҳрҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон

X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	Y
3	1	76	40,5	10,7	1	20	0	610
2	1	60	28,0	8,5	1	14	0	560
2	1	52	31,1	10,0	0	21	12	410
4	1	145	89,6	17,6	1	5	12	1300
5	1	100	93,6	24,3	1	12	12	1200
3	1	88	46,3	11,0	0	7	12	700
2	1	62	29,7	8,3	1	31	0	550
2	2	70	42,4	11,0	0	18	0	340
5	2	121	89,6	16,2	0	10	8	780
4	2	135	52,3	12,4	1	13	3	660
3	2	70	36,2	10,1	1	21	20	500
3	2	110	52,3	12,5	1	17	20	610
2	2	30	31,0	9,4	0	19	12	215
2	2	77	35,0	9,0	1	24	0	580
1	3	36	21,3	8,2	1	18	6	190
4	3	100	89,6	11,0	1	11	8	330
4	3	90	55,2	10,3	1	9	0	310
3	3	68	38,9	7,4	0	14	6	280
5	3	96	94,1	22,0	1	20	14	420
2	3	50	37,5	12,8	1	17	18	220
2	4	48	36,5	8,3	1	13	7	340
2	4	44	35,4	7,2	1	18	7	370
3	4	80	41,3	8,9	1	12	18	480
5	4	92	91,8	13,5	0	5	16	624
3	4	117	41,0	8,0	1	18	0	800
1	4	44	17,8	7,9	0	21	24	370

Сарчашма: Ҳисобкуниҳои муаллиф.

Ишораҳои дар ҷадвал ифода шуда:

Y – нархи ҳуҷраи истиқоматӣ, ҳазор сомони;

X₁ – миқдори хона дар ҳуҷраи истиқоматӣ;

X₂ – номгуи шаҳрҳо (1-Душанбе, 2-Хуҷанд, 3-Кулоб, 4-Хоруғ)

X₃ – масоҳати умумии ҳуҷраи истиқоматӣ (м²);

X₄ – масоҳати умумии майдони зист (м²);

X_5 – масохати ошхона (m^2);

X_6 – навъи хона (бо хишт сохта шуда, дигар намуди сохтмон);

X_7 – масофа аз бинои истиқоматӣ то истгоҳи мақлиёт (дақиқа пиёда);

X_8 – миқдори моҳҳо то ба анҷом расидани сохтмони бинои истиқоматӣ.

Бо истифодаи бастаи барномаи Statistica – 7 омилҳое, ки ба нархи хонаи истиқоматӣ таъсир менамояд муайян мекунем. Барои баҳодиҳии параметрҳои ин модел аз рӯйи усули Алмон дараҷаи полиноми наздикшавандаро муқаррар кардан лозим аст. Ҷиҳати ҳалли ин масъала ба базаи маълумоти барномаи Statistica – 7 маълумотҳои лозимаро ворид мекунем. Ин амалиёт аз клавиатура ворид кардани маълумот ё кушодани файли маълумотҳои лозимиҳо дошта дар муҳити барнома имконпазир аст. Барои истифодаи роҳи дуюм модули Data Management-ро ба кор меандозем. Дар вақти таҳияи файли нав дар каталогҳои мувофиқ миқдори мушоҳидаҳо ва миқдори омилҳоро нишон додан лозим аст. Дар ҳолати мо миқдори мушоҳидаҳо 26 ва миқдори омилҳо аз 9 адад иборат аст.

Дар асоси маълумотҳои дар ҷадвали 3.3.1 акс гардида ҷадвали 3.3.2-ро пайдо мекунем.

Истифода аз маводҳои дар ҷадвали 3.3.2 инъикос гардида муодилаи регрессиониро дар намуди зерин навиштан мумкин аст:

$$Y = 241,9089 - 67,3689X_1 - 60,4180X_2 + 6,1724X_3 - 0,9797X_4 + 23,7530X_5 + 25,3567X_6 - 6,7463X_7 + 1,0922X_8 \quad (3.3.1)$$

Ҷадвали 3.3.2 – Параметрҳои муодилаи регрессияи сершумор ва баҳодиҳии он

Regression Summary for Dependent Variable: Var9 (Spreadsheet1) R= ,82991711 R ² = ,68876241 Adjusted R ² = ,54229765 F(8,17)=4,7026 p<,00355 Std.Error of estimate: 184,71						
N=26	Beta	Std.Err. of Beta	B	Std.Err. of B	t(17)	p-level
Intercept			241,9089	270,8540	0,89313	0,384255
Var1	-0,300032	0,383939	-67,3689	86,2094	-0,78146	0,445281
Var2	-0,251716	0,174806	-60,4180	41,9577	-1,43997	0,168037
Var3	0,691357	0,234623	6,1724	2,0947	2,94667	0,009023
Var4	-0,088530	0,439254	-0,9797	4,8607	-0,20155	0,842663
Var5	0,375611	0,311624	23,7530	19,7065	1,20534	0,244584
Var6	0,043714	0,152794	25,3567	88,6299	0,28610	0,778262
Var7	-0,149206	0,185607	-6,7463	8,3922	-0,80388	0,432565
Var8	0,029709	0,163649	1,0922	6,0160	0,18154	0,858089

Сарчашма: Ҳисобкуниҳои муаллиф.

Аз ҷадвали 3.3.2. маълум аст, ки як қисми коэффисиентҳои муодилаи регрессионӣ аз ҷиҳати омӯрӣ муҳим нест ($t_{\text{ҳисобӣ}} < t_{\text{ҷадвалӣ}}$). Бинобар он дар марҳилаи ояндаи таҳлил, аз таҳияи матритсаи коррелятсионӣ ин омилҳои ба нархи манзили истиқоматӣ таъсиркунандаро хориҷ кардан лозим аст. Дар натиҷа омилҳое, ки ба нархи хонаи истиқоматӣ таъсир менамояд муайян карда мешавад. Барои ин аз қисмати *Correlation matrices* истифода мебарем. Дар натиҷаи истифодаи ин қисмати барнома матритсаи коррелятсиониро (ҷадвали 3.3.2) пайдо мекунем, ки дар он коэффисиентҳои таносуби чуфт ва сатҳи аҳамияти ҳисобшуда инъикос гардидааст.

Аз маълумотҳои матритса маълум аст, ки ба нархи хонаи истиқоматӣ омилҳои шашум, ва ҳаштум таъсири муҳим надорад. Бинобар он ин омилҳоро ба муодилаи регрессионӣ ворид кардан эҳтиёҷ надорад. Инчунин аз ҷадвали 3.3.3. мушоҳида карда мешавад, ки байни омилҳои якум ва чорум коэффисиенти коррелятсия ба як наздик аст. Ин маънои онро дорад, ки дар байни ин омилҳо ҳолати коллениарӣ мавҷуд аст. Бинобар он омили чорумро аз муодилаи регрессионӣ хориҷ кардан мумкин аст.

Ҷадвали 3.3.3. – Параметрҳои муодилаи регрессионӣ

Correlations (Spreadsheet1) Marked correlations are significant at $p < .05000$ N=26 (Casewise deletion of missing data)									
Variable	Var1	Var2	Var3	Var4	Var5	Var6	Var7	Var8	Var9
Var1	1,0000	-,0745	,7684	,9200	,7468	,0484	-,5737	,0710	,5388
	p= ---	p=,717	p=,000	p=,000	p=,000	p=,814	p=,002	p=,730	p=,005
Var2	-,0745	1,0000	-,1897	-,0624	-,2976	,0287	-,1142	,2300	-,4416
	p=,717	p= ---	p=,353	p=,762	p=,140	p=,889	p=,578	p=,258	p=,024
Var3	,7684	-,1897	1,0000	,7116	,5441	,1922	-,4978	-,0696	,7305
	p=,000	p=,353	p= ---	p=,000	p=,004	p=,347	p=,010	p=,735	p=,000
Var4	,9200	-,0624	,7116	1,0000	,8186	,0361	-,5832	,1362	,5432
	p=,000	p=,762	p=,000	p= ---	p=,000	p=,861	p=,002	p=,507	p=,004
Var5	,7468	-,2976	,5441	,8186	1,0000	,0951	-,3242	,2505	,5901
	p=,000	p=,140	p=,004	p=,000	p= ---	p=,644	p=,106	p=,217	p=,002
Var6	,0484	,0287	,1922	,0361	,0951	1,0000	,1483	-,2024	,1592
	p=,814	p=,889	p=,347	p=,861	p=,644	p= ---	p=,470	p=,321	p=,437
Var7	-,5737	-,1142	-,4978	-,5832	-,3242	,1483	1,0000	-,1407	-,3603
	p=,002	p=,578	p=,010	p=,002	p=,106	p=,470	p= ---	p=,493	p=,071
Var8	,0710	,2300	-,0696	,1362	,2505	-,2024	-,1407	1,0000	-,0035
	p=,730	p=,258	p=,735	p=,507	p=,217	p=,321	p=,493	p= ---	p=,987
Var9	,5388	-,4416	,7305	,5432	,5901	,1592	-,3603	-,0035	1,0000
	p=,005	p=,024	p=,000	p=,004	p=,002	p=,437	p=,071	p=,987	p= ---

Сарчашма: Ҳисобкунии муаллиф

Вақтҳои охир вобаста ба болоравии аҳамияти коркарди стратегияи рушд дар кишвар диққат ба методологияи пешгӯии стратегӣ ва банақшагирӣ меафзояд. Пешгӯии стратегӣ ба таври аён дар концепсияи рушди иқтисодӣ-иҷтимоӣ пешниҳод шудааст. Вай ҳисобҳои пешгӯикунӣ прогресси илмӣ-техникӣ ва оқибатҳои иқтисодӣ-иҷтимоӣ, лағжишҳои сохторӣ, тағйири миқёси истифодаи сарватҳои табиӣ, сифати муҳити зист ва шароитҳои иқтисоди беррунаро дорад.

Банақшагириро ҳамчун шакли махсуси таҷрибаи ҷамъиятии одамон ва ҳамчун вазифаи идоракунӣ арзёбӣ кардан мумкин аст. Банақшагирӣ воситаи фаъоли баамалбарории сиёсати иқтисодӣ ва иҷтимоии давлат ба ҳисоб меравад

Банақшагирии сатҳи давлатӣ ба алоқамандсозии ҳамаи омилҳои истеҳсолот ва тавозуни чараёнҳои моддӣ - ашёӣ, молиявӣ - арзишӣ, инчунин ба таъмини истифодабарии оқилона ва самараноки захираҳои нигаронида шудааст, ки дар ҳуди нақшаҳои инъикос меёбанд. Моҳияти банақшагирӣ дар коркарду иҷроиши нишондиҳандаҳои бешумори он

набуда, балки дар илман мақсадгузорӣ намудани инкишофи оянда ва коркарди роҳу воситаҳои ғайрикомёбшавӣ ба онҳо мебошад.

Чунин нақшаҳо метавонанд дар як ҷанбаи ҳаёти иқтисодӣ ҳамаҷониба ё махсус бошанд. Банақшагирӣ метавонад маҳаллӣ ё глобалӣ бошад; нақшаҳо метавонанд дарозмуддат ва оперативӣ, стратегӣ ё баръакс тактикӣ бошанд.

Банақшагирӣ – ин ҷараёни қабули қарорҳои идоракунӣ мебошад, ки бо коркарди мақсадҳои илман дақиқшуда ва муайянкунӣ тасҳеҳи роҳу воситаҳои комёбшавӣ ба онҳо асос ёфтааст.

Якчанд таснифоти банақшагирӣ вуҷуд дошта, дар маҷмӯъ, банақшагирии расмӣ, афзоянда ва системавиро маъмулан ҷудо менамоянд. Дар баробари ин мақсаду вазифаҳои банақшагирии объективона ба миён гузошта мешаванд.

Инкременталӣ (аз англисӣ *incrementation* - сиёсати тадриҷан дигаргунсозӣ) банақшагирӣ. Омили асосии ин намуд банақшагирӣ ақидаест, ки қобилияти пешгӯии шахс барои оянда маҳдуд аст. Банақшагирии афзоянда ба методҳои дақиқ таънаменамояд, балки дар дарёфти роҳҳои ҳалли дар доираи маҳдудиятҳои дар боло зикршуда кӯшиш менамояд. Ин намуди банақшагирӣ ба мутобиқшавии ғайрифайзол ба вазъият нигаронида шудааст.

Ҳадафи банақшагирии афзоянда такмил додани система то ҳадди имкон ва пайваста ба мушкилот, имкониятҳои нав ҳангоми ба миён омадани онҳо воқеан нишон додан аст.

Банақшагирии системавӣ аслан маҷмӯи намудҳои расмӣ ва афзояндаи банақшагирӣ мебошад. Аз навъи якум усулҳои дақиқи тадқиқот қабул карда мешаванд ва аз дуюм - дарки ялпорчагии система бо ворид намудани омилҳои ғайрирасмӣ ба назар гирифта мешавад.

Ниҳоят, интиҳоби ҳадафҳо ва вазифаҳои нақша ҳамчун қисми органикии ҳуди банақшагирӣ ташреҳ дода мешавад, ки ҳадафҳо тавассути

тадқиқот муайян карда мешаванд ва аз ҷониби мақомоти сиёсӣ ба нақшагирандагон таҳмил намешаванд.

Нақшаҳоро ба хелҳои стратегӣ ва тактикӣ тасниф сохта, дар доираи ин мо дар бораи нақшаҳои стратегӣ андешаронӣ хоҳем кард ва нақшаҳои тактикиро ҳамчун ҷузъҳои хурдтари нақшаи стратегӣ, ки онро тафсилот медиҳанд, мавриди баррасӣ қарор медиҳем.

Банақшагирии стратегӣ – намуди махсуси банақшагириест, ки одатан ба ояндаи дарозмӯддат нигаронида шуда, мақсадҳои стратегии инкишофи иҷтимоӣ-иқтисодии мамлакат ва самтҳои комёбшавии онҳоро муайян мекунад.

Ташаккулёбии стратегия – ин ташаккулдиҳӣ ва ҷудосозии мақсадҳо, муайянкунӣ ва равонасозии воситаҳои зарурӣ барои комёбшавии мақсадҳои гузошташуда дар ояндаи дарозмӯддат мебошад.

Масъалаи асосии банақшагирии стратегии давлатӣ муайянкунии мақсад ва таносуби дурусти байни мақсаду воситаҳои комёбшавӣ ба онҳо, маҳсуб мешавад. Мақсадҳои стратегӣ бо таъмини тақозоҳои аҳоли алоқаманданд. Ба ташаккулёбии онҳо бошад, ҳам омилҳои дохилӣ ва ҳам берунӣ таъсир мерасонанд. Дар шароити захираҳои маҳдуд (ин хоси тамоми давлатҳост) интихоби мақсадҳои асосӣ тавассути мураттабсозии бартариятҳо амалӣ гардонида мешавад.

Ҳамчун стратегия тактика низ нақшае мебошад, ки бо кӯмаки он хоҳиши комёбшавӣ ба мақсадҳои гузошташуда амалӣ ҳоҳад гашт. Танҳо стратегия ин нақшаи на он қадар амиқ дар ҷузъҳои татбиқи он мебошад. Тактикаро роҳи татбиқи стратегия номидан мумкин аст. Ҳар як стратегия якчанд қарорҳои тактикиро дар бар гирифта метавонад. Вобаста ба фикрҳои стратегӣ доир ба равишҳои тактикӣ микёси васеъ дошта, барои татбиқи онҳо вақти зиёдтар сарф мешавад.

Стратегия ва тактика таъсири мутақобилаи зич доранд. Моҳиятан ҳангоми набудани стратегия тактика маъно надорад ва стратегия ҳеҷ гоҳ бе

амалиёти тактикий моҳирона мулоҳизашуда татбиқ намегардад. Бинобар ин як ақида ва як фикр метавонад мавқеи ҳам стратегия ва ҳам тактикаро вобаста аз сатҳи (баландии) қабулкунӣ он муайян созад. Агар стратегияро дар муносибат бо стратегияи олий назар намоем, пас дар ин ҳолат он ҳамчун тактика ҳисобида мешавад.

Ба андешаи мо, банақшагирии тактикӣ омӯзиши мантиқии системаи падидаҳои оянда мебошад, ки барои қонеъ гардонидани талабот ва манфиатҳо тавассути рушд нигаронида шудааст.

Усулҳои гуногуни пешгӯии объекти таҳқиқот мавҷуд буда, бояд чунин усулро интихоб намуд, ки бо ченаки калон ба принципҳои воқеӣ мувофиқат кунад. Ҳангоми мувофиқати усулҳои пешгӯӣ бо принципи додашуда, дар бораи бунёди системаи сохтмони манзили истиқоматӣ ва параметрҳои пешгӯишавандаи он суҳан рондан мумкин аст. Ба ақидаи мо усули нисбатан дақиқтари пешгӯии рушди бозори сохтмони манзил ин истифодабарии усулҳои иқтисодӣ-риёзӣ ва моделсозӣ мебошад. Чунин усулҳо нисбатан дақиқтар дастраскунӣ мақсади стратегияи таҳавулотии системаи бозори манзилро имконият медиҳад, доир ба самтҳои афзалиятноки рушди сохтмони манзили истиқоматӣ аз ҳисоби амалисозии чорабиниҳои барномавӣ ҳалли масъалаҳои стратегиро дар кишвар таъмин менамоянд.

Ҳамин тавр, истифодабарии васеи моделҳои иқтисодӣ-оморӣ ҳангоми таҳлили тавсифҳои гуногуни сохтмони манзилҳои истиқоматӣ маҳдудиятҳои гуногуни гузошташуда ва ҳамчунин критерияҳое, ки раванди таъмин бо манзили истиқоматии дастрасро беҳтар мегардонанд, муайян карда мешавад.

Усулҳои анъанавии пешгӯии параметрҳои сохтмони манзили истиқоматӣ аз рӯи алгоритми зерин таҳия карда мешаванд:

1. Интихоби масъалаи пешгӯӣ ва давраи дурнамо;
2. Мушаххас кардани гурӯҳи тағйирёбандаҳои экзогенӣ ва қиматҳои онҳо;

3. Пешниҳоди фарзияи ба воқият асосёфта;
4. Интиҳоби модел дар асоси бандҳои 1 ва 3;
5. Таҳлили маълумотҳо ва ояндабинӣ;
6. Ҳисобкунии ҳатогии дурнамо дар асоси муқоисаи нишондиҳандаҳои воқеӣ бо нишондиҳандаҳои дурнамошуда ва ғ.

Дар асоси маълумотҳои ҷадвали 3.1.1. нишондиҳандаи сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистеҳсолиро бо функцияи хаттӣ, усулҳои экстраполятсия, функцияи экспоненсиалӣ ва хатӣ ояндабинӣ мекунем.

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

$$Y_t = Y_0 + \Delta * t \quad (3.3.2)$$

$$\text{Дар ин ҷо: } \Delta = (Y_t - Y_0)/t. \quad (3.3.3)$$

Ҷадвали 3.3.4. – Нишондиҳандаҳои дурнамошавандаи сохтмони манзили истиқоматӣ

Солҳо	Рақами тартибӣ	Ҳ	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 маҷмӯаи оморӣ Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, 2024. с. 24, 292

Ҳ- сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистеҳсоли млн. сомонӣ;

- x₁ – ба истифода додани хонаҳои истиқоматӣ, ҳаз. м.м.;
- x₂ – шумораи хонаҳои сохташуда, ҳаз.;

- x_3 – андозаи миёнаи хонаҳои сохтасуда, м.м.;
- x_4 – музди кори миёнаи ҳармоҳа дар сохтмон, сомонӣ;
- x_5 – ҳаҷми корҳои пудратии ташкилотҳои сохтмонӣ, ҳаз. сомонӣ.

Азбаски маълумоти таҳқиқшаванда тамоюли хаттӣ дорад, бинобар ин ояндабинӣ бо усули экстраполятсияи содаро бо формулаи зерин анҷом медиҳем.

$$Y_{n+1} = Y_n + b \quad (3.3.4)$$

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

Y_{n+1} – ҳаҷми нишондиҳандаи омӯхташаванда барои дурном;

b -тағйирот (афзоиш)- и бузургии байни қатори вақтӣ ($b = Y_n - Y_{n-1}$).

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

Барои нишондиҳандаи иқтисодии иншоотҳои ғайриистехсоли сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ ҳамчун асос солҳои 2022 ва 2023-ро интихоб намоем, онгоҳ нишондиҳандаи ояндабинӣ барои соли 2024 чунин хоҳад 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:

$$Y_t = Y_0 * e^{rt} \quad (3.3.5)$$

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

$$r = \frac{\lg Y_t - \lg Y_0}{t} \quad (3.3.6)$$

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

Бо усули функцияи экспоненционалӣ нишондҳандаҳои сармоягузори 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 функцияи экспоненционалӣ муқаррар менамояд, ки дар ҳолати бетағйир будани омилҳои дигари ба сармоягузори 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.

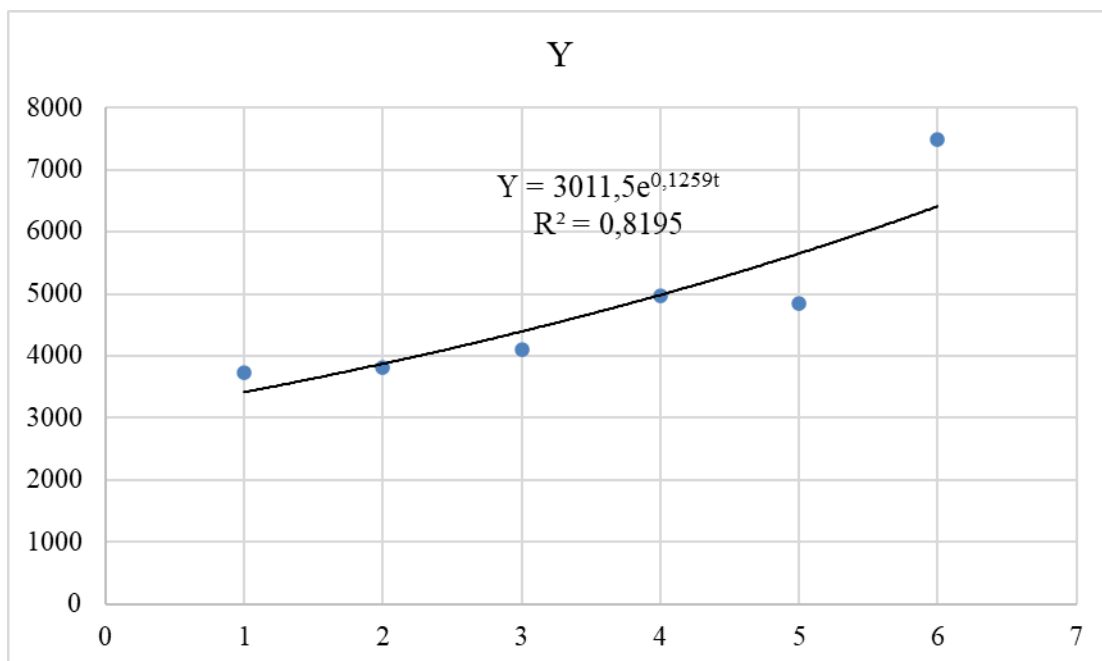
Алоқамандии сармоягузори вобаста аз вақт дар намуди муодилаи экспонента муайян менамоям:

$$Y = a \cdot e^{b \cdot t} \quad (3.3.7)$$

Дар ин ҷо: a ва b - параметрҳои ҷусташавандаи 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:

$$Y = 3011,5e^{0,1259t} \quad (3.3.8)$$



Диаграммаи 3.3.1. – Модели экспонентавӣ ва коэффитсиенти детерминасия (сифати модел).

Сарчашма: Таҳияи муаллиф.

Ба ҷои t дар ифодаи охири қиматҳои 7 то 14-ро, ки рақами тартибии солҳои 2022-2030-ро ифода менамоянд гузошта Y -ро барои ин солҳо пешгӯӣ менамоем (Қадвали 3.3.3. сутуни 6):

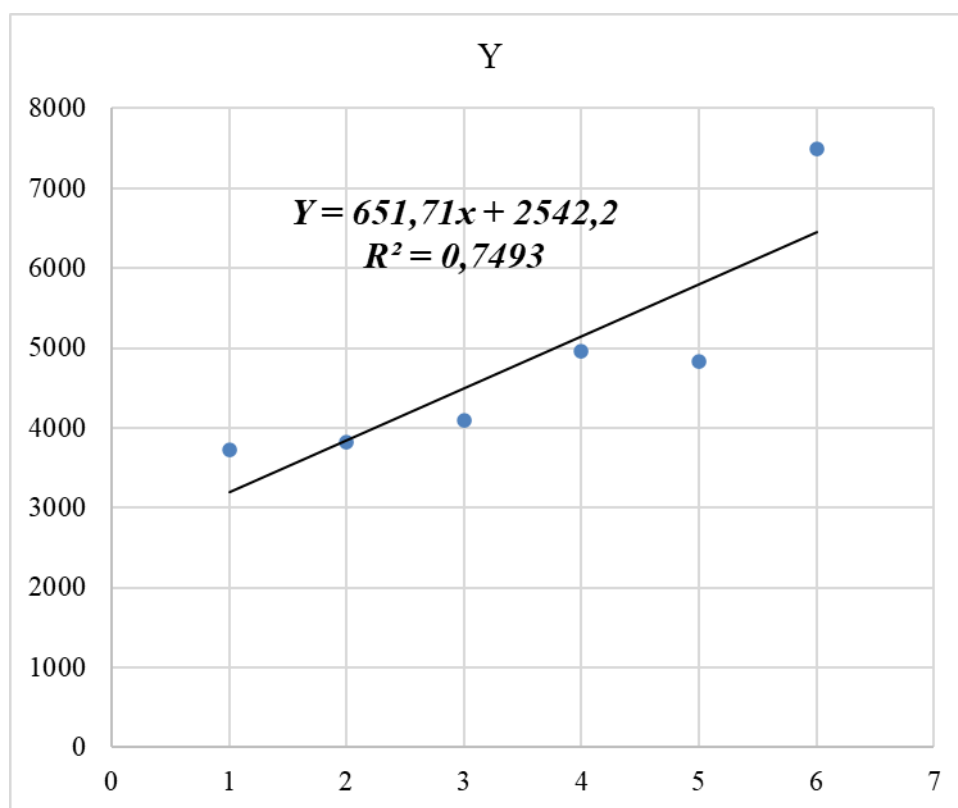
Айнан ҳамин тавр, тавассути модели қатори вақтии хатӣ дурнаморо дар асоси модели қатори вақтии хати рост ҳосил менамоем:

$$Y = a + b \cdot t \quad (3.3.9)$$

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

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

$$Y = 651,71 \cdot x + 2542,2 \quad (3.3.12)$$



Диаграммаи 3.3.2. – Модели қатори вақтӣ ва коэффитсиенти детерминатсия (сифати модел).

Сарчашма: Таҳияи муаллиф.

Ба ҷои t аз ифодаи охири қиматҳои 7 то 14-ро, ки рақами тартибии солҳои 2022-2030-ро ифода менамоянд гузошта Y -ро барои ин солҳо пешгӯӣ менамоем (Ҷадвали 3.3.2. сутуни 7).

Маҳз моделҳои регрессии 3.3.6 ва 3.3.8 аз лиҳози сифати ҳисобу таҳлилҳо нишондиҳандаҳои хеле 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 коэффитсиенти корелятсия низ тасдиқ менамояд. Зикр бояд кард, ки коэффитсиенти корелятсия дар ҳар ду модел ба як хеле 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.

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 мушкилот 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 таҳти таъсири маҷмӯи омилҳои эндогенӣ ва экзогенӣ қарор дошта, таҳлили омории он бо таъя ба равандҳои қонунманди иқтисодӣ метавонад бо норавшаниҳо ва хатогиҳои эҳтимоли дучор гардад. Бинобар ин, ҳангоми дурнамо кардани сармоягузорӣ, истифодаи яққояи 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.

Ҷадвали 3.3.5. – Дурнамои сармоягузорӣ ба сармояи асосӣ аз рӯйи иншоотҳои ғайриистехсоли млн сомонӣ.

Солҳо	Y	Усули функцияи хаттӣ	Усули функцияи экспонен- сионалӣ	Усули муодилаи экспонента	Усули муодилаи хати рост	Миёнаи геометрии дурнамо
2016	3721,5					
2017	3814,74					

Идомаи ҷадвали 3.3.5.

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

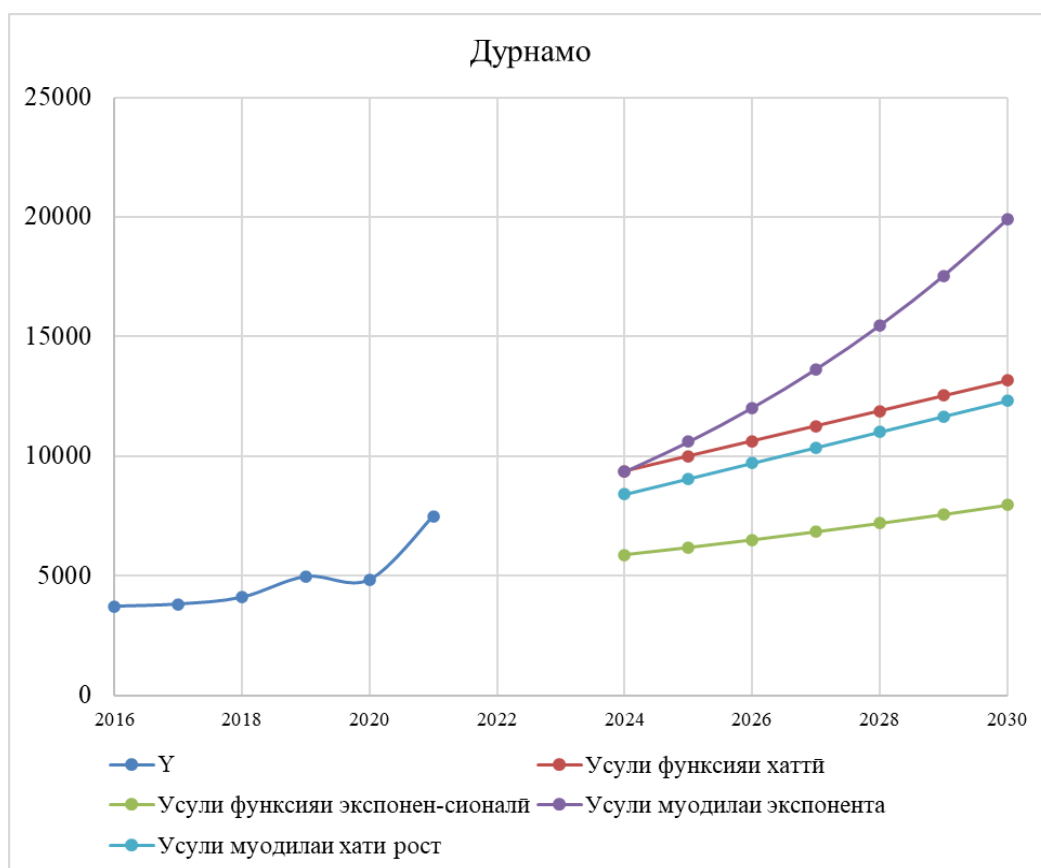
Сарчашма: Таҳияи муаллиф.

Аз ҷадвали 3.3.5. ба осонӣ мушоҳида намудан мумкин аст, ки дурнамои сармоягузорӣ ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ аз ҳамдигар бо қимати калон фарқ мекунамд.

Барои саҳеҳтар ҳосил кардани қимати дурнамои сармоягузорӣ ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ аз қимати миёнаи геометрии дурнамоҳои ҳосилшуда истифода мебарем.

Барои ин ба ҳар як давраи ояндабинӣ қимати миёнаи арифметикий ҳар як усулҳои дурнамоҳоро ҳисоб мекунем (ҷадвали 3.3.5.). Гарчанде дурнамоҳои ҳосилшуда дар ҷадвали 3.3.5. қиматҳои миёна ва тақрибиро дар бар гиранд, ҳам қимати миёнаи ҳамаи онҳоро бо усули миёнаи геометрӣ ҳосил намудем, ки миёнаи тамоми усулҳои пешгӯйиро дар худ ифода менамояд.

Ҳамин тавр, умедвор шудан мумкин аст, ки дар соли 2030 сармоягузорӣ ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ 12659,34 млн. сомонино ташкил доданаиш мумкин аст, агар омилҳои боқимондаи таъсиррасон бетағйир бошанд.



Диаграммаи 3.3.3. – Қиматҳои дурнамо ва воқеии сармоягузорӣ ба манзилҳои истиқоматӣ.
Сарчашма: Таҳияи муаллиф

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

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

– ҳосил кардани дурнамои баъзе категорияҳои иқтисодӣ-молиявӣ аз қабili сармоягузорӣ 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 худро мувофиқ намоянд.

Хулосаи боби сеюм

1. Барои арзёбии алоқамандии нишондиҳандаҳои иҷтимоию иқтисодии сармоягузори ба манзил, истифодаи амсилаи омори ва иқтисодӣ мувофиқи мақсад мебошад. Ин усулҳо имкон медиҳанд, ки таъсири омилҳоро ба объекти таҳқиқот ҳам дар алоҳидагӣ ва ҳам дар маҷмӯъ, миқдоран нишон диҳем. Илова бар ин, таҳлилҳои иқтисодӣ метавонанд барои фаҳмидани механизмҳои таъсир ва равандҳои иқтисодӣ, ки ба сармоягузори ба манзил таъсир мерасонанд, кӯмак расонанд. Ин таҳлилҳо метавонанд ба арзёбии самаранокии сармоягузори ва таъсири он ба рушди иқтисодӣ ва иҷтимоӣ, инчунин ба беҳбудии шароити зиндагии аҳоли мусоидат кунанд.

2. Муодилаи регрессионии арзёбии самаранокии сармоягузори 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 ғайраро мебошад. Ҳамчун тағйирёбандаҳои мустақил баромад менамояд. Барои дохил кардани чунин тағйирёбандаҳо ба муодилаи регрессия, бояд арзиши ададии мувофиқ муаян карда шавад, яъне тағйирёбандаҳои сифатиро ба миқдорӣ табдил додан лозим.

3. Муносибати байни сармоягузор ва идораи сохтмони биноҳои истиқоматӣ арзёбӣ карда, амсилаи иқтисодӣ-омории афзоиши сармоягузори ба сохтмони манзил коркард шудааст. Усулҳои таҳлили маълумоти омори ва сохтани амсиларо интиҳоб кардан лозим аст, ки дар

он яке аз намудҳои имконпазири амсиласозии раванди тадқиқот метавонад усулҳои гуногуни таҳлили регрессия, амсилаи силсилаи вақт ё системаҳои муодилаҳои дақиқ бошад.

4. Дар асоси таҳқиқотҳои диссертатсионӣ, ки бо истифода аз усулҳои муносири таҳлилӣ ва методологияи илмӣ анҷом дода шудаанд, ба чунин натиҷагирӣ мерасад, ки арзёбии алоқамандии нишондиҳандаҳои иҷтимоию иқтисодии сармоягузорӣ ба манзил бояд бо истифода аз усулҳои муносири омӯрӣ ва иқтисодӣ сурат гирад. Ин усулҳо на танҳо имконияти муайян кардани робитаҳои миқдорӣ ва сифатии омилҳои таъсиррасонро фароҳам меоранд, балки ҳамзамон имкон медиҳанд, ки сатҳи нуфуз ва аҳамияти ҳар як омил дар ташаккули равандҳои сохтмони манзил ва таъсири онҳо ба бахшҳои гуногуни иқтисодиёт дақиқ арзёбӣ карда шавад. Истифодаи амсилаи омӯрӣ 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 тиҷорат мебошад, ки ҷолибияти сармоягузорӣ ва навоварии ин соҳаро баланд мебардорад. Дар марҳилаҳои баъдии ислоҳот бояд ба омӯзиши масъалаҳои танзими давлатӣ бо мақсади ошкор намудани камбудихо 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 коэффитсиенти коррелятсияи байни нишондиҳандаҳои афзоиши мутлақи аҳоли ва афзоиши мутлақи фонди манзили истиқоматии шаҳрвандон баробари 0,87

мебошад. Арзиши коэффитсиенти 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 сармоягузорро ба сохтмони манзил нишондиҳандаҳои тавсифи сифатӣ, аз қабيلي касбият, ҷинс, 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 якчанд муаммоҳоро ба миён меорад, ки таъмини аҳоли бо манзили зист ва таъмини зиндагии шоистаи онҳо дар мадди аввал меистанд. Аз ин лиҳоз ташаккул, рушд ва инкишофи соҳаи сохтмон, махсусан, сохтмони манзил дар кишвар ҳамчун унсури 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 бисёромилаи иқтисодӣ-омории нишондиҳандаҳои сармоягузорӣ ба манзили истиқоматӣ як раванди мураккабе мебошад, ки арзёбӣ ва ҳалли якчанд масъалаҳоро тақозо мекунад. Бо вучуди ин, бо муносибати дуруст ва истифодаи усулҳои мувофиқ, шарҳу 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 мукамалгардони 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 фаъолияти субъектҳои иқтисодиро ҳам дар миқёси хусусӣ ва ҳам дар миқёси давлатӣ инъикос менамояд. Он ҳамкориҳои соҳаи сохтмони манзил бо равандҳои 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 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 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 истиқомати шаҳрвандон баробари 0,87 мебошад. Яъне арзиши коэффитсиенти коррелятсия ба як хеле наздик аст ва мутахасисон дар хулосабардории худ метавонанд ба ин така 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 якҷоягӣ ва ҳам дар алоҳидагӣ таъсири онҳоро миқдоран ифода менамояд. Муодилаи регрессионии арзёбии самаранокии сармоягузорӣ ба сохтмони манзил, нишондиҳандаҳои тавсифи сифатиро, ба монанди касбият, ҷинс, 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 миқдорӣ табдил додан лозим ва инро бояд мутахасисон, вобаста аз масъалаи мушахаси пешомада 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 унсури мустақили иқтисоду саноат аҳамияти 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 корӣ 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 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. 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 бисёромилаи 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 АДАБИЁТ

А. Рӯйхати адабиёти истифодашуда

Паёмҳо ва суханрониҳои Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон Эмомалӣ Раҳмон

1. Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Сайти расмӣ Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 26 декабр Душанбе-2018. манбаи электронӣ. URL: <http://www.president.tj>. (санаи истифодабарӣ 13. 03. 2019)

2. Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон Пешвои миллат, мухтарам Эмомалӣ Раҳмон ба Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи самтҳои асосии сиёсати дохилӣ ва хориҷии ҷумҳурӣ» // Сомонаи расмӣ Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон 23.12.2022 [манбаи электронӣ]. URL: <http://www.president.tj> (санаи истифодабарӣ: 15.06.2023)

3. Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон Пешвои миллат, мухтарам Эмомалӣ Раҳмон ба Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи самтҳои асосии сиёсати дохилӣ ва хориҷии ҷумҳурӣ» // Сомонаи расмӣ Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон 28.12.2023 [манбаи электронӣ]. URL: <http://www.president.tj> (санаи истифодабарӣ: 12.05.2024)

Санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва ҳуҷҷатҳои давлатӣ

4. Генеральная Ассамблея Организации Объединённых Наций в Париже 10 декабря 1948 года.

5. Конституцияи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: «Ганҷнашриёт», 2018. – 72 с.

6. Сомонаи расмӣ Созмони миллалӣ муттаҳид / [манбаи электронӣ]. URL: <https://www.un.org/ru/> (санаи истифодабарӣ: 10.07.2023).

7. Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 (қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз «27» апрели соли 2022, № 203) –160 с. [манбаи электронӣ]. URL:https://tajsohtmon.tj/pdf/strategy_taj_20_06_2022.pdf (санаи истифодабарӣ: 15.02.2024)

8. Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 / [манбаи электронӣ]. URL:https://okd.tj/wp-content/uploads/2021/10/strategiyai_millii_rushdi_cht_baroi_davrai_to_soli_2030.pdf (санаи истифодабарӣ: 23.01.2024)

9. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи Қоидаҳои додани қарзи бефоиз ба хизматчиёни давлатӣ барои харидан, сохтмони манзил ва беҳтар намудани шароити манзилӣ».
<https://www.ahd.tj/docs/kitobhona/sanadhoi/karorhoi/qarori-qarzi-befoiz.pdf> (санаи истифодабарӣ: 27.01.2024)

Монографияҳо, диссертатсияҳо, мақолаҳои илмӣ, китобҳо ва манбаъҳои электронӣ

10. 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

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

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

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

14. 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.

15. Гурьев В.И. Основы социальной статистики / В.И. Гурьев // Финансы и статистика.– М.: 1991. – 67 с.

16. 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
17. Дадоматов Д.Н. Баҳисобгирии бухгалтерӣ ва аудит / Д.Н. Дадоматов, Б.М. Қўзибоева, И.А. Тоҳирова // Ношир. Хуҷанд, 2019. – 382 с.
18. Дадоматов Д.Н. Назарияи баҳисобгирии муҳосибӣ / Д.Н. Дадоматов, Б.М. Қўзибоева // Ношир. Хуҷанд, 2022. – 298 с.
19. Дадоматов Д.Н. Баҳисобгирии муҳосибӣ дар муассисаҳои буҷетӣ / Д.Н. Дадоматов, О.О. Абдуллоев, М.Н. Тоҷибоева, Ҳ.М. Тошматова // Ношир. Хуҷанд, 2023. – 394 с.
20. Давлетов И.Х. Вопросы оптимизации структуры жилищного строительства в современных условиях / И.Х. Давлетов // Экономика и финансы. Узбекистан, 2017. – №8. – С. 44-50.
21. Елисеева И.И. Социальная статистика. Учебник / И.И. Елисеева // Финансы и статистика, М.: 2003. – С. 77 – 82.
22. Захарова Е. Преимущества ипотечного кредитования для физических лиц / Е. Захарова // Территория бизнеса, 2006. – № 4(7). С. 66.
23. Зарецкая В.Г. Многомерный корреляционно-регрессионный анализ зависимости объемов ипотечных кредитов от факторов макроэкономического развития / В.Г. Зарецкая, Е.А. Коровина // Финансы и кредит, 2007. - №36. - С. 13-17.
24. Захарова Ж.А. Жилищное строительство и исключительные права / Ж.А. Захарова // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики, 2015. –№ 8 (24). – С. 228-233.
25. Ивакин Е.К. Анализ основных направлений повышения доступности жилья / Е.К. Ивакин, А.В. Вагин // ВЕСТНИК ЮРГТУ (НПИ), 2012.– № 5. – С. 37-43.
26. Иванова Е.И. Информационные проблемы управления национальным социально-экономическим развитием / Е.И. Иванова // Финансы и бизнес, 2007. - №2. – 88 с.

27. Иванов Ю.Н. Применение международных стандартов в российской статистике / Ю.Н. Иванов // Вопросы экономики, 2001. - №3.
28. Казейкин В.С. Развитие жилищного строительства и ипотечного кредитования в России / В.С. Казейкин // Национальные проекты, 2007. - №2. - С. 79-82.
29. Кароматуллои Ю. Механизми ҷалби сармоягузорӣ дар корхонаҳои саноати ангишт / Ю. Кароматуллои, О.С. Табарзода // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. Бахши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ, 2023. - № 2. - С. 186-191.
30. 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.
31. Кичанов Р. Роль национального проекта «Доступное жилье» в решении жилищной проблемы / Р. Кичанов // Федерализм, 2007. - №1. – С.181–189.
32. Клейнер, Г. Б. Системная экономика как платформа развития современной экономической теории / Г.Б. Клейнер // Вопросы экономики, 2013. – № 6. – С. 4–28
33. Калягина, Е.А. Реализация жилищной политики: регион.аспект / Е.А. Калягина // Регионалогия, 2013. - №3. – С. 204-209.
34. Кошман Н., Актуальные вопросы жилищной политики в Российской Федерации / Н. Кошман, В. Пономарев, К. Глинский // УрФО: Строительство. ЖКК, 2007. – №8
35. Кудрявцев А.П. Модель социального жилья / А.П. Кудрявцев // Мир. Москва и регионы, 2005. - ноябрь-декабрь. – С. 23-25.

36. Кутовая К.Р. Рынок недвижимости Республики Корея: проблема высоких цен на жильё и меры государственного регулирования / К.Р. Кутовая // Известия Восточного института, 2021. № 1. – С. 75–81.
37. Казейкин В.С. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России / В.С. Казейкин, С.А. Баронин, А.Г. Черных, А.Н. Андросов // Монография - М: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.
38. Ким Л.Н. Уровень жизни населения: теория, оценка и перспективы: автореферат дис. доктора философии PhD: 6D050600 / Л.Н. Ким. – Алматы, 2012. – 34 с.
39. Карим-Заде Ҳ., Методҳои моделсозии математикӣ. / М.А. Эргашева // Душанбе, 2011. – 370 с.
40. Қодиров А.Л. Назарияи умумии омор. / А.Л. Қодиров // Хуҷанд, СП «Меъроҷ», 2020. – 292 с.
41. Қодиров А.Л. Таснифи минтақаҳо тибқи нишондиҳандаҳои оморӣ бозори манзил / А.Л. Қодиров // Номаи донишгоҳ. Силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодӣ. Хуҷанд, 2023 – №2 (65) – С. 135-138.
42. Қодиров А.Л. Таҳияи системаи нишондиҳандаҳои оморӣ бозори манзил / А.Л. Қодиров // Номаи донишгоҳ. Силсилаи илмҳои табиатшиносӣ ва иқтисодӣ. Хуҷанд, 2023 №3 (66) – С.130-136.
43. Косарева Н.Б. Вопросы поддержки ипотечного жилищного кредитования / Н.Б. Косарева, А.А. Туманов // Экономическая политика, 2009. № 2. С. 96 – 101
44. Косарева Н.Б. Об оценке доступности жилья в России / Н.Б. Косарева, А.А. Туманов // Вопросы экономики, 2007. - №7. – С. 118-135
45. Копейкин А.Б., Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков). / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина - М.: Фонд «Институт экономики города», 2005.
46. Копейкин А.Б., Формирование предложения жилья для граждан Российской Федерации со средними доходами / А.Б. Копейкин, А.С. Пузанов, Н.Н. Рогожина // Городской альманах. Вып. 3. - М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 272 с.

47. Корсакова Р.В. Статистическое исследование рынка жилья в Российской Федерации: дис. кандидата экономических наук: 08.00.12, Бухгалтерский учёт, статистика / Р.В.Корсакова. – М.: 2013. – 158 с.
48. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. / Н.Б. Косарева – М.: ИНФРА-М, 2007.
49. Кричевский Н.А., Ипотечное жилищное кредитование / Н.А. Кричевский, М.И. Калинин - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2006. – 228 с.
50. Лазарова Л.Б. Проблемы развития жилищного рынка в России и зарубежных странах / Л.Б. Лазарова // Бизнес. Время. Люди, 2006. – №2. – С. 12-16, 47.
51. Ларионов А.Н. Рынок доступного жилья: проблемы формирования и перспективы развития / А.Н. Ларионов, В.В. Кофтин – Санкт-Петербург: «Астерион», 2006. – 200 с.
52. Минякова, Т.Е. Уровень жизни населения: перспективы и тенденции развития (на примере России и Китая). Монография / Т.Е. Минякова. – Ульяновск.: УлГТУ, 2012. – С. 21-22.
53. Минц В.О. факторах динамики цен на жилую недвижимость / В.О. Минц // Вопросы экономики, 2007. – №2. – С. 111-121
54. Митичева О.П. Маркетинг статистической информации / О.П. Митичева // Вопросы статистики, 2005. – №10.
55. Морковкина М.А. Повышение доступности жилья за счет использования инновационных технологий / М.А. Морковкина // Сб. международной научно-практической конференции: Инновационные технологии в экономике как фактор развития современного общества. – Саратов.: Научная книга, 2008.
56. Морозков С.В. Механизмы социальной ипотеки / С.В. Морозков // Мир. Москва и регионы, 2005. - сентябрь-октябрь. – С. 20-22.
57. Морковкина М.А. Статистическое исследование зависимостей основных признаков-индикаторов доступности жилья / М.А. Морковкина // Экономические науки №11, 2008.

58. Морковкина М.А. Анализ основных тенденций банковской системы России / М.А. Морковкина // Сб. науч. тр. Математико-статистический анализ социально-экономических процессов. -М.: МЭСИ, 2004.

59. Морковкина М.А. Повышение доступности жилья за счет использования инновационных технологий / М.А. Морковкина // Сборник международной научно-практической конференции: Инновационные технологии в экономике как фактор развития современного общества. – Саратов.: Научная книга, 2008.

60. Мхитарян В.С., Математическая статистика (для бизнесменов и менеджеров). / В.С.Мхитарян, Л.И.Трошин, Е.В. Астафьева, Ю.Н. МIRONКИНА Уч. пособие с задачами: М.: - Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, 2004. – 213 с.

61. Набиев Б.М., Моделсозии раванди сармоягузорӣ ба энергетика ва таъсири он ба нишондиҳандаҳои рушди иқтисодӣ. / Б.М. Набиев, С.М. Набиев, О.С. Табарзода // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. Бахши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ. 2020. № 5. ISSN 2413-5151. Душанбе, 2020. – С. 30-39

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

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

64. Нестеров Л.И. Организация статистики за рубежом / Л.И. Нестеров. // ИИЦ «Статистика России», – М.: 2006. – 155 с.

65. Низомов С.Ф. Моделирование калькуляции затрат по объектам строительного производства / С.Ф Низомов. // Бухгалтерский учет, анализ и аудит: проблемы и перспективы развития в условиях глобализации. Материалы международной научно-практической конференции (30- апреля 2015 г., Душанбе): Сборник статей. Душанбе: изд. Сохибкор, 2015. – 322 с.

66. Низомов С.Ф. Методологические проблемы управленческого учета в строительстве / С.Ф Низомов. // Актуальные вопросы учета,

анализа, аудита и статистики в Республике Таджикистан/ сборник материалов республиканской научно-практической конференции (г. Душанбе, 23 декабря 2018 года) –Душанбе, ФЭИТ, 2017. – 244 с.

67. Низомов С.Ф. Методологические проблемы управленческого учета в строительстве. Монография [Матн] / С.Ф. Низомов, И.В. Сафоновой, Х.Ш. Нурмухамедовой, А.А. Мирзоалиева. – Душанбе: ООО «Графика Принт», 2018. – 265 с.

68. Низомов С.Ф. Моделирование управленческого учета затрат в строительстве / С.Ф. Низомов, С.Х. Раҳимов // Актуальные проблемы финансового менеджмента, бухгалтерского учета и аудита в условиях инновационного развития экономики / Материалы I международной научно-практической конференции (19-20 апреля 2013 года, г. Худжанд). Под ред. М.У. Бобоева и Ф.А. Хасанова. – Худжанд: Ношир, 2013. – 248 с.

69. Низомов С.Ф. Организационные положения управленческого учета затрат по объектам строительства / С.Ф.Низомов, Ҳ. Акрамова // Совершенствование финансово-кредитных механизмов республики Таджикистан в современных условиях экономики. Материалы республиканской научно-практической конференции, посвященной 70-летию проф. Рахимова З.А. (Душанбе, 15 февраля 2014 г.); Сб. статей – Душанбе.: Типография ТНУ, 2014. – 385 с.

70. Низомов С.Ф. Производственный учет в строительстве: вопросы теории и практики. / С.Ф. Низомов // Монография [Матн]. «ИРФОН» Душанбе, 2003. – 184 с.

71. Низомов С.Ф. Организация учета и управления затратами в строительных организациях / С.Ф. Низомов // Монография [Матн]. «ИРФОН» Душанбе, 2006. – 140 с.

72. Низомов С.Ф. Управленческий учет и контроль в строительстве: теория, методология и практика / С.Ф. Низомов // Монография [Матн]. «Сохибкор» Душанбе, 2013. – 272 с.

73. Низомов С.Ф. Влияние отраслевой специфики строительных предприятий на организацию управленческого учета / С.Ф. Низомов // Аудит и финансовый анализ, 2010. – № 1. – С. 307-313.
74. Норкин К.Б. Приватизация жилья как элемент жилищной реформы / К.Б. Норкин // Международная программа «Евроград - XXI» (Сер.науч.-методические материалы). – Санкт-петербург, 1992.
75. Оборин М.С. Особенности развития рынка жилищного строительства / М.С. Оборин // Экономика строительства и природопользования, 2021. – № 1 (78)– С.18
76. Овсянникова Т.Ю. Экономика строительного комплекса: Экономическое обоснование и реализация инвестиционных проектов / Т.Ю. Овсянникова // Изд-во Томск, 2003. – 239 с.
77. Овсянникова Т.Ю., Празукин Д.К. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья / Т.Ю. Овсянникова // Вопросы экономики, 2001. – №5 С. 107-112
78. Омори солонai Чумхурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2022. – 412 с.
79. Омори солонai Чумхурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, 2023. – 419 с.
80. Омори солонai Чумхурии Тоҷикистон. – Душанбе: АОНПҚТ, – 2024. – 429 с.
81. Онишина Е. А. К вопросу о понятии жилищного строительства / Е. А. Онишина, М. В. Рыбалка // Молодой ученый. – 2015. – № 14 (94). – С. 367-370.
82. Рогожиной Н.Н. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России / Под ред. Н.Н. Рогожиной. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.
83. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования / Науч. ред. и рук. авт. колл. Н.Б.Косарева. - М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2007.

84. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров – М.: МКС, 2007.
85. Пастухова Н.С. Перспективы эмиссионных ипотечных ценных бумаг в России / Н.С. Пастухова // Рынок ценных бумаг, 2002. – №6.
86. Пастухова Л.С. Инструмент правового регулирования взаимоотношений участников жилищного рынка / Л.С. Пастухова, М.В. Довгялло // Аналитический банковский журнал, 2002. – №5.
87. Полиди Т.Д. Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы / Т.Д. Полиди // Вопросы экономики, 2014. – № 4. – С. 37–55.
88. Пузанов А.С. Сравнительный анализ потребления и расходов в жилищной сфере / А.С. Пузанов, Н.Б. Косарева, А.А. Туманов, Т.Д. Полиди - М.: Издательский дом Высшей школы экономики, 2011.
89. Раҳимов Р.Р. Мукамалгардони 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
90. Раҳимов С.Х. Баҳисобиҳои молиявӣ / С.Х. Раҳимов, Д.К. Ҳусейнова // ЭР-граф. Душанбе, – 318 с.
91. Раҳимов С.Х., Раҳимов З. Баҳисобиҳои муҳосибӣ ва аудит. Душанбе, ЭР-граф. – 246 с.
92. Результаты обследования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в 2001-2002 годах // Вестник Банка России, 2003. - № 56(708).
93. Рогожина Н.Н. Формы финансовой поддержки семей с невысоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий / Н.Н. Рогожина - М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.
94. Лимонова Л.З. Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. Сборник статей с приложением толкового словаря по экономике недвижимости / Под ред. Л.З. Лимонова. - СПб.: Леонтьевский Центр, 1994.

95. Рынок недвижимости в России: анализ некоторых процессов реформирования / Под ред. Э.К. Трутнева. // Фонд «Институт экономики города»- М.: 2004.
96. Региональный рынок жилья: состояние, проблемы и перспективы развития. Сб. науч. труд. - Волгоград: НП ИПД «Авторское перо», 2005. – 190 с.
97. Резниченко В.С. Система удельных показателей в расчетах стоимости и планировании капитального строительства / В.С. Резниченко, Н.Н. Ленинцев М.: Инфотэк Групп, 2006.
98. Родионова Н.В. Специфика ценообразования на рынке жилья / Н.В. Родионова // Аудит и финансовый анализ, 2009. – №2.
99. Саидмуродов Л.Ҳ. Иқтисодиёти байналҳалқӣ: назария, таърих, сиёсат / Л.Ҳ. Саидмуродов // Китоби дарсӣ. Душанбе. Ирфон, 2002. – 383 с.
100. 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.
101. Сайфуллоев А. Назарияи умумии омор / А. Сайфуллоев // Душанбе, 2013. – 283 с.
102. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов // Академия – М.: 2008.
103. Симчера В.М. Методы многомерного анализа статистических данных / В.М. Симчера // М.: Финансы и статистика, 2008. – 400 с.
104. Собирзода Н.М. Таҳлили оморӣи вазъи бозори меҳнати минтақаӣ. [Матн]: монография. Таҳқиқоти иқтисодӣ – оморӣ / Н.М. Собирзода, А.А. Маҷидов, Ф.М. Аҳмадов // Нашриёти «Шарқи озод», Душанбе, – 2003. – 170 с.
105. Сопин В.Н. Моделирование рынка недвижимости: дис. кандидата экономических наук: 08.00.13-Математические и инструментальные методы экономики / В.Н. Сопин. – Москва, 2003. – 203 с.

106. Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости (учебно-методическое пособие). / Под ред. Г.М. Стерника– М.: Изд. РЭА, 2008. – 150 с.
107. Стерник Г.М., Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник - М.: 2009. – 601 с.
108. Стерник Г.М. Рынок жилья городов России: от устойчивого роста к кризису / Г.М. Стерник // М.: 2009. – 13 с.
109. Стерник Г.М. Методология расчета индексов рынка недвижимости / Г.М. Стерник // В Сборнике научных трудов РЭА им. Плеханова «Современные проблемы экономики и управления развитием города (инвестиции, городское строительство, недвижимость, экология)». - М.: 2006. – С. 163-174.
110. Суслов И.П. Теория статистических показателей / И.П. Суслов - М., Статистика, 1975.
111. Табарзода О.С. Амалияи эконометрика / О.С. Табарзода, М.А. Одинаев // Душанбе, 2021. – 137 с.
112. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / Е.И. Тарасевич // СПб, 2000.
113. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью / А.В. Татарова // Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2003.
114. Тейл Г. Экономические прогнозы и принятие решений / Г. Тейл М.: Статистика, 1971. – 490 с.
115. Титов С.А. Финансовые риски в инновационных проектах / С.А. Титов // Экономика и предпринимательство, 2014. – №11-4. – С. 465-468.
116. Тураева М.Т. Таҳқиқи иқтисоди-омории тавозуни барқии Ҷумҳурии Тоҷикистон / М.Т. Тураева // Паёми Донишгоҳи давлатии тижорати Тоҷикистон. Душанбе, 2020. – №2 (31). – С. 161-165.
117. Ёроқов Д. Назарияи баҳисобгирии мухосибӣ / Д. Ёроқов Душанбе, ЭР-граф, 2012. – 311 с.

118. 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.

119. Учинина Т.В. Понятие и особенности комплексного жилищного строительства / Т.В. Учинина, Т.В. Пронькина // Образование и наука в современном мире. Инновации, 2017. – № 6 (13). – 106 с.

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

121. Халафян А.А. STATISTICA 6. Статистический анализ данных / А.А. Халафян– М.: ООО «Бином-Пресс», 2008. – 512 с.

122. Харламенко Е.В. Количественный анализ рисков инвестиционного проекта / Е.В. Харламенко // Российское предпринимательство, 2009. – № 5 Вып. 1 (134). – С. 58-63

123. Хуҷаев П.С. Мушкилоти иҷтимоию иқтисодии соҳтмони манзилҳои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон / П.С. Хуҷаев, Ғ. Раҳматҷонов, Х.Д. Саидхоҷаев // Паёми донишгоҳи давлатии тибқи Тоҷикистон. 2019. – С. 22-26.

124. Ходиев Д.А. Моделирование и прогнозирование привлечения инвестиций для освоения природно ресурсного потенциала региона / Д.А. Ходиев, Х.А. Хофизов, О.С. Табаров // Вестник таджикского национального университета. Серия социально-экономических и общественных наук 2018 №6. Ч.II. ISSN 2413-5151. Душанбе, 2018. – С. 30-36.

125. 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.

Манбаъҳои электронӣ.

126. <https://www.un.org/ru/> - Сомонаи расмии Созмони миллали муттаҳид / (санай истифодабарӣ: 10.07.2023).

127. Кодекси меҳнати Ҷумҳурии Тоҷикистон. [манбаи электронӣ]. URL: https://www.khf.tj/sites/default/files/pdf/kodeksi_mehnnati_jumhuri_tojikiston.pdf. (санаи истифодабарӣ: 10.10.2019).

128. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мусоидат ба шуғли аҳоли». [манбаи электронӣ]. URL: <https://majmilli.tj/>. (санаи истифодабарӣ: 20.10.2020).

129. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи меҳнат» [манбаи электронӣ]. URL: http://advokatura.tj/dar_borai_hifzi_mehnat.doc. (санаи истифодабарӣ: 20.10.2020).

130. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «дар бораи иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои фаъолият» №37 аз 17.05.2004.

131. Сомонаи расмии Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон [манбаи электронӣ]. URL: <https://stat.tj> (санаи истифодабарӣ: 05.05.2021).

132. Сомонаи расмии Вазорати маориф ва илми Ҷумҳурии Тоҷикистон [манбаи электронӣ]. URL:-maorif.tj. (санаи истифодабарӣ: 5.12.2020).

133. Сомонаи расмии Кумитаи омили ИДМ [манбаи электронӣ]. URL: www.cisstat.com (санаи истифодабарӣ: 04.10.2020).

134. Сомонаи расмии Кумитаи сармоягузорӣ. https://investcom.tj/uploads/post_docs/11/rRcOjGzlhxUy.pdf. Санаи муроҷиат: 28.12.2023.

135. Сомонаи расмии Сарраёсати Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон дар вилояти Суғд [манбаи электронӣ]. URL:- stat-sugd.tj. (санаи истифодабарӣ: 25.10.2019).

136. Сомонаи расмии рӯзномаи Asia-Plus <https://asiaplustj.info/ru/node/344402>

138. Кодекси манзили ҚТ аз 18 март соли 2022, №1852 // Махзани мутамааркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи

электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 14.10 соли 2022).

139. Кодекси шаҳрсозии ҚТ аз 28 декабри соли 2012, №933 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 20.09 соли 2021).

ИНТИШОРОТ АЗ РҶҶИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

А. Интишорот дар маҷаллаҳо ва навиришҳои илмӣ тақризшавандаи

Ҷумҳурии Тоҷикистон

[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 Хуҷанд ба номи академик Бобочон Ғафуров, Хуҷанд, 2023. – № 3 (66). – С.79-88.

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

[3-М] Абдуллоева, Г.А. Тадқиқоти омории бозори манзил. / Г.А. Абдуллоева // Паёми Донишгоҳии миллии Тоҷикистон. Душанбе, 2024. – №1. – С. 190-195

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

[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.

Б. Мақолаҳо дар дигар нашрияҳо:

[6-М] 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-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 мавзӯи «Иҷлосияи 16-и Шурои олии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва нақши он дар рушди устувори Тоҷикистони соҳибистиқлол». Хуҷанд, 12 ноябри соли 2022. – С. 57-64.

[8-М] Абдуллоева Г.А. Самаранокии системаи иқтисодии амнияти иттилоотӣ. «Муаммоҳои ташаккулёби ва рушди иқтисодии рақами дар шароити муосири Ҷумҳурии Тоҷикистон». / Г.А. Абдуллоева // Маводи конфронси Ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзӯи «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 иқтисодиёти миллӣ. Маводи конференсияи илмӣ-амалӣ Ҷумҳуриявӣ «Саҳми олимони фанҳои дақиқ дар рушди саноаткунории кишвар». / Г.А. Абдуллоева // Хуҷанд, 18 октябри соли 2023. – С. 461-470.

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

ЗАМИМАҶО

ЗАМИМА 1.

Ҷадвали афзоиши аҳоли дар минтақаҳои алоҳидаи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар солҳои 1991-2023.

Рт		1991 ҳазор нафар	2023 ҳазор нафар	Афзоиши мутлақ (2023-1991)	Сатҳи афзоиш %	Сурати миёнаи афзоиши аҳоли дар як сол %
1	В.Суғд	1634	2917	1283	79	1,83
2	В.Хатлон	1817	3698	1881	104	2,25
3	ВМКБ	169	234	65	38	1,02
4	НТҚ	1158	2197	1039	90	2,02
5	Душанбе	584	1243	659	113	2,39

ЗАМИМА 2

Афзоиши миёнаи солони аҳоли

Дар ин ҷо:

- Аҳоли дар соли ибтидоӣ (1991) = 5505,6 ҳазор
- Аҳоли дар соли охир (2023) = 10288,3 ҳазор
- n = шумораи солҳо = 2023 – 1991 = 32 сол

Ҳисобҳо

$$\text{Афзоиши миёнаи солони} = \left(\frac{10288,3}{5505,6} \right)^{\frac{1}{32}} - 1$$

$$\text{Афзоиши миёнаи солони} = (1,869)^{\frac{1}{32}} - 1$$

$$\text{Афзоиши миёнаи солони} \approx 1,019 - 1 = 0,019 \text{ ё } 1,9\%$$

Ҷавоб: Афзоиши миёнаи солони аҳоли тақрибан **1,9%** мебошад.

ЗАМИМА 3.

Барои ҳисоб кардани афзоиши аҳоли байни солҳои 1991 ва 2023, мо метавонем афзоиши мутлақ, афзоиши нисбӣ ва миёнаи солонаи афзоишро ҳисоб кунем (дар мисоли маълумотҳои вилояти Суғд).

1. Афзоиши мутлақ:

$$\Delta P = P_{2023} - P_{1991}$$

$$\Delta P = 2917 - 1634 = 1283$$

Яъне, шумораи аҳоли **1283 нафар** зиёд шудааст.

2. Афзоиши нисбӣ(%):

$$\text{Афзоиши нисбӣ} = \left(\frac{\Delta P}{P_{1991}} \right) \times 100\%$$

$$\text{Афзоиши нисбӣ} = \left(\frac{1283}{1634} \right) \times 100\% \approx 78,5\%$$

Яъне, аҳоли тақрибан **78,5%** зиёд шудааст.

3. Миёнаи солонаи афзоиш (бо истифода аз формулаи геометрии афзоиш):

$$P_t = P_0(1 + r)^t$$

ки дар он:

- $P_0 = 1634$ (аҳоли дар 1991).
- $P_t = 2917$ (аҳоли дар 2023).
- $t = 2023 - 1991 = 32$ (шумораи солҳо).

Ҳисоб мекунем:

Миёнаи солонаи афзоиши аҳоли тақрибан **1,83%** мебошад.

Барои таҳияи функсияи истеҳсолии Кобба-Дуглас, мо аз шакли стандартии он истифода мебарем:

$$Y = AK^{\alpha}L^{\beta}$$

ки дар он:

- Y – маҳсулоти умумӣ (вобастаи),
- K – сармоя,
- L – қувваи корӣ,
- A , α ва β – параметрҳои, ки бояд муайян карда шаванд.

Барои ин, мо логарифми табиӣ ифодаи болоро мегирем:

$$\ln Y = \ln A + \alpha \ln K + \beta \ln L$$

Ҳоло ман бар асоси маълумоти ҷадвал ҳисобҳоро анҷом дода, параметрҳои функсияи Кобба-Дугласро муайян мекунам.

Функсияи истеҳсолии Кобба-Дуглас барои маълумоти пешнҳодшуда чунин мебошад:

$$Y = 113,08K^{0,116}L^{0,365}$$

Ин модел нишон медиҳад, ки:

- Коэффициенти $\alpha = 0,116$ маънои онро дорад, ки афзоиши сармоя (K) ба 1% боиси афзоиши маҳсулот (Y) ба 0,116% мешавад.
- Коэффициенти $\beta = 0,365$ маънои онро дорад, ки афзоиши қувваи корӣ (L) ба 1% боиси афзоиши маҳсулот (Y) ба 0,365% мешавад.
- Константа $A = 113,08$ сатҳи асосии истеҳсолиро нишон медиҳад.

Алгоритми ҳисобкунии ҳиссаи сармояи аҳоли дар сохтмони манзили истиқоматӣ дар соли 2023:

1. Қадам 1: Гирифтани маълумоти асосӣ аз ҷадвал:

- Ҳаҷми умумии сохтмони манзил дар соли 2023: $T = 1823,0$ ҳазор м.м.
- Ҳаҷми сармояи аҳоли дар соли 2023: $P=985,3$ ҳазор м.м.

2. Қадам 2: Истифодаи формулаи ҳиссаи сармояи аҳоли (%):

$$S = \left(\frac{P}{T} \right) \times 100$$

Чойгузори арзишҳо:

$$S = \left(\frac{985,3}{1823,0} \right) \times 100$$

3. Қадам 3: Ҳисобкунии натиҷа:

- Аввал тақсим мекунем:
 $985,3 \div 1823,0 \approx 0,54048$
- Баъд ба 100 зарб мекунем:
 $0,54048 \times 100 = 54,05$

4. Қадам 4: Баровардани натиҷа:

- Ҳиссаи сармояи аҳоли дар соли 2023 **54,05%** мебошад.

Хулоса: Барои ҳисоб кардани ҳиссаи сармояи аҳоли, ҳаҷми сармояи аҳолиро ба ҳаҷми умумии сохтмони манзил тақсим карда, натиҷаро ба 100 зарб мекунем.

Алгоритми ҳисобкунии суръати барзиёдшавии сармоягузории давлатӣ дар соли 2023:

Вуруд:

1. Маълумоти сармоягузории давлатӣ дар соли 2022 $\rightarrow S_{2022} = 21,0$

2. Маълумоти сармоягузории давлатӣ дар соли 2023 $\rightarrow S_{2023} = 26,5$

Қадамҳои ҳисоб:

1. Муайян кардани фарқияти сармоягузории давлатӣ байни ду сол:

$$\Delta S = S_{2023} - S_{2022}$$

$$\Delta S = 26,5 - 21,0 = 5,5$$

2. Ҳисоб кардани суръати барзиёдшавӣ ҳамчун фоиз:

$$R = \left(\frac{\Delta S}{S_{2022}} \right) \times 100$$

$$R = \left(\frac{5,5}{21,0} \right) \times 100$$

3. Ҳисобкунии ниҳой:

$$R = 0,2619 \times 100 = 26,19\%$$

Натиҷа:

Суръати барзиёдшавии сармоягузории давлатӣ дар соли 2023 **26,19%** мебошад.

Суръати афзоиши хонаҳои истиқоматӣ

1	2020	120,0	-47,36842105263158
2	2021	72,0	-40,0
3	2022	298,0	313,8888888888889
4	2023	220,0	-26,174496644295296

Алгоритми ҳисобкунӣ:

1.Қабули маълумот:

- Қиматҳои миқдори хонаҳои истиқоматии аз ҳисоби сармоягузори давлатӣ сохташуда барои солҳои гуногун қабул карда мешаванд.

2.Ҳисоб кардани афзоиши солна бо фоиз:

- Формулаи ҳисобкунӣ барои суръати афзоиш (бо %):

$$P = \left(\frac{X_t - X_{t-1}}{X_{t-1}} \right) \times 100$$

- X_t – миқдори хонаҳои сохташуда дар соли ҷорӣ.
- X_{t-1} – миқдори хонаҳои сохташуда дар соли гузашта.
- P – суръати афзоиш (бо %):

3.Барои соли аввал (2015) афзоиш ҳисоб намешавад, зеро соли қаблӣ надорем.

4.Барои солҳои дигар суръати афзоиш ҳисоб карда мешавад бо истифода аз формулаи дар боло овардашуда.

Алгоритми муайян кардани андозаи миёнаи квартирахои сохташуда,
м.м.

якхучрагӣ;

духучрагӣ;

сеҳучрагӣ;

чорхучрагӣ;

1. Ҷамъбасти масоҳати ҳамаи намудҳои квартирахо

$$S_{total} = S_1 + S_2 + S_3 + S_4$$

$$S_{total} = 56,3 + 81,5 + 91,4 + 170,9 = 400,1$$

2. Ҳисоби ҳиссаи ҳар як намуди квартира бо фоиз

Барои ҳар як намуди квартира

$$P_i = \left(\frac{S_i}{S_{total}} \right) \times 100$$

- Якхучрагӣ

$$P_1 = \left(\frac{56,3}{400,1} \right) \times 100 = 14,07\%$$

- Духучрагӣ

$$P_2 = \left(\frac{81,5}{400,1} \right) \times 100 = 20,37\%$$

- Сеҳучрагӣ

$$P_3 = \left(\frac{91,4}{400,1} \right) \times 100 = 22,84\%$$

- Чорхучрагӣ

$$P_4 = \left(\frac{170,9}{400,1} \right) \times 100 = 42,71\%$$

Натиҷаҳо:

Намуди квартира	Андозаи миёна (м.м.)	Ҳиссаи фоизӣ (%)
Якхучрагӣ	56,3	14,07
Духучрагӣ	81,5	20,37
Сеҳучрагӣ	91,4	22,84
Чорхучрагӣ	170,9	42,71

АЛГОРИМТИ ҲИСОБ КАРДАНИ КОЭФФИЦИЕНТИ ДАСТРАСИИ МАНЗИЛ

Барои ҳисоб кардани **коэффициенти дастрасии манзил (КДМ)** бо формулаи зерин истифода бурда мешавад:

$$\text{КДМ} = \frac{Z * S}{X * N * 12}$$

- Дар ин ҷо:
- **Z** – **арзиши 1 метри мураббаи манзил** (нархи 1 м² манзил),
- **S** – **масоҳати манзил** (андозаи умумии манзил),
- **X** – **музди меҳнати миёнамоҳона** (миқдори миёнаи музди меҳнати моҳона),
- **N** – **шумораи узви хонавода, ки қувваи корӣ мебошад** (шумораи аъзоёни оила, ки даромад доранд),
- **12** – **шумораи моҳҳо дар як сол.**

Он нишон медиҳад, ки **чанд сол лозим мешавад**, то як оила тавонад манзилро пурра бихарад, агар тамоми даромади худ танҳо ба хариди манзил равона кунад.

Тафсири натиҷа:

- Агар КДМ **хурд бошад** → манзил **дастрас** аст.
- Агар КДМ **калон бошад** → манзил **дастнорас** мебошад.

Мисоли ҳисоб:

Агар:

- **Z=5000** (арзиши 1 м² манзил 5000 сомонӣ),
- **S=80** (андозаи манзил 80 м²),
- **X=3000** (музди меҳнати миёнамоҳона 3000 сомонӣ),
- **N=2** = (2 узви коркунандаи хонавода),

ОНГОҲ:

$$\text{КДМ} = \frac{Z * S}{X * N * 12} = \frac{5000 * 80}{3000 * 2 * 12} = \frac{400000}{72000} \approx 5.56$$

Ин маънои онро дорад, ки **ба оила 5,56 сол лозим аст**, то манзилро пурра бихарад, агар тамоми даромади худро ба хариди он сарф намояд.