

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН УЛУТТУК ИЛИМДЕР
АКАДЕМИЯСЫ**

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН УЛУТТУК ИЛИМДЕР АКА-
ДЕМИЯСЫНЫН АКАДЕМИК ДЖ. АЛЫШБАЕВ АТЫНДАГЫ
ЭКОНОМИКА ИНСТИТУТУ**

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЭЛ АРАЛЫК
УНИВЕРСИТЕТИ**

Д 08.20.626 Диссертациялык кеңеши

Кол жазма укугунда
УДК: [332.821:314.114 (575.2) (043.3)]

Асылбаев Айдар Баймолдаевич

**ТУРАК ЖАЙ КЫЙМЫЛСЫЗ МҮЛК РЫНОГУН
ӨНҮКТҮРҮҮНҮН СОЦИАЛДЫК-ДЕМОГРАФИЯЛЫК
ӨЗГӨЧӨЛҮКТӨРҮ
(КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МАТЕРИАЛЫНДА)**

08.00.01 – экономикалык теория
08.00.05 – экономика жана эл чарбасын башкаруу

Экономика илимдеринин доктору окумуштуулук даражасын изденип
алуу үчүн жазылган диссертациянын авторефераты

Бишкек – 2022

Диссертациялык иш Россия Федерациясынын биринчи Президенти Б.Н.Ельцин атындагы Кыргыз-Россия Славян университетинин экономикалык теория кафедрасында аткарылды

Илимий кеңешчи:	Кумсков Геннадий Владимирович экономика илимдеринин доктору, профессор, Б.Н.Ельцин атындагы Кыргыз-Россия Славян университетинин экономикалык теория кафедрасынын башчысы
Расмий оппоненттер:	Джаманкулов Болот Сапарович экономика илимдеринин доктору, ага илимий кызматкер, Кыргыз Республикасынын Улуттук Илимдер Академиясынын академик Дж. Алышбаев атындагы Экономика институтунун экономиканы өнүктүрүүнүн теориялык негиздери бөлүмүнүн башчысы
	Саякбаева Айганыш Апышевна экономика илимдеринин доктору, профессор, Ж. Баласагын атындагы Кыргыз Улуттук университетинин «Финансы» кафедрасынын башчысы
	Рязанцев Сергей Васильевич Россия илимдер академиясынын мүчө-корреспонденти, экономика илимдеринин доктору, профессор, Россия Илимдер академиясынын федералдык илимий-изилдөө социологиялык борборунун демографиялык изилдөөлөр институтунун директору
Жетектөөчү уюм:	Л.Н.Гумилев атындагы Евразия улуттук университети, «Экономика жана ишкердик» кафедрасы, дарегі: 010008 Казакстан Республикасы, Астана шаары., Сатпаев көчөсү, 2.

Диссертация 2022-жылдын 2-декабрында саат 14.00дө КР УИАнын академик Дж. Алышбаев атындагы Экономика институту менен Кыргыз Республикасынын Эл аралык университетинин алдындагы экономика илимдеринин доктору (кандидаты) илимий даражасын изденип алуу үчүн диссертацияны коргоо боюнча Д 08.20.626 Диссертациялык кеңешинин отурумунда корголот, дарегі: 720001, Бишкек шаары, Чуй проспекти 255, диссертациялык зал (экинчи кабат). Диссертацияны коргоонун онлайн трансляциясынын идентификациялык коду: <https://vc.vak.kg/b/082-ljy-eqt-lns>

Диссертация менен Б.Н. Ельцин атындагы Кыргыз-Россия Славян университетинин китепканасынан (720000, Бишкек шаары, Киев көчөсү, 44) жана Кыргыз Республикасынын эл аралык университетинин китепканасынан (720001, Бишкек шаары, Чүй проспекти, 255), ошондой эле төмөнкү сайттан таанышууга болот: <https://mukr.iuk.kg/> (inec.kg).

Автореферат 2022-жылдын 24-октябрында таркатылды.

Диссертациялык кеңештин окумуштуу катчысы, экономика илимдеринин кандидаты, доцент

Р.Р. Бекбоева

ИШТИН ЖАЛПЫ МҮНӨЗДӨМӨСҮ

Диссертациянын темасынын актуалдуулугу. Өлкөнүн калкынын жашоосунун жогорку сапатын камсыз кылуу зарылчылыгы ар бир улуттук экономиканы өнүктүрүүнүн стратегиялык максаты болуп саналат. Калктын турмушунун жогорку сапатынын параметрлеринин бири болуп турак жай менен камсыз кылуунун жетиштүү деңгээли жана көрсөтүлүүчү турак жай кызматтарынын жогорку сапаты саналат. Мында турак жайдын болушу калктын жашоо сапатына таасир этүүчү фактор катары кызмат кылат. Азыркы коомдо калк өзүнүн өнүгүүсүн эске алуу менен, өз муктаждыктарын канааттандыруу үчүн турак жайдан кыйла татаал функционалдык багыттарды аткарууну талап кылат, бул турак жай секторун техникалык жана функционалдык жактан гана эмес, ошондой эле социалдык-экономикалык жактан да изилдөөнү шарттайт.

Ушуга байланыштуу В.И.Кумсковдун, Н.Х.Кумскованын, Т.К.Койчусевдин, Т.С.Дыйканбаеванын эмгектери менчик теориясы, экономиканы мамлекеттик жөнгө салуу теориясы, көмүскө экономика теориясы, рыноктук мамилелердин финансы системасы, анын ичинде турак жай рыногун каржылоонун өзгөчөлүктөрү сыяктуу экономика жаатындагы негизги илимий булактар болуп калды. Ошондой эле, ата мекендик илимпоздордон турак жай курулушунун жана салык салуунун, турак-жай рыногун жана турак жайды өнүктүрүүнүн ар кандай өнүктөрүн баяндаган Е.Д.Дербишеванын, Р.Р.Бекбоеванын жана И.В.Лукашованын илимий эмгектери изилдөөгө алынды. Турак жай объектисин социалдык өнүгүүнүн башка тармактарына таасир берүүчү фактор катары чектеш изилдөөнү эске алуу менен К.Исаевдин, Ж.Ф.Молдокееванын, Р.Р.Салморбекованын, Н.А. Исраилованын жана С. Борсокбаеванын эмгектери изилдөөгө алынды. Миграциялык агымдарды изилдөөнүн концептуалдык негиздери жана анын регионго, анын ичинде региондун турак жай рыногуна тийгизген таасири Б.А. Сарыгуловдун, А.С. Орозалиеванын, Г.В. Кумсковдун, А.А. Кочербаеванын жана У. Эргишбаевдин эмгектеринде каралган. Ал эми үй-бүлөлүк үй чарбаларын өнүктүрүү, калктын жашоо сапаты, эмгек потенциалы жана Кыргызстандын экономикалык өнүгүү көйгөйлөрү изилдөөгө алынды жана К.И.Исаковдун, А.А.Саякбаеванын, К.А.Токторбаеванын, Б.К.Өмүркановдун жана Е.В.Плюскихтин эмгектери колдонулду. Бирок прикладдык демографиянын өзүнчө багыты катары турак жай статистикасына мүнөздүү өзгөчөлүктөр Советтер Союзунда биринчи жолу Д.Л.Бронер тарабынан «Турак жай курулушу жана демографиялык процесстер» аттуу эмгегинде баяндалган.

Социалдык-демографиялык көз караштан алганда, турак жайга болгон муктаждык адамдын зарыл жана турмуштук муктаждыктарынын бири болуп саналат. Турак-жай муктаждыктарын канааттандыруу менен адамзат бир эле мезгилде аң-сезимдүү жана аң-сезимсиз, бүгүнкү жана келечектеги, жеке жана үй-бүлөлүк көйгөйлөрдү чечет. Мисалы:

- турак жайды рыноктук бөлүштүрүү модели аз камсыз болгон калкка ыңгайлуу турак жай сатып алууга мүмкүнчүлүк берет
- жашоо шарттарынын сапаты ден соолуктун сапатын жана өмүрүнүн узактыгын, психологиялык абалын жана билим деңгээлин, инсандын билим алуусу жана ден соолугу үчүн шарттарды аныктайт;
- тиешелүү кызмат көрсөтүүлөрү бар белгилүү бир турак жайдын болушу үй-бүлө жана нике мамилелеринин деңгээлин жана пландаштырылышын, алардын айланасындагы адамдардын үй-бүлөлүк чарбага болгон мамилесин аныктайт жана жалпысынан бул мейкиндикте социалдык жүрүм-турумду калыптандырууга мүмкүндүк берет;
- адекваттуу турак жайдын жана тийиштүү турак жай кызматтарынын болушу же жоктугу бүгүнкү күндө же келечекте миграциялык аракеттер үчүн чечим кабыл алуунун булагы болушу мүмкүн;
- турак жай менен камсыз болуу калктын табигый кыймылына өзүнүн көп кырдуу таасирин тийгизет (төрөлүү, өлүм, никеге туруу, ажырашуу);
- кеңейтилген үй чарбасында турак жай шарттарынын деңгээли муундар аралык өз ара аракеттенүүнү (жана анын ичинде эйджизм көйгөйүн) калыптандырат.

Ошентип, азыркы көз караштан алганда, турак жай рыногун өнүктүрүүгө жана модернизациялоого таасир этүүчү социалдык-демографиялык факторлор адамдын жана үй чарбасынын сергек жашоо образын калыптандыруунун контекстинде өтө артыкчылыктуу жана маанилүү болуп саналат. Социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөр турак жайдын аянты менен калктын санынын, турак жайдын сапаты жана жашоочулардын жашоо сапатынын, турак жайдын функционалдуулугу жана жашоо-тиричилигинин функционалдуулугунун, архитектуралык-пландоо модели менен үй-бүлөлүк жашоо моделинин ортосундагы дал келбестикке алып келди. Ошондуктан турак жай кыймылсыз мүлк рыногунун өнүгүшүнө социалдык-демографиялык факторлордун таасири боюнча көптөгөн аныкталбаган жана чечилбеген маселелер бар. Бирок аларды чечүү үчүн адегенде турак жай фондунун динамикасы жана демографиялык өнүгүү сыяктуу экономиканын эки секторунун бири-бири менен канчалык байланышта экендигин аныктоо зарыл. Маселенин өзгөчө актуалдуулугу турак жай шарттары демографиялык өнүгүүнүн фактору болгондугунда, ошол эле учурда демографиялык аспектилер турак жай рыногунун объектилерин жана субъекттерин өнүктүрүүгө таасир этүүчү фактор болуп саналат.

Ошентип, теманын теориялык жана методологиялык жактан жетишсиз иштелип чыккандыгы, турак жай жана демографиялык саясатта өз ара көз карандылыктын көптөгөн маселелеринин талаш-тартыштуулугу, социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрү боюнча турак жай рыногунун өнүгүшүн билүүнүн жетишсиз деңгээли теманы тандоону, диссертациялык изилдөөнүн максатын жана диссертациялык иштин түзүмүн алдын ала аныктады.

Диссертациянын темасынын артыкчылыктуу илимий багыттар, негизги илимий программалар (долбоорлор), билим берүүчү жана илимий мекемелер тарабынан жүргүзүлүүчү фундаменталдык изилдөө иштери менен байланышы. Диссертациялык иш кабыл алынган «Биздин дүйнөнүн кайра түзүлүшү: 2030-жылга чейинки мезгилде туруктуу өнүгүү жаатындагы күн тартиби» дүйнөлүк планынын жана Кыргыз Республикасынын Туруктуу өнүктүрүү максаттарына жетүүнүн (3, 11-максаттар) контекстинде аткарылды. Изилдөөнүн илимий чөйрөсү Кыргыз Республикасынын мамлекеттик демографиялык жана миграциялык саясатынын концепциясы менен толук шайкеш келет. Ошондой эле эмгекте Кыргыз Республикасынын 2040-жылга чейинки демографиялык саясатынын концепциясына түздөн-түз тиешеси бар маселелер талкууланат. Мындан тышкары, диссертациялык изилдөөдө каралып жаткан маселелер 2018-2040-жылдары Кыргыз Республикасын өнүктүрүүнүн улуттук стратегиясы (VI. Орто мөөнөттүү этаптын биринчи кезектеги кадамдары), «2035-жылга чейинки мезгилге КР экономикалык өнүгүүсүн инновациялык модернизациялоо концепциясы», «Менин үйүм - 2021-2026» турак жай программасы жана «2020-2030-жылдарга Кыргыз Республикасынын курулуш тармагын өнүктүрүү стратегиясы» менен байланышкан. Ошону менен бирге эмгек экономикалык теория кафедрасынын «Кыргыз Республикасынын калкынын өнүгүүсүнүн социалдык-экономикалык жана демографиялык аспектилери» деген темада илимий-изилдөө ишмердигинин алкагында аткарылды.

Изилдөөнүн максаты жана милдеттери.

Диссертациялык изилдөөнүн максаты калк теориясынын илимий багытын аныктоону негиздөө жана Кыргыз Республикасынын калкын турак жай менен камсыз кылуу маселесин чечүүгө методологиялык мамилени текшерүү үчүн турак жай сектору менен демографиялык өнүгүүнүн ортосундагы өз ара байланыштын теориялык өбөлгөлөрүн негиздөө жана практикалык социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрүн белгилөө болуп саналат.

Алдыга коюлган максат төмөнкү негизги милдеттерди этап-этабы менен чечүү менен диссертациянын түзүмүн жана мазмунун шарттады:

- турак жай мамилелери менен калктын теориясынын өз ара байланышынын негизинде адамдын негизги керектөөлөрүнүн системасында турак жайдын ролун, ордун жана маанисин аныктоо;
- экономикалык касиеттери боюнча турак жайды системалаштыруу методологиясын изилдөө;
- калк жөнүндөгү билимдердин теориясын өнүктүрүүдө турак жайга суроо-талаптын жана сунуштун рыноктук моделинин алгылыктуулугун негиздөө;
- «Турак жай демографиясы» илимий дисциплинасын калыптандыруунун теориялык жана методологиялык өбөлгөлөрүнө талдоо жүргүзүү;
- кирешеси төмөн болгон үй-бүлөлөрдү таптыктуу турак жай менен камсыз кылуу үчүн турак жай рыногун чыпкалоо моделдерин карап чыгуу;

- калк теориясынын өнүгүү позициясынан «турак жайдын» аныктамасына карата илимий көз караштардын эволюциясына баа берүү жана системалаштыруу;
- демографиялык өсүштүн шартында турак-жай менен калктын табигый кыймылынын ортосундагы өз ара байланышты эконометрикалык ыкма менен аныктоо;
- турак жайдын айрым аспектилерин менен калктын демографиялык өсүшүнүн ортосундагы өз ара байланыштын функционалдык өзгөчөлүктөрүнө эконометрикалык баа берүү;
- корреляциялык талдоонун негизинде Кыргызстандын келечектеги турак жай тармагынын жана демографиялык өнүгүүсүнүн болжолдуу сценарийин аныктоо;
- чоң үй-бүлөлөрдүн шартында ар кандай муундар үчүн жагымдуу жашоону камсыз кылуу боюнча турак жайдын концептуалдык моделин белгилөө;
- энергияны үнөмдөөчү турак жай концепциясын модернизациялоо.

Изилдөөнүн илимий жаңылыгы. Диссертациялык изилдөөнүн илимий жаңылыгы турак жай рыногун модернизациялоонун жана өлкөнүн социалдык-экономикалык өнүгүүсүнүн азыркы этабында турак жайдын болушу менен КР калкынын көрсөткүчтөрүнүн ортосундагы өз ара байланышты комплекстүү изилдөөдө жана методологиялык ыкманы калыптандырууда турат. Диссертациялык изилдөөнүн жүрүшүндө илимий жаңылыктын элементтери бар төмөнкүдөй жыйынтыктар алынды:

1. 08.00.01 – экономикалык теория адистиги боюнча:

- 1) – турак жай маселесин калктын жалпы теориясын өнүктүрүү көз карашынан изилдөөгө **системалуу жана концептуалдык мамиле негизделген**, аны изилдөө азыркы мезгилге чейин өзүнчө, бири-бирине байланыштуу эмес жана көпчүлүк учурларда турак жай рыногун өнүктүрүүнүн социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрүнөн ажыратылып жүргүзүлүп келген;
- 2) – **турак жайларды чарбалык касиеттери боюнча системалаштыруу жакшыртылды**. Мындай негиздөө жана системалаштыруу турак жайдын методологиясын экономикалык касиеттери боюнча комплекстүү изилдөөгө негизделген жана кыймылсыз мүлк рыногунда экономикалык жүгүртүүдөгү турак жайдын наркын аныктоого мүмкүндүк берет. Аныкталган экономикалык касиеттери боюнча турак жай маселесин түзүмдөштүрүлгөн комплекстүү системалаштыруу сунушталды;
- 3) – калк теориясынын жана теориялык-методологиялык маңызынын көз карашынан алганда «турак жай» жөнүндө болгон аныктамалар **системалаштырылган жана такталган**. «Турак жай» терминине дисциплиналар аралык теориялык сыпаттаманын позициясынан туура деп эсептелген такталган автордук аныктама сунушталат;
- 4) – азыркы турак жай рыногунда болуп жаткан реалдуу мамилелердин субъекттерин эске алуу менен **«турак жай рыногу» концепциясы толукталды жана өркүндөтүлдү**. Концепцияны өркүндөтүүнүн негизинде турак жайды

объект катары субъект – жеке адам, үй чарбасы же бүтүндөй социум, башкача айтканда адам, үй-бүлө же калк менен байланыштыруу жатат;

5) – турак жай кыймылсыз мүлкүнүн баштапкы рыногунда иш жүзүндө болуп жаткан реалдуу табигый бүтүмдөрдү жүзөгө ашырууга негизделген «нөлдүк турак жай рыногу» түшүнүгүн ишкердик жана юридикалык жүгүртүүгө киргизүү зарылдыгы **биринчи жолу аныкталган жана негизделген**. Турак жай рыногунун потенциалын жогорулатуу жана Кыргыз Республикасынын турак жай мыйзамдарын унификациялоо үчүн тез арада турак жай сектору үчүн жаңы чакан рыноктун болушу өтө зарыл;

6) – калктын теориялык окуусунда турак жай маселесинин фундаменталдуу теориясы катары Э.Эйнгелдин мыйзамы боюнча суроо-талап менен сунуштун теориялык моделин андан ары өнүктүрүү **сунушталды жана далилденди**. Турак жай кыймылсыз мүлк маселесин калктын теориясынын илимий билимдерине таандык кылуу, башка теориялардан айырмаланып, калк жана турак жай сыяктуу экономикалык категорияларды олуттуу жана биргелешип өнүктүрүүнүн жаңы багыттарын аныктайт;

7) – калк теориясында жаңы илимий багытты – турак жай демографиясын түзүүнүн өбөлгөлөрү биринчи жолу **аргументтелди жана идентификацияланды**. Жаңы багыттарды түзүүнүн өбөлгөлөрү калк жөнүндө теорияны жана демографиялык илимдер системасын өнүктүрүү мыйзамдарына негизделген, анын натыйжасында демографиялык процесстердин башка социалдык процесстер менен өз ара байланыш факторлорун эсепке алуу, ошондой эле демография тарабынан өзүнүн илимий изилдөөлөрүндө колдонулган методикалык аппараттын базасы кеңейүүдө;

II. 08.00.05– экономика жана эл чарбасын башкаруу адистиги боюнча:

8) – калктын демографиялык көрсөткүчтөрүн жана үй чарбаларынын керектөө артыкчылыктарын эсепке алуунун негизинде **турак жайдын** башка товарлардан айырмалап турган **жеке өзгөчөлүктөрү жана мүнөздүү белгилери аныкталган жана негизделген**. Бул негиздеме үй чарбаларынын эксклюзивдүү ыкма жана рыноктук компромисс ыкмасы менен тандап алуу процессинде турак жайдын уникалдуулук теориясына негизделет, бул үй-бүлөнүн жеке өзгөчө артыкчылыктарын жана турак жайдын рыноктук мүнөздөмөлөрүн аныктоого мүмкүндүк берет;

9) – турак жайдын болушу менен айрым социалдык-демографиялык өнүгүү процесстеринин ортосундагы өз ара көз карандылык **белгиленди жана далилденди**. Турак жай менен калктын жашоо шарттарынын социалдык-демографиялык мүнөздөмөлөрүнүн ортосундагы аныкталган өз ара көз карандылык калктын турак жай кыймылсыз мүлкүнө болгон керектөөлөрүн толук канааттандыруу үчүн тийишпүү турак жай жана социалдык-демографиялык саясатты калыптандырууга мүмкүндүк берет;

10) – «турак жайларды стратификациялоо» жана «миграциялык турак жай аймактары» түшүнүктөрү **такталды жана толукталды**. Бул аныктамалар автор

тарабынан турак жай маселесине карата коомдун ар кандай социалдык катмарларга демографиялык бөлүнүшүнүн позициясынан толукталган. Бирок, мындай көрүнүштүн болушу автор тарабынан жактырылбайт жана андан тышкары, бул изилдөөнүн максаттарынын бири мындай процесстердин өнүгүшүнүн зыяндуу натыйжасын тактоо болуп саналат;

11) – жашоочулардын арасында коштолгон ооруларга таасир этүүчү турак-жай жана жашоо шарттары менен байланышкан тобокелдик факторлорунун бар экендиги **далилденген жана негизделген**. Байланыштын бул фактору жашоо үчүн санитардык нормаларды өзгөртүүгө негиз болот.

12) – турак жай объектисинин болушу менен калктын табигый кыймылынын параметрлеринин ортосундагы байланыш **аныкталды жана далилденди**. Турак жай объектисинин болушу менен калктын табигый кыймылынын ортосундагы аныкталган байланыш социалдык жактан аялуу үй-бүлөлөрдүн керектөөлөрүн канааттандырууга багытталган бирдиктүү турак жай-демографиялык саясатын түзүү үчүн методологиялык негиз болуп кызмат кылат.

13) – чоң үй-бүлөнүн шартында калктын ар кандай курактагы адамдары үчүн сунуш кылынган турак жайдын моделин куруунун келечектүү принциптери **сунушталды жана жүйөлөштүрүлдү**. Аларды колдонуунун натыйжасында татыктуу жана арзан турак жайга жетүүнүн чектелүү шарттарында курактык дискриминациянын (эйджизм) тобокелдиктери азаят;

14) – энергияны үнөмдөөчү үйдүн концепциясы **өркүндөтүлдү жана андан ары өнүктүрүү үчүн толукталды**. Биринчи жолу рынокту модернизациялоо шартында энергияны үнөмдөөчү турак жай концепциясын энергетикалык кирешелүү жана кирешелүү турак жай концепциясына чейин өркүндөтүү жана жакшыртуу сунушталууда.

Алынган натыйжалардын практикалык баалуулугу. Алынган натыйжалар практикалык мааниси жагынан турак-жай рыногун калктын демографиялык керектөөлөрүнө ылайыкташтыруу жолу менен бардык типтеги үй-бүлөлөрдүн жашоо шарттарын жакшыртууга жардам берет. Практикалык сунуштар аткаруу бийлигинин органдарына берилди, тактап айтканда:

1) кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү каттоо системасын өркүндөтүү боюнча сунуштар «Кадастр» мамлекеттик мекемесинин кароосуна кабыл алынган. Ишке киргизүү актысы бар;

2) Кыргыз Республикасынын Экономика жана Финансы министрлигине караштуу Мамлекеттик салык кызматынын атайын салык режимдери боюнча контролдоо башкармалыгына жайлуулук статусуна жараша жаңы турак жайга салык салуу системасын өркүндөтүү боюнча сунуш киргизилген. Ишке киргизүү актысы бар;

3) Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Архитектура, курулуш жана турак жай-коммуналдык чарба мамлекеттик агенттигинин алдындагы Жер титирөөгө туруктуу курулуш жана инженердик долбоорлоо

мамлекеттик институтуна мыйзам тартибинде турак жай жана турак жай фондунун жаңы категорияларын киргизүү максатында Кыргыз Республикасынын Турак жай кодексинин 1-беренесине өзгөртүү киргизүү, ошондой эле Кыргыз Республикасынын 2011-жылдын 26-июлундагы № 137 «Имараттардын энергетикалык натыйжалуулугу жөнүндө» Мыйзамынын (КР 2013-жылдын 18-октябрындагы №194, 2019-жылдын 20-июнундагы №74 Мыйзамдарынын редакцияларына ылайык) 3-беренесине өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү боюнча демилге көтөрүү сунушталды. Ишке киргизүү актысы бар;

4) жогоруда 3-пунктта көрсөтүлгөн сунуштар Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Архитектура, курулуш жана турак жай-коммуналдык чарба мамлекеттик агенттигинде андан ары талкуулоо үчүн кабыл алынган. Ишке ашыруу актысы бар;

5) КР Улутстаткомуна караштуу Статистикалык каттоолор жана геомаалыматтык системалар бөлүмүнө «2022-жылы Кыргыз Республикасынын калкын жана турак жай фондун каттоо» долбоордун алкагында демографиялык жана турак жай аспекти боюнча статистикалык изилдөөлөрдүн комплексин камтыган методологиялык ыкма сунушталды, бул келечектеги мезгилдерге улуттук турак жай-демографиялык саясатынын параметрлерин болжолдоого мүмкүндүк берет. Ишке ашыруу актысы бар;

6) КР Эмгек, социалдык камсыздоо жана миграция министрлигине кабыл алынган «Биздин дүйнөнүн кайра түзүлүшү: 2030-жылга чейинки мезгилде туруктуу өнүгүү жаатындагы күн тартиби» дүйнөлүк планынын жана Кыргыз Республикасынын Туруктуу өнүктүрүү максаттарына жетүүнүн (3, 11-максаттар) алкагында келечектеги мезгилдерге улуттук турак жай-демографиялык саясатын өнүктүрүүгө методологиялык ыкманы колдонуу боюнча сунуш киргизилди, ишке киргизүү актысы бар.

Теориялык мааниси жагынан алганда, алынган натыйжалардын мааниси демографиялык жана турак жайлык пландаштыруу жана болжолдоо жөнүндө билимдер системасында турак жай демографиясы сыяктуу илимдин жаңы аныкталган чөйрөсүн өнүктүрүү үчүн негизги теориялык жоболорду жана концепцияларды илимий колдонуу мүмкүнчүлүгүнөн турат. Изилдөөнүн теориялык базасы жана турак жай шарттарынын демографиялык өнүгүүгө тийгизген таасирин талдоо методологиясы аларды 2040-жылга чейин Кыргыз Республикасынын мамлекеттик демографиялык жана миграциялык саясатынын концепциясында колдонуу максатында Бириккен Улуттар Уюмунун Кыргыз Республикасындагы Калкты жайгаштыруу фондуна сунушталган. Диссертациянын айрым концептуалдык жоболору автор тарабынан башка авторлор менен биргеликте төмөнкү окуу китептерин даярдоодо колдонулган: Кыргыз Республикасынын Билим берүү жана илим министрлиги тарабынан ЖОЖдор үчүн окуу китеби катары сунушталган «Экономика жана кыймылсыз мүлктү башкаруу» (2012); ошондой эле КР Билим берүү жана илим министрлиги тарабынан ЖОЖдор үчүн окуу китеби катары

сунушталган «Бакалаврлар үчүн экономика» (2012). Изилдөө темасынын багыты боюнча «Кыргыз Республикасынын калкынын эволюциясынын теориясында адамзаттык потенциалды өнүктүрүүнүн башкы факторлору» аттуу монография жарык көргөн. Диссертациялык изилдөөнүн жыйынтыктары Кыргыз-Россия Славян университетинде «Экспертиза жана кыймылсыз мүлктү башкаруу», «Экономикалык теория» курстарын окутууда, ошондой эле демография, кыймылсыз мүлк экономикасы, турак жай курулушу боюнча өзүнчө курстарды жана башка курстарды окууда колдонулат.

Алынган натыйжалардын экономикалык баалуулугу экономиканын реалдуу секторундагы сунуштардын экономикалык натыйжалуулугу менен аныкталат. Киргизилген сунуштардын экономикалык натыйжалуулугу илимий изилдөөлөрдүн натыйжаларын ишке ашыруу актыларында, эконометрикалык талдоонун негизинде жасалган корутундуларда жана сунуштарда чагылдырылган. Сунуштар курулуш өндүрүшүнүн субъекттери жана керектөөчүлөр үчүн, айрыкча калктын аялуу катмары үчүн экономикалык потенциалга ээ.

Диссертациянын коргоого чыгарылган негизги жоболору:

1. 08.00.01 – экономикалык теория адистиги боюнча:

- 1) – калктын теориясынын тарыхый өнүгүшүнүн контекстинде калктын социалдык жана демографиялык керектөөлөрүн эске алуу менен турак-жай секторун өнүктүрүү маселелерин кароого мүмкүндүк берген турак-жай боюнча теориялык жоболорду түзүмдөштүрүүнүн автордук ыкмасы. Бул ыкма социалдык-демографиялык жана турак жай факторлорунун өз ара көз карандылыгын, анын ичинде демографиялык параметрлердин өзгөрүшүнүн алардын турак жай шарттары менен болгон өз ара байланышына көз карандылыгын мүнөздөйт;
- 2) – турак жай теориясынын концептуалдык жоболоруна жана чет өлкөлүк турак жай практикасын талдоого негизделген колдонулуп жаткан илимий изилдөө методдорун комплекстүү талдоо жана өркүндөтүлгөн системалаштыруу, бул экономикалык көз караштан турак жайдын маанилүү мүнөздөмөлөрүн белгилеген теориялык жоболорду иштеп чыгууга мүмкүндүк берди;
- 3) – концепцияларды системалаштыруу жана колдонуудагы методологиялык парадигмаларды комплекстүү талдоо, бул турак жай түшүнүгүнүн жана анын функционалдык багытынын маанилүү мүнөзүн ачып берүүчү маанилүү жана актуалдуу маселелер боюнча теориялык эсептөөлөрдү өнүктүрүүгө мүмкүндүк берди. «Турак жай» түшүнүгүнө карата теориялык тактоо аны турак жай кыймылсыз мүлк рыногунда адамдын керектөөлөрүнүн ажырагыс системасы катары аныктоого мүмкүндүк берди. Бул түшүнүктүн мазмунун кеңейтүү менен, турак жай жөнүндө изилдөө методдорун демографиялык, экономикалык жана техникалык мүнөздөмөлөр позициясынан колдонуу мүмкүн болуп, турак жайдын функциялары жөнүндө мурда жеткиликсиз көрүнүштөрдү алууга мүмкүнчүлүк түзүлдү;

4) – турак жайдын техникалык жана демографиялык мүнөздөмөлөрүнүн жыйындысы болгон, суроо-талап менен сунуштун рыноктук өз ара аракеттенүүсүнө негизделген экономикалык, социалдык, укуктук жана башка мамилелер менен байланышкан «турак жай рыногу» концепциясын иштеп чыгуунун илимий негиздемеси, мында ушул турак жай объектисинин келечектеги тагдырын аныктоо максатында укуктарды өткөрүп берүү ишке ашырылат;

5) – курулуш үчүн жер рыногунан, сунушталып жаткан «нөлдүк» турак жай рыногунан, «баштапкы», «экинчи» жана коммуналдык турмуш-тиричилик кызматтары рыногунун бардык түрлөрүнөн турган турак жай рыногунун системалык модели. Ата мекендик турак жай кыймылсыз мүлктүн ички рыногун модернизациялоонун алкагында сунушталып жаткан жаңы аныктама «нөлдүк» турак жай рыногунда болуп жаткан операциялардын жана бүтүмдөрдүн системасын техникалык жактан шайкеш келтирет, экономикалык жактан негиздейт жана укуктук жактан өркүндөтөт. Сунушталган жаңы моделдин маңызы жана анын практикалык мааниси турак жай кыймылсыз мүлк рыногунун иштешин жана стихиялуу бүтүмдөрдүн укуктук негиздүүлүгүн жакшыртууга багытталган;

6) – Э.Энгельдин мыйзамы боюнча суроо-талап менен сунуштун теориялык модели калктын теориясында турак жай маселесин чечүүнүн негизги концепциясы экенин негиздөө. Изилдөөнүн натыйжалары боюнча турак жай рыногунун базалык модели сунушталды, аны пайдалануу турак жай маселелери менен демографиялык көрүнүштөрдүн ортосундагы байланышты аныктоого мүмкүндүк берет;

7) – демографиялык илимдер системасында турак жай демографиясы сыяктуу илимий багыттын калыптанышынын автордук концептуалдык модели жана теориялык курулушу негизделген. Демографиялык процесстердеги турак жай фактору турак жай демографиясын изилдөөнүн предмети катары таанылышы керек. Бул концепциянын мындай дисциплиналар аралык статусу турак жай факторунун демографиялык өнүгүүгө тийгизген таасирин ар тараптуу талдоо үчүн көптөгөн илимий дисциплиналар тармагындагы ар кандай изилдөө ыкмаларын колдонууга мүмкүндүк берет.

II. 08.00.05 – экономика жана эл чарбасын баашкаруу адистиги боюнча:

8) – гедонисттик мамиленин көз карашынан алганда кайталангыс белгилери бар турак жайдын аныкталган өзгөчөлүктөрү жана мүнөздөмөлөрү. Турак жайды тандоодо бул ыкманы колдонуу үй чарбаларынын талаптарын жана каалоолорун эске алуу менен турак жайдын баалуулугун жана анын өздүк наркын тереңирээк аныктоого мүмкүндүк берет. Изилдөө турак жайды тандоодо гедонисттик ыкманы кенири колдонууга, андан кийин мүлктү баалоону деталдаштырууга басым жасайт.

9) – турак жайдын болушу менен социалдык-демографиялык өнүгүүнүн айрым аспектилеринин ортосундагы өз ара көз карандылыкка эконометрикалык талдоо жүргүзүүнүн белгиленген жыйынтыктары. Ушуга байланыштуу, мындай өз ара көз карандылык аймактарын аныктоо мамлекеттик кызматтарга жарандардын турак

жай менен камсыз болуу деңгээлин жана калктын жалпы жашоо сапатын жогорулатуу максатында республикада болуп жаткан социалдык-демографиялык көрүнүштөрдүн негизинде турак жай саясатын оңдоп-түзөөгө мүмкүндүк берет;

10) – «турак жайларды стратификациялоо» жана «миграциялык турак жай аймактары» сыяктуу аныкталган терс процесстерге каршы аракеттенүүнүн белгилүү бир концепциясы. Эгерде мамлекет турак жайдын стратификациясын көзөмөлдөбөсө, анда социалдык чыңалуу келечекте расалык, этникалык жана кирешелүү өзгөчөлүктөр боюнча турак жайды бөлүүнүн пайда болушуна коркунуч туудурат. Азыр «сойлоп жүрүүчү» сегрегация – коомду жашаган жери боюнча социалдык катмарларга бөлүү активдүү өнүгүп жатат. Тоскоолдук концепциясын иштеп чыгуу калктын түрдүү катмарын турак жай менен камсыз кылуу системасын андан ары өркүндөтүүгө мүмкүндүк берет, бул өз кезегинде экономикалык жана демографиялык процесстерди натыйжалуу жөнгө салууну камсыз кылат;

11) – турак жайга ээлик кылуунун оң жактарын гана эмес, ошондой эле турак жайдын жашоочулардын ден соолугуна таасир этүүчү терс факторлорун да эске алуунун зарылдыгын негиздөө. Бул турак жай шарттарынын начардыгына байланыштуу оорунун негизги тенденцияларын аныктоого жана түзүмдөштүрүүгө мүмкүндүк берди. Турак жайды курууда же аны реконструкциялоодо турак жайдын терс факторлорунун таасирин четтетүү жолу менен ооруга чалдыгуу коркунучунун төмөндөшүнө алып келүүчү талаптарды эске алуу зарыл. Мындай сунуштарды курулуш ченемдерине жана эрежелерине өзгөртүүлөрдү киргизүү жолу менен турак жай курулушунун практикасына киргизүү зарыл;

12) – калктын социалдык жактан аялуу катмарын коргоого багытталган турак жай-демографиялык стратегияны иштеп чыгуу үчүн методологиялык базаны түзүүгө өбөлгө түзгөн турак жай объектисинин болушу менен калктын табигый кыймылынын ортосундагы корреляциялык байланыштар аныкталды. Өз ара байланыш калктын табигый кыймылынын негизги көрсөткүчтөрү боюнча, тактап айтканда, төрөлүү, өлүм, нике жана ажырашуу динамикасы боюнча аныкталат;

13) – улгайган жана жаш курактагы калктын потенциалын натыйжалуу пайдалануу максатында ар түрдүү муундардын чогуу жашоосу үчүн турак жайлардын архитектуралык-пландоо моделдерин ишке ашыруунун негизделген жана сунуш кылынган принциптери. Сунушталып жаткан принцип жаштардын улуу муундун потенциалын, атап айтканда, топтолгон инвестициялык капиталын, ресурс катары бош убакыттын болушун, турмуштук тажрыйбасын жана турак жай потенциалын натыйжалуу пайдалануусуна негизделген. Өз кезегинде улуу муун да жаштардын потенциалын – жигердүү эмгек потенциалын, заманбап билиминин потенциалын жана жашоо процессин мобилдүү ишке ашыруу жөндөмдүүлүгүн натыйжалуу пайдалана алат.

14) – энергетикалык натыйжалуу турак жайдын мурунку концепциясын иштеп чыгуунун жана өркүндөтүүнүн негизинде энергетикалык кирешелүү жана кирешелүү турак жайдын негизделген заманбап жана актуалдуу концепциясы.

Жакшыртылган концепция пайданын, кирешелердин жана чыгашалардын катышынын теориясына негизделген, бул кирешелүү үйдүн маанилүү аспектилерин ачып берген теориялык жоболорду иштеп чыгууга мүмкүндүк берет.

Изденүүчүнүн жеке салымы. Өлкөнүн экономикасынын турак жай жана демографиялык секторлорун системалуу жана актуалдуу изилдөөнүн негизинде мамлекеттин демографиялык өнүгүүсүндө турак жай абалынын ролун аныктоо боюнча теориялык негиздемелер жана практикалык чечимдер алынды. Автордун гипотезасы демографиялык процесстердин жана республиканын турак жай фондунун тенденцияларынын пропорционалдуу эмес өнүгүү маселесин чечүүдө алардын тиешелүү көрсөткүчтөрүнүн ортосундагы аныкталган байланыштардын негизинде методологиялык мамиленин калыптанышы мүмкүндүгүн болжолдоодон турган.

Диссертациянын натыйжаларынын апробацияланышы. Диссертациялык изилдөөнүн жыйынтыктары жана корутундулары дүйнөнүн ар кайсы өлкөлөрүндө өткөрүлгөн улуттук жана эл аралык илимий-практикалык конференцияларга, тегерек столдорго жана илимий мектептерге катышуу аркылуу илимий коомчулукка жана практикага сунушталган жана жеткирилген. Атап айтканда, изилдөөлөрдүн жыйынтыктары Кыргыз Республикасында гана эмес, эл аралык, кеңейтилген географиялык аймакка ээ жана жайылтылган:

- «Заманбап маалыматтык коомдогу илим» XXVI эл аралык илимий-практикалык конференция. Чарльстон, АКШ, 2021;
- «Процесстерди башкаруу жана илимий иштеп чыгуулар» эл аралык илимий-практикалык конференциясы. Бирмингем, Улуу Британия, 2021;
- «Туруктуу өнүгүүнүн экологиялык парадигмалары: биосфера көйгөйлөрүнүн саясий, экономикалык жана технологиялык өлчөмдөрү. Акылдуу шаарлардын экологиялык технологиялары: туруктуу өнүгүү жолунда» эл аралык конференциясы. Берлин, Германия (EPSD), 2021;
- «Туруктуу өнүгүү боюнча экинчи конференция: аймактардын өнөр жай келечеги. Экономика, бизнес жана башкаруу тармагындагы жетишкендиктер» эл аралык конференциясы. Париж, Франция (IFT), 2021;
- «Индустрия 4.0 шартында климаттын өзгөрүшү» II эл аралык конференция. Москва, Россия, 2021;
- НАУКА 0+ бүткүл россиялык X илимий фестивалдын алкагында өткөрүлгөн «Калктын демографиялык карылыгы: коркунучтар жана жаңы реалдуулуктар» эл аралык илимий-практикалык конференциясы. Москва, Россия, 2020;
- «Инвестиция жана курулуш тармагында технологиялык ишкердик жана инновацияларды коммерциялаштыруу (1-бөлүк)» XX эл аралык илимий конференциясы. Санкт-Петербург, Россия, 2018;
- «Илимде жана билимде инновациялык технологиялар» IX эл аралык илимий-практикалык конференциясы. Чебоксары, Россия, 2017;

- «Бийик тоолордогу архитектура, долбоорлоо жана курулуш» эл аралык илимий-практикалык конференциясы. Бишкек, КР, 2012;
- «Экспертиза жана кыймылсыз мүлктү башкаруу» эл аралык илимий-практикалык конференциясы. Бишкек, КР, 2009.

Ошондой эле, диссертациянын олуттуу теориялык, практикалык жана сунуштама корутундулары автор тарабынан чет өлкөлүк, ата мекендик журналдарда жана эмгектердин жыйнактарында жарыяланган илимий макалаларда баяндалган.

Диссертациянын жыйынтыктарынын басылмаларда чагылдырылышынын толуктугу.

Диссертациянын негизги жыйынтыктары жана иштин маанилүү жоболору элүү беш мезгилдүү илимий жана окуу-методикалык басылмаларда, анын ичинде КР Президентине караштуу УАК тарабынан сунушталган рецензияланган басылмалардын тизмесине кирген басылмаларда чагылдырылган. КР Билим берүү жана илим министрлигинин грифинин астында басылып чыккан бир жеке монография жана авторлошпукта эки окуу китеби. Иштин жалпы сандык көрсөткүчү 60 басма табактан ашык болду. Анын ичинде: бир макала Scopus эл аралык илимий жана метрикалык маалымат базасына киргизилген; 23 макала РИНЦте чагылдырылган; 15 эмгек Кыргыз Республикасынын Президентине караштуу УАК тарабынан сунушталган рецензияланган илимий мезгилдүү басылмалардын тизмесине киргизилген; 17 эмгеги башка илимий басылмаларда жарык көргөн. Ошол эле учурда автордун жеке салымы Кыргыз Республикасынын Президентине караштуу УАК тарабынан сунушталган басылмаларда – 7,5 басма табак, Scopus маалымат базасында индекстелген басылмаларда – 1,1 басма табак. Кыргыз Республикасында колдонулган эсептөөлөр боюнча басылмалардын жалпы илимий өлчөөсү 1056 баллды түзөт.

Диссертациянын түзүмү жана көлөмү. Илимий изилдөөнүн максатына жана милдеттерине ылайык диссертациянын түзүмү жана мазмуну аныкталды. Баяндоонун жалпы максатын жана логикасын чагылдыруу менен ал кириш сөздөн, алты баптан, корутундудан, тиркемеден жана 342 аталышты камтыган колдонулган адабияттардын тизмесинен турат. Иш 280 беттен туруп, 22 таблицаны жана 86 сүрөттү камтыйт.

ИШТИН НЕГИЗГИ МАЗМУНУ

Киришүүдө диссертациянын изилдөө темасынын актуалдуулугу тастыкталды, турак жай кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүнүн социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрү жагынан бул изилдөөнүн зарылдыгы негизделди. Ошол эле учурда, биринчи кезекте, ар кандай илимдерден жана илимий агымдардан алынган методологиялык базаны колдонуу менен алардын өз ара байланышын аныктоо зарыл экени белгиленет.

«Адабияттарга сереп салуу жана калктын жалпы теориясынын контекстинде турак жай объектисинин теориялык-методологиялык аспектилери» деп аталган **биринчи главада** тиешелүү илимий адабияттарга аналитикалык сереп

салынган жана турак жайдын теориялык жана экономикалык маңызына кеңири талдоо жүргүзүлгөн, турак жай объектисин экономикалык касиеттери боюнча системалаштыруунун методологиялык жолдору жана негиздери изилденген, ошондой эле калк жөнүндөгү билимдер системасында турак жай рыногунун зарыл болгон негизги теориясы катары суроо-талап менен сунуштун теориялык жана методологиялык модели негизделген. Калктын артыкчылыктуу керектөөлөрүн өнүктүрүү теориясы калк жөнүндөгү билимдердин призмасы аркылуу турак жай маселесинин ролун ачууга негиз болгон.

Тарыхый фундаменталдык булактарга жана илимий классикалык теориялык агымдарга сереп салуудан изилдөөнүн темасы боюнча маалыматтарга ээ эмгектер аныкталды – К.Маркстын, А.Маслоунун, А.Маршаллдын, Л.Ф.Мизестин, Д.Рикардонун, А.Смиттин, Ж.-Б.Сэйдин, Х.Лейбенштайндын жана Т.Веблендин эмгектери. К.Маркс турак жайды керектөөчү, алмашуу наркы бар рыноктук товар катары караган. Ошол эле учурда турак жайдын функционалдык пайдалуулугу анын керектөө наркынын даражасын аныктайт, ал эми турак жайдын иштешине кеткен чыгымдар анын алмашуу наркын түзөт. Ошону менен бирге турак жай алмашуу наркы катары калыптанмайынча керектөө наркы ишке ашырылбайт. А.Маслоу турак жай адамдын жашоосунда чоң мааниге ээ, анткени ал биринчи биологиялык жана социалдык керектөөлөрдү канааттандырууга мүмкүндүк берет деген теорияны көрсөткөн. Демек, турак-жай канчалык жакшы болсо, адамдын муктаждыктары ошончолук толук жана кеңири канааттандырылат экен. А.Маршалл турак жайды анда жашаган тургундардын социалдык абалынын сандык жактан аныкталган көрсөткүчү катары караган. Бир кыйла кымбат үйдүн болушу социалдык тепкичте жогорку статуска ээ болгон факт катары таанылат. Мында А. Маршаллдын турак жай кыймылсыз мүлкүнө карата рыноктук тең салмактуулук теориясы маржиналисттик теорияны (У.С. Джевонс, Л. Вальрас, Ф. Визер, В Парето, К. Менгер) бириктирди, ал турак жай объектинен анын алмашуу наркын алып салат жана керектөө жана классикалык наркын (турак жайда керектөө наркын танган) гана көрөт. Бул теориянын негизинде суроо-талап керектөө пайдалуулугу менен чечилет, ошондой эле сунуш алмашуу наркынын негизинде түзүлөт, жана базардагы тең салмактуулук баасы гана турак жайдын чыныгы наркын аныктайт. Демек, турак жай рыногу жана турак жай бул рыноктун объектиси катары А.Маршаллдын теориясына ылайык, рыноктогу турак жайдын жүрүм-турумуна карата маргиналдык жана классикалык теорияларды бириктирген. А.Смит ошондой эле турак жай адам үчүн кийим же тамак-аш сыяктуу эң керектүү буюм катары кызмат кыларын, бирок ошол эле учурда ага канааттануу белгиси тамак-аш сыяктуу анын болушу менен гана аныктала бербестигин жактаган. Анын мааниси жөн эле ээлик кылуудан да тереңирээк. Башка изилдөөчүлөр турак жайды адам ресурстарын, анын ичинде эмгек ресурстарын кайра өндүрүү үчүн зарыл объект катары карашты. Ошондой эле, турак жай сандык сапаттык мүнөздөмөлөрү менен аныкталган жыргалчылыктын

объектиси болуп саналат. Турак жайды ресурстар жана жыргалчылык катары чагылдырган мындай эмгектерге К.Маркстын эмгектеринен тышкары А.Пигунун, П.А.Самозондун, Ж.Р.Хикстин эмгектери кирет.

Автор калктын тарыхый өнүгүү теориясынын контекстинде турак жай объектиси экендөө теориялык жоболорду түзүмдөштүрүү боюнча ыкманы иштеп чыккан, бул калктын социалдык жана демографиялык муктаждыктарына жараша турак жай секторун өнүктүрүү маселелерин кароого мүмкүндүк берди. Калктын жалпы теориясын өнүктүрүү көз карашынан турак жай маселесин изилдөөгө системалуу жана концептуалдык мамилелер негизделген.

Коомдо эл кандай канааттануусу, турак-жай менен камсыз болушу керектиги тууралуу түрдүү пикирлер кызуу талкууланууда. Иш жүзүндө мындай талкуулар төрт түрдүү ири агымдардын калыптанышына алып келди: биринчиси – калкты канааттандыруунун жана турак жай менен камсыз кылуунун реалдуу эркин базарынын механизмине; экинчиси - калкты турак-жай менен камсыз кылуунун таза мамлекеттик механизмине; үчүнчүсү - турак жай менен камсыз кылууда мамлекеттик-жеке өнөктөштүк механизмине; төртүнчүсү - мамлекеттик-жеке турак жай курулушуна.

Көбүнчө, мындай турак жай стратегиялары рыноктук шарттарда категориялар боюнча классификацияланган калктын ар кандай топторунун болушу менен шартталган: кирешеси боюнча (кедейден өтө байга чейин), иштеген жери боюнча (мамлекеттик кызматкер жана жеке ишкер), жарандык статусу (чет өлкөлүк жарандар жана жарандар), миграция боюнча (жергиликтүү жана жергиликтүү эмес), улуту боюнча, кайтып келген статусу боюнча (кайтып келгендер) жана жаш жана кары, көп балалуу жана кичинекей үй-бүлөлөр сыяктуу конкреттүү көрсөткүчтөр. Ушуга байланыштуу айрым адамдар турак жайды өз алдынча өзүлөрүнүн талаптарына ылайык сатып ала алышат, ал эми башка категориядагылар ар кандай формада мамлекеттик колдоого муктаж, башкалары турак жай боюнча коммерциялык операцияларда мамлекеттик кепилдиктерди издешет, төртүнчүлөрү жеке капиталын экономиканын квазимамлекеттик курулуш секторуна жайгаштырууну каалашат.

Ошентип, турак жай маселесин калктын жалпы теориясын өнүктүрүү позициясынан изилдөөгө системалуу жана концептуалдык мамиле турак жай калк арасында базалык муктаждыктарга тиешелүү муктаждыктарга ээ экендигине негизделген, атап айтканда: физиологиялык муктаждыктар, социалдык жана табигый-климаттык коркунучтардан коопсуздук муктаждыктары, урматтоого, социалдык статуска жана индивидуалдуулукка болгон муктаждыктар, таанып-билүү жана билим берүү муктаждыктары, ошондой эле өзүн-өзү ишке ашыруу жана өз ара мамилелерди тандоо муктаждыктары жана башка көптөгөн биологиялык, техникалык жана социалдык муктаждыктар.

Комплекстүү талдоо жүргүзүлүп, актуалдуу маселелер боюнча теориялык жоболорду иштеп чыгууга мүмкүндүк берген, турак жай теориясынын концептуалдык жоболоруна жана чет өлкөлүк турак жай практикасын талдоого негизделген учурдагы илимий-методикалык изилдөөлөрдүн өркүндөтүлгөн системасы сунушталган. Ошентип, турак жайларды чарбалык касиеттери боюнча системалаштыруу жасактыртылды, бул коомдук жүгүртүүдөгү турак жайлардын наркын аныктоого мүмкүндүк берет.

Турак жай материалдашкан объект болгондуктан, демек анын пайдалуу жана зарылдык сыяктуу экономикалык касиеттери бар. Объекттин материалдашуусу экономикалык жүгүртүүдө бул объекттин наркын түзгөн сапаттык жана сандык мүнөздөмөлөр жана белгилер менен коштолот. Ал эми баалуулугу өз кезегинде экономикалык категория болуп эсептелген наркы аркылуу көрүнөт.

Ушуга байланыштуу, бул главада турак жайлардын экономикалык касиеттери боюнча системалуу классификациясы берилген:

- турак жай объектинин пайдалуулугуна жана баалуулугуна байланыштуу керектөөчүлөрдүн каалоосу же адамдын муктаждыгы катары;
- кыймылсыздыгынан жана жергиликтүү арзан/жогорку наркы бар аймакта жайгашуусуна байланыштуу рыноктук мамилелердин өзгөчө товары катары;
- узак мөөнөттүү жана келечектүү баадагы, сакталган жана узак мөөнөттүү социалдык муктаждыктын товары катары;
- инвестициялык кызыкчылыктын сезгич-материалдаштырылган объекти катары, башкача айтканда, ал чындап эле маанилүү, сезимдерге ыңгайлуу, узак мөөнөттүү жана инвестициялык салымдардын сезимтал-каалаган объектиси болуп саналат.

Ошентип, турак жайды экономикалык мүнөздөмөлөргө ылайык системалаштыруу методологиясын изилдөө турак жай бар болгон учурда нарк системасы андагы техникалык артыкчылыктарды жокко чыгарбайт деген ойду ырастады, бирок ошол эле учурда экономикалык жүгүртүүдө баалуулукка ээ социалдык-демографиялык мүнөздөгү муктаждыктардын өсүшү байкалат. Ошону менен бирге калктын турак жайга болгон муктаждыгын канааттандыруу калктын жашоо сапатын жогорулатуу аркылуу турак жай менен камсыз кылууда да, мамлекеттин демографиялык саясатында да көйгөйлүү маселелерди чечет. Бирок өлкөнүн социалдык-экономикалык жүгүртүүсүндө турак-жайдын мааниси жөнүндө калктын ой-пикирин калыбына келтирүү сөзсүз болоорун түшүнүү керек. Турак жайдын болушунун өзү табигый коркунучтардан коргоо функциясынын чегинен чыгып, үй чарбаларын өзүнүн инвестициялык потенциалын пайдаланууга түрткү берүүчү социалдык-демографиялык керектөө функцияларын камтыганын белгилей кетүү керек.

«Турак жай» түшүнүгүн жаңы теориялык тактоо сунушталат, бул аны турак жай кыймылсыз мүлк рыногунда адамдын керектөөлөрүнүн

ажырагыс системасы катары аныктоого мүмкүндүк берет. Ошентип, калк теориясынын контекстинде жана «турак жай» жөнүндө аныктамалар теориялык-методологиялык маани жасагынан системалаштырылган жана такталган. Изилдөөлөрдүн негизинде дисциплиналар аралык теориялык сүрөттөө позициясынан кыйла туура болгон «турак жай» терминине такталган автордук аныктама сунушталды.

Турак жайдын тарыхый маанисин изилдөөнүн жүрүшүндө турак жайдын өзгөчөлүгү анын ар түрдүү максаттарында, функцияларында жана башка милдеттеринде турат деген түшүнүк калыптанган. Ал эми аны бириктирүү жана аны кайсы бир илимге таандык кылуу, бүгүнкү күндө бир топ кыйынчылыкты туудурат, көпчүлүк учурда мүмкүн эмес. Бирок бүгүнкү күндө бул маселеге бир система катары карай турган болсок, анда турак жай бир эле учурда техникалык, социалдык жана биологиялык чакан системаларга тиешелүү система экени айкын көрүнүп турат. Жогорудагы үч системанын алкагында «турак жай» термининин аныктамаларын изилдеп, биз «турак жай» категориясын түшүнүүдөгү көп түрдүүлүктү белгилейбиз, ал биздин оюбузча, ар бир элдин жашоо образынын ар түрдүү шартында пайда болуп, алар бул аймакта адамдын жашоосунун натыйжалуу каражаты катары өзүлөрүнүн турак жайынын маңызын ачууга аракет кылыпкан. Жүргүзүлгөн талдоолордун негизинде турак жай жөнүндө аныктамада адам үчүн турак жайдын багытынын техникалык, социалдык жана биологиялык аспектилерин чагылдырууну сунуштайбыз. Ошентип, биздин оюбузча, турак жай – бул техникалык жактан ыңгайлуу жашоого, ар бир жашоочунун биологиялык жана социалдык муктаждыктарын канааттандырууга максималдуу мүмкүнчүлүгү менен бирге жашоонун социалдык талаптарына толук жооп берген объект.

«Турак жай рыногу» концепциясын иштеп чыгуунун илимий негиздемеси сунушталат, ал суроо-талап менен сунуштун рыноктук өз ара аракеттенүүсүнө негизделген экономикалык, социалдык, укуктук жана башка мамилелер менен байланышкан турак жайдын техникалык жана демографиялык мүнөздөмөлөрүнүн жыйындысы болуп саналат. Ошентип, «турак жай рыногу» түшүнүгү азыркы турак жай рыногунда болуп жаткан реалдуу мамилелердин субъекттерин эске алуу менен толукталды жана өркүндөтүлдү.

Турак жай объектиси көп түрдүүлүгү менен мүнөздөлөт. Субъекттердин көз карашы боюнча турак жай чакан үй-бүлөлүк, балдар үйлөрү, фостердик үйлөр, карылар үйлөрү, жатаканалар, социалдык, элиталык, өтө маанилүү адамдар үчүн үйлөр жана социалдык мүнөздөмөнү эске алуу менен турак жайдын башка мүнөздүү түрлөрү болуп бөлүнөт. Ошондой эле турак жай техникалык көрсөткүчтөрүнө жараша өзгөрөт, тактап айтканда: өлчөмү, жайгашкан жери, пландаштырылышы, жасалгасы, курулган жылы ж.б. Классификациянын айрым түрлөрү боюнча калктын белгилүү бир катмарын канааттандырууга багытталган өзүнчө турак жай рыноктору түзүлөт. Бирок турак жай кыймылсыз мүлктүн

негизги өзгөчөлүктөрүнүн негизинде товардык рыноктун башка түрлөрүнөн турак жай рыногунун айырмалоочу өзгөчөлүктөрү аныкталган:

- рынок тар чөйрөдө адистештирилген жана белгилүү үй чарбалары же жеке сатып алуучулар үчүн арналган;
- географиялык жайгашуусу жана жайгашкан жери - кыймылсыздыгына байланыштуу;
- турак жайдын гана эмес, анын айланасындагы калктын көптөгөн сегменттери жана өзгөчөлүктөрү бар рынок. Сегменттерге бөлүштүрүү сатып алуучулардын жана сатуучулардын ар кандай мүнөздөмөлөрүнөн улам алынат (байлар - кедейлер, жергиликтүүлөр - мигранттар, ар кандай динди тутунгандар, ар кандай улуттар жана жашайт, ижарага алышат, капиталды сакташат, бир нерсе өндүрүшөт жана башкалар);
- геодезиялык тиркеме, курчап турган кошуналардын социалдык абалы боюнча;
- турак жай рыногунун жашыруундуулугу жана купуялуулугу.
- кыска мөөнөттүү келечекте турак жай рыногунда сунуш ийкемсиз (реакция тез, бирок ишке ашыруу кечендейт).

«Турак жай рыногу» жөнүндө ар кандай методологиялык түшүнүктөрдү изилдөөнүн негизинде «турак жай рыногу» суроо-талаптын жана сунуштун рыноктук өз ара аракеттенүүсүнө негизделген экономикалык, социалдык, укуктук жана башка мамилелерге байланыштуу турак жайдын техникалык, архитектуралык-пландоо жана демографиялык мүнөздөмөлөрүнүн айкалышы деп жыйынтык чыгарабыз.

Турак жай рыногунун системалуу модели негизделген, ал курулуш жер рыногунан, сунушталып жаткан «нөлдүк» турак жай рыногунан, «башапкы», «экинчи» жана ар кандай коммуналдык турмуш-тиричилик кызматтардын рынокторунан турат. Ошентип, ички турак жай кыймылсыз мүлк рыногун модернизациялоонун алкагында сунушталып жаткан жасаң аныктама турак жай рыногунда болуп жаткан операциялардын жана бүтүмдөрдүн системасын техникалык жактан шайкеш келтирет, экономикалык жактан негиздейт жана укуктук жактан өркүндөтөт.

Турак жай рыногу – бул курулуш үчүн жер базары; турак жай - коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр рыногу; курулуш базары; башапкы жана экинчилик турак жай кыймылсыз мүлк рыногу; подряддык жана субподряддык ишпер рыногу болуп эсептелет. Мыйзамга ылайык турак жай пайдаланууга берилген учурдан тартып товар катары таанылат, бирок иш жүзүндө турак жай менен бүтүмдөр көптөн бери болуп келген, ал тургай каттоо жол-жобосунан өткөн эмес жана пайдаланууга берилген эмес, демек мамлекет аны товар катары тааныбайт. Тилекке каршы, Кыргызстанда кыймылсыз мүлктү мындай сатып алууну жөнгө салуучу механизм жок. Иш жүзүндө ушул мезгилде өзүнүн бизнес жана базар эрежелерине ылайык иштеген өзүнчө базар пайда болду. Бул рынокту «нөлдүк турак жай рыногу» деп атоону сунуштайбыз.

Жалпысынан алганда, биринчи главада жүргүзүлгөн теориялык-методологиялык изилдөөдөн улам бардык коомдук түзүлүштөрдө коомдук мамилелердин системасында өзгөчө орунду турак жай сектору ээлейт, анын иштеши калктын жашоо-турмушунун бардык чөйрөлөрүндө жана анын ичинде демографиялык өнүгүүсүндө калктын жашоосу жана ишмердиги менен байланыштуу деген жыйынтык чыгарууга болот.

Турак жайдын көлөмүнө калктын өсүп жаткан керектөөлөрү менен алардын финансылык мүмкүнчүлүктөрүнүн жана аларга жеткиликтүүлүгүнүн талап кылынган сапатынын ортосундагы айырмачылык активдүү демографиялык өнүгүү шарттарында турак жай маселесинин маңызы болуп саналат.

«Изилдөөнүн методологиясы жана методдору» деп аталган **экинчи главада** изилдөө тармагынын, объектинин жана предметинин белгиленген мүнөздөмөлөрү, ошондой эле илимий квалификациялык изилдөөнүн методологиясынын жана ыкмаларынын кыскача мүнөздөмөсү сунушталган.

Ошондой эле, диссертациялык изилдөөнүн методологиялык жана теориялык негизи калктын жалпы теориясы, калктын экономикасы, демографиялык илимдер тутуму, турак жай экономикасы, социология, экономикалык-математикалык моделдөө жаатындагы актуалдуу жана классикалык эмгектерде, ошондой эле Кыргыз Республикасынын демографиялык жана турак жай саясаты боюнча концепцияларында жана мыйзам актыларында камтылган фундаменталдык жоболор жана түшүнүктөр экендиги түшүндүрүлөт.

Мындан тышкары, теманы ачууга автор тарабынан колдонулган мамиле, Орто Азия регионунун аймактык өзгөчөлүгүн эске алуу менен, турак жайдын айрым аспектилеринин калктын динамикалык кыймылы менен өз ара байланышын комплекстүү изилдөө жөнүндө айтууга мүмкүндүк берет.

Изилдөөнүн объектиси азыркы Кыргызстандын калкынын санынын туруктуу өсүшүнүн шартында турак жай кыймылсыз мүлк рыногу болуп саналат.

Изилдөөнүн предмети турак жай кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүнүн коомдук-демографиялык өзгөчөлүктөрү болуп саналат.

Методология жана изилдөө ыкмалары. Изилдөө ишинин методологиясы илимий билимдердин жалпы ыкмаларына, тактап айтканда: статистикалык сереп салууга, салыштырма корреляциялык талдоо жүргүзүүгө, теориялык жана практикалык материалдарды синтездөөгө, ошондой эле аналитикалык демографиялык болжолдоого жана графикалык чагылдырууга негизделген. Атап айтканда, стандарттуу Corel программасы 1990–2021-жылдардагы шаарлардын, айылдардын жана бүтүндөй республиканын калкынын жана турак жай фондунун статистикалык маалыматтарын иштеп чыгуу үчүн колдонулган. 2030-жылга чейин болжолдуу көрсөткүчтөрдү түзүү үчүн «trend and growth» болжолдоо программасы колдонулган. Убакыт катарларын, тактап айтканда алардын ишенимдүүлүгүн изилдөөдө өз алдынча катарлар үчүн «студент2обор» программасы колдонулган. Теориялык позицияларды жана

алынган корутундуларды аргументациялоо автор тарабынан азыркы экономикалык, демографиялык жана социологиялык илимий билимдер тармагында иштелип чыккан теориялык жана системалык анализдин принциптеринин жана методдорунун негизинде ишке ашырылган. Ошону менен бирге, изилдөөнүн маалыматтык базасы болуп Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актылары, тармактык министрликтердин жана ведомстволордун жана Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин экономикалык бөлүмдөрүнүн материалдары алынды. Сандык көрсөткүчтөрдү аналитикалык иштетүү үчүн КР Улутстаткомунун, ДБнын маалымат булактары жана эл аралык социологиялык изилдөөлөрдүн натыйжалары пайдаланылган. Ошондой эле жеке автордук изилдөөлөрдүн материалдары, мезгилдүү басылмалардагы илимий басылмалар, ПРООН, БУУнун Калкты жайгаштыруу фондунун, ЭЭУ, ДССУнун долбоорлорунун алкагында жүргүзүлгөн эл аралык аналитикалык изилдөөлөрдүн материалдары изилденген.

«Демографиялык илимдерди системалуу окутууда турак жай демографиясынын багытын калыптандыруунун теориялык өбөлгөлөрү» деп аталган **үчүнчү главада** калктын кирешелери боюнча классификациясын эске алуу менен турак жайга керектөөчүлүк суроо-талаптын теориялары изилдөөгө алынып, демографиялык илим системасында турак жай демографиясын калыптандыруунун концептуалдык модели жана теориялык конструкциясы курулган жана кирешеси төмөн үй чарбаларын татыктуу турак жай менен камсыз кылуу боюнча жакыр калк басымдуулук кылган региондо турак жайды рыноктук кайра бөлүштүрүү моделинин мааниси түшүндүрүлгөн. Бул главада турак жай демографиясынын теориялык конструкциясы түзүлүп, демография илиминин уюштурулушу пайдубалынан баштап каралат. Коомду демографиялык өнүгүүгө түрткөн факторлор белгиленди. Айрым факторлор бүтүндөй илимий багыттарга айланды.

Функционалдык жана функционалдык эмес суроо-талап түшүнүктөр берилген.

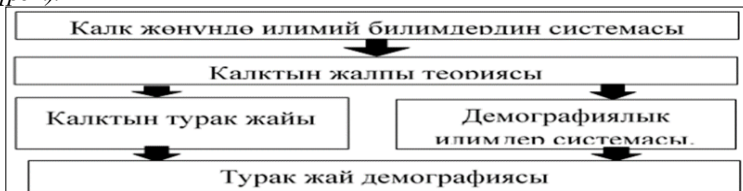
Мындан тышкары, бул бапта жакыр үй чарбаларын турак жай менен камсыз кылуу маселелерин чечүү үчүн азайып бараткан жана көтөрүлүп жаткан чыпкалоо моделин колдонуу талкууланат.

Кыргыз Республикасындагы демографиялык процесстердин өнүгүшүнө таасир этүүчү факторлорду натыйжалуу изилдөөгө көмөктөшүүчү Э.Энгельдин суроо-талап жана сунуш мыйзамынын моделин калктын теориясында кеңири колдонуу боюнча негизделген сунуш каралат.

Турак жай рыногу өзгөчө жана уникалдуу болгону менен Е.Энгельдин жалпы мыйзамына баш ийет. Бирок бул рыноктун суроо-талап менен сунуштун өзүнө мүнөздүү экономикалык жана демографиялык факторлору бар. Турак жай демографиясына болгон суроо-талап – калктын, үй чарбаларынын, никелердин, ажырашуулардын, өлүмдөрдүн, бай калктын, миграциянын өсүшү, ошондой эле үй чарбаларынын сатып алуу жөндөмдүүлүгүнүн жана алардын аманаттарынын

өсүшү. Сунушка суроо-талапка таасир эткен факторлор таасир этиши мүмкүн, бирок кыйыр факторлор бар – турак-жай киргизүү темпи, турак-жай жана курулуш индустриясынын өнүгүү темпи, жалгыз үй чарбалардын өсүшү, улгайган калктын саны жана башка ушул сыяктуу факторлор. Турак жай рыногуна суроо-талап менен сунуштун белгилүү рыноктук мыйзамын таңуулоо менен, биз анын базар механизмдерин таасир этүүчү демографиялык факторлор менен байланыштырдык. Демек, бул рынокто сунуш дайыма турак жай объектиси жана турак жай секторуна тиешелүү турак жай кызматтары болуп саналат, бирок суроо-талап жеке жана юридикалык жактар, жеке адамдар жана үй-бүлөлүк үй чарбалары тарабынан түзүлөт, жалпысынан демографиялык категория болгон калк деп айтсак болот. Ошентип, сунуш турак жай тармагынан, ал эми суроо-талап демографиялык тармактан түзүлөт. Өз кезегинде суроо-талап керектөөчүнүн муктаждыктарын канааттандыруу каалоолоруна негизделет. Демек, калктын турак жайдын көлөмүнө өсүп жаткан керектөөлөрү жана талап кылынган сапаты менен алардын финансылык мүмкүнчүлүктөрүнүн ортосундагы айырмачылык турак жай көйгөйүн өзөгүн түзөт. Бул көйгөйдү чечүү жана калктын түрдүү катмарын жеке турак жай менен натыйжалуу камсыз кылуу үчүн Кыргызстандын өкмөтүндө өзүнүн ири курулуш корпорациялары же квазимамлекеттик курулуш компанияларынын акцияларынын контролдук пакети болушу керек.

Демографиялык илимдер системасында «турак жай демографиясы» илимий багытын калыптандыруунун концептуалдык модели жана теориялык конструкциясы иштелип чыккан. Ошентип, диссертацияда биринчи жолу калк жөнүндөгү билимдер системасынын көптөгөн тармактары сыяктуу жасашоого жана изилдөөгө укуктуу болгон калк теориясында жаңы илимий багытты - турак жай демографиясын калыптандыруунун өбөлгөлөрү далилденген жана аныкталган. (1-сүрөт).



1-сүрөт – Калк жөнүндө билимдер системасында турак жай демографиясы

Турак жай демографиясындагы тышкы факторлору – бул үй чарбасынын айланасындагы демографиялык кырдаалдын турак жай кырдаалдары боюнча чечимдерине таасир этүүчү факторлору. Таасир кылуунун ички факторлоруна үй-бүлөнүн курамы, үй-бүлөнүн өнүгүүсүнүн келечектүү динамикасы, бирдиктүү элемент катары бүт үй чарбасынын жана өзүнчө анын ар бир мүчөсүнүн жекече муктаждыктары жана артыкчылыктары кирет.

Натыйжада, турак жай демографиясынын аталышынан анын өнүгүүсүнүн өз ара көз карандылыгы аркылуу демографияга жана турак жай илимине

негизделген тектеш дисциплина экени, ошол эле учурда турак жай демографияда таасир этүүчү фактор катары кызмат өтөрү ачык көрүнүп турат. Демек, турак жай демографиясы турак жай параметрлери менен демографиялык кубулуштардын ортосундагы өз ара көз карандылыктын даражасын керектөөчүлөрдүн каалоолорун максималдуу канааттандыруу шартында түшүндүрөт.

Ошондуктан, турак жай демографиясынын предмети болуп, белгилүү бир географиялык аймакта жана убакыт мезгилинде турак жай жана демографиялык чакан системалардын ортосундагы социалдык системада себеп-натыйжалык өз ара байланышкан жана мыйзамдуу кубулуштарды жана процесстерди изилдөө деп эсептейбиз.

Диссертацияда гедонисттик көз караштан алып караганда турак жайдын кайталанбастык белгилери бар аныкталган өзгөчөлүктөрү жана мүнөздөмөлөрү көрсөтүлгөн. Ушуга байланыштуу турак жайды башка товарлардан айырмалап турган жекече өзгөчөлүктөрү жана мүнөздүү белгилери тургундардын демографиялык көрсөткүчтөрүнүн жана үй чарбасынын керектөө артыкчылыктарынын негизинде аныкталды жана негизделди.

Гедонисттик мамиленин өзү талдоого алынган объектинин уникалдуулугуна гана багытталган. Бирок бүгүнкү күндө турак жай имаратынын өзгөчөлүгү жана баалуулугу анын техникалык, архитектуралык, пландоочу жана географиялык сүрөттөлүшү менен гана мүнөздөлөт. Ал эми биз турак жайга баа берүүгө ар бир үй-бүлөнүн финансылык мүмкүнчүлүктөрү бар социалдык-демографиялык көрсөткүчтөрдү киргизүүнү сунуштайбыз, анткени бул көрсөткүчтөр жекече жана өзүнүн түрү боюнча уникалдуу.

Айрыкча, ар бир үй-бүлө үчүн бул турак жайдын уникалдуулугу жана баалуулугу ар башка, ал эми сатуучулар бул индивидуалдуулукту чоң баалуулук деп эсептешет, ал эми башка нерсени каалаган сатып алуучу бул индивидуалдуулукту таптакыр баалабайт, кээде анын баасын төмөндөтөт. Турак жайды сатып алууда мындан кем эмес маанилүү көрсөткүчтөр үй сатып алуучулардын айланасындагы үй чарбаларына карата демографиялык артыкчылыктары болуп саналат: улуттук көптүккө, мигранттардын санына, билим деңгээлине, байлыкка жана башка параметрлерге болгон артыкчылыктар. Демек, турак жай рыногу техникалык жана социалдык муктаждыктарды жана баалуулуктарды өз ара байланыштыруунун кыйла татаал механизми болуп саналат. Мындай уникалдуулуктун болушу турак жайды тандоодо мүнөздөмөлөрдү комплекстүү аналитикалык кароого алып келет. Татаалдык турак жай рыногундагы негизги суроо-талапты жеке адамдар эмес, бүтүндөй үй-бүлөлөр жараткандыгы менен түзүлөт. Үй чарбаларынын өз мүчөлөрүнүн арасында турак жайга болгон ар кандай артыкчылыктардын уникалдуу аралашмасы бар, бул келечектеги үйдү тандоодо көп варианттуулукту түзөт. Ушуга байланыштуу, турак жайды тандоо – бул үй чарбаларынын ар кандай артыкчылыктарын жана мүмкүнчүлүктөрүн жана рынокто сунуш кылынган турак жай мүнөздөмөлөрүн

айкалыштыруучу татаал жол. Калктын жакыр катмары үстөмдүк кылган аймактагы макалада баяндалган турак жайды рыноктук кайра бөлүштүрүүнүн моделдери аз камсыз болгон үй-бүлөлөрдү татыктуу турак-жай менен камсыз кылуу үчүн кымбат жана орто баада турак-жай куруу зарылдыгын далилдеп турат. Анткени аз камсыз болгон калк үчүн гана турак жай куруу, аны эркин сатуу менен аз камсыз болгон үй-бүлөлөрдү турак жай менен камсыз кылуунун бирден-бир чечими эмес, анткени эркин базар шартында мындай турак жайларды бай үй-бүлөлөр же инвесторлор сатып алышы мүмкүн, ал эми аз камсыз болгон үй-бүлөлөр бул турак жайларды ижарага алууну улантышат. Ошондуктан, аз камсыз болгон үй чарбаларын субсидиялоо саясаты көзөмөлтө алынышы жана бай үй чарбалары үчүн кымбат жана орто баадагы турак жайларды сатып алууну субсидиялоо саясаты менен байланыштырылышы керек. Мындай учурларда турак-жайды мамлекеттик жөнгө салуу жана квазимамлекеттик курулуш уюмдары аркылуу бөлүштүрүү, биздин оюбузча, калктын аз камсыз болгон катмарын турак-жай менен камсыз кылуунун эң туура чечими болуп саналат.

Жалпысынан, бул глава боюнча төмөнкүдөй тыянактар чыгарылат: Э. Энгель мыйзамы боюнча сунуш жана суроо-талап модели турак жай демографиясынын экономикалык бөлүгү негизделген негизги, академиялык теория катары таанылат; демографиялык потенциалы жогору жана аз камсыз болгон калк басымдуулук кылган региондорунда турак жай объектисин рыноктук кайра бөлүштүрүү жана чыпкалоо моделинин маанисин бааланбай калган деп эсептейбиз; «турак жай демографиясы» багыты демографиялык илим системасындагы өзүнчө тармак катары жашоого жана изилденүүгө укуктуу, мында турак жай демографиялык өнүгүүгө таасир этүүчү фактор болуп саналат.

«Турак жайдын болушу менен айрым социалдык-демографиялык процесстердин өз ара байланышынын динамикасы» деген **төртүнчү главада** эконометрикалык талдоо ыкмасы төмөнкү факторлордун ортосундагы өз ара байланыштын жакындыгынын даражасын ачып берген жана сүрөттөгөн: калктын саны менен турак жай фондунун оң динамикасынын жана өнүгүүсүнүн; турак жайдын айрым аспектиери менен миграциялык процесстердин динамикасынын; турак-жай жана жашоо шарттары менен байланышкан жеке тобокелдик факторлору менен коштолгон оорулардын.

Жалпы турак жай фонду менен демографиялык өнүгүүнүн ортосундагы тыгыз байланышты толук аныктоо үчүн шаардык турак жай менен шаардык калктын ортосундагы, айылдык турак жай менен айылдык калктын ортосундагы, турак жай кыймылсыз мүлкүн киргизүү көрсөткүчтөрү менен көз карандысыздыктын бүткүл мезгилиндеги калктын динамикасынын ортосундагы өз ара байланыш өзүнчө жүргүзүлдү. Ошондой эле бул главада «миграция» түшүнүгүнүн маанисинде ар дайым «жашаган жерине байлануу» көйгөйлөрү изилденет, өзгөчө бул процессти глобалдык эл аралык феномен жана адамдын негизги укугу катары түшүнүү жана калыптандыруу мезгилинде изилденет деп

түшүндүрүлөт. Мындан тышкары, турак жайдын жана турак жай шарттарынын калктын ден соолугуна тийгизген таасиринин маселелери да аныкталган. Турак жай шарттарынын начардыгы калктын ден соолугуна олуттуу кесепеттерге алып келүү коркунучу бар экендиги жөнүндө далилдер келтирилген. Ошондуктан, турак жай шарттарынын начардыгынан жабыр тарткандарга жардам көрсөтүү зарылчылыгына байланыштуу саламаттык сактоо системасына жүктөлгөн жүктү азайтуу мамлекеттик саламаттык сактоо ишинин артыкчылыктуу багыттарынын бири катары гана эмес, ошондой эле сезилерлик экономикалык натыйжа берген иш-аракет катары да каралышы керек.

Жогоруда саналып өткөн факторлордун ортосундагы өз ара көз карандылыкты толук ачып берүү максатында калктын кирешесинин деңгээли менен турак жай факторунун ортосундагы байланышты негиздөө зарыл, анткени Кыргызстанда 2021-жылга карата КР УСК маалыматтары боюнча жакырчылыктын деңгээли калктын 30% дан ашыгын түзгөн (2-сүрөт).



2-сүрөт. 2006-2021-жылдары Кыргыз Республикасында кедейликтин деңгээли жана турак жайга кирүү

Маалымат булагы: автор тарабынан КР УСКнын маалыматтары боюнча даярдалды

Корреляция тескери көз карандылыктын жогорку деңгээлин көрсөтүү жана **R(коррел) = -0,81737** түздү – бул кедейликтин көрсөткүчү төмөндөгөндө турак жайго кирүү динамикасы өскөндүгүн тастыктайт. Жыйынтыктын ынанымдуулугу үчүн үй чарбаларынын колдо болгон орточо жан башына кирешеси менен ушул эле мезгилде турак жай кирүүнүн ортосундагы корреляцияны эсептешпи (3-сүрөт)



3-сүрөт. 2006-жылдан 2021-жылга чейин үй чарбаларынын жан башына орточо кирешеси жана турак жайга кирүү.

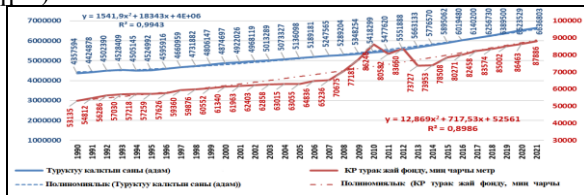
Маалымат булагы: автор тарабынан КР УСКнын маалыматтары боюнча даярдалды

Ошондой эле, бул жерде **R(коррел) = 0.8210** түз байланышынын жогорку деңгээли бар, бул калктын кирешеси жогорулаган сайын жаңы турак жайга кирүү көлөмү өсүп жаткандыгын көрсөтөт. Ушундай эле жогорку корреляциялык көрсөткүчтү турак жайды ишке киргизүү менен калктын реалдуу акчалай кирешелеринин динамикасы көрсөткөн **R(коррел) = 0,8245**.

Андан ары турак жайдын болуу менен калктын айрым аспектилеринын ортосундагы өз ара көз карандылыкка эконометрикалык талдоо жүргүзүүнүн белгиленген жыйынтыктары көрсөтүлгөн. Башкача айтканда, ар кандай турак жай фондору менен демографиялык өнүгүүнүн айрым аспектилеринын ортосундагы өз ара көз карандылык белгиленген жана далилденген.

Көрсөтмөлүү талдоо жүргүзүү үчүн 1990-2021-жылдар аралыгында шаардык турак жай фонду менен шаар калкынын динамикалык графиктери түзүлгөн. Корреляциялык талдоо жүргүзүүнүн натыйжасында $R(\text{коррель}) = -0,1353$ байланыштын тыгыздыгы аныкталды, бул эки көрсөткүчтүн ортосунда байланыштын жоктугун көрсөтөт. Демек, шаар калкы турак жай курулушун өнүктүрүүгө дээрлик эч кандай таасир этпейт жана ушуга байланыштуу турак жай рыногунда активдүү суроо-талап шаар тургундары тарабынан эмес, мигранттар жана айыл тургундары тарабынан түзүлөт. Айылдагы турак жай фондунун динамикасы менен айыл калкынын динамикасынын ортосундагы өз ара байланышты аныктоо да биз үчүн маанилүү. Бул жерде 2018-жылга карата корреляция $R(\text{коррел}) = 0,9760$ ны түзгөн, ал эми 2020-жылга чейин корреляция жогору болуп $R(\text{коррел}) = 0,9836$ ны түздү, бул айылдык турак жай фонду жана айыл калкынын өнүгүүсүнүн мындай көрүнүшү сакталган шартында байланыштын күчтүү экендигин далилдейт.

1990-2021- жылдар аралыгында КР турак жай фондунун өнүгүү динамикасы менен калктын санынын ортосундагы байланыш даражасын аныктоочу талдоо жүргүзөбүз (4-сүрөт).



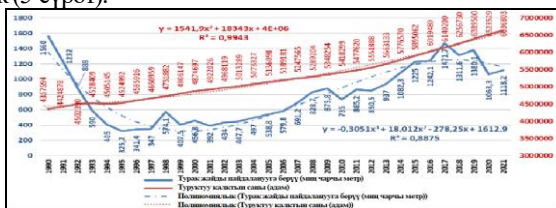
4-сүрөт. 1990-жылдан 2021-жылга чейинки мезгилдеги Кыргыз Республикасы боюнча турак жай фонду жана калктын саны.

Маалымат булагы: КР УСКнын 1990-жылдан 2021-жылга чейинки маалыматтары боюнча автор тарабынан даярдалган.

Бул жерде катарлардын ортосунда тыгыз байланыш табылды - $R(\text{коррел})=0,9308$, бул калктын санынын өсүшү менен Кыргыз Республикасынын турак жай фондунун өскөндүгү менен түшүндүрүлөт.

Бирок графиктер ырааттуу болгондуктан, ал эми турак-жай фондун толуктоо графиги кескин болбогондуктан, турак жай менен камсыз кылуу динамикасы да ырааттуу болот. Мындай көрүнүш 1990-2021-жылдардагы бүткүл өлкө жана аймак боюнча 1 адамга жалпы аянттын графиги менен тастыкталган. 1990-жылы турак жай менен камсыз болуу 1 адамга 12 м² ды түзгөн, ал эми 2021-жылы 1 м² га гана өсүп, 13 м² ды түзгөн. Жалпысынан, тенденция туруктуу жана 12,5 м² га барабар.

Андан ары биз жаңы турак жайларды ишке киргизүү көрсөткүчтөрү менен калктын санынын динамикасынын ортосундагы өз ара байланыштын тыгыздыгын карап чыктык (5-сүрөт).



5-сүрөт. Кыргыз Республикасында 1990-2021-жылдары турак жайдын пайдаланууга берилиши жана калктын саны.

Маалымат булагы: КР УСКнын 1990-жылдан 2021-жылга чейинки маалыматтары боюнча автор тарабынан даярдалган.

2000-2018-жылдар аралыгында корреляция тыгыз жана түз сызыктуу байланышты көрсөтүп, **R(коррел) = 0,9321 түздү**. 1990-2021-жылдардагы талдоо жүргүзүүлөрдүн толук мезгили үчүн корреляция эки эсеге кыскарды, бул убакыттык катарлардын өнүгүүсүнүн туруксуздукун көрсөтөт (СССРдин курулуш тармагынын 90-жылдардагы кубаттуулугунун калдык таасиринен улам). Коэффициент **R(коррел) = 0,5877 ге** барабар болуп чыкты.

Бирок бул өз ара байланыштын жөнөкөй абалы эмес, анткени турак жай фондунан турак жайды чыгарып салуу процесси жүрүп жатат, ал эми калк арасында активдүү демографиялык жана миграциялык процесстер жүрүп жатат, алардын динамикасына өз кезегинде башка тобокелдик факторлору таасирин тийгизет..

Изилдөөлөрдүн жыйынтыктарын талкуулоо жана 2030-жылга чейин болжолдоо. Изилдөөлөр 1990-2021-жылдар аралыгындагы бул тенденциялардын өз ара байланышын белгилөөнүн негизинде шаардык жана айылдык калкты өнүктүрүүнүн демографиялык тенденцияларын жана шаарларда жана айылдарда турак-жай фондун түзүү процесстерин диспропорциялуу өнүктүрүүнүн фонунда республиканын калкын турак-жай менен камсыз кылуунун социалдык-экономикалык көйгөйүн чечүүгө методологиялык ыкманы түзүү мүмкүндүгү жөнүндө сунушталган жумушчу гипотезаны тастыктады. Ошол эле учурда, калктын санынын өсүшү таасир берүүчү субъект катары, ал эми турак жай фондунун көлөмүнүн көбөйүшү объект катары боло тургандыгы жана тескерисинче, учурдагы турак-жайдын көлөмү өлкөдөгү демографиялык динамикага олуттуу таасир тийгизе ала тургандыгы аныкталды.

Жүргүзүлгөн изилдөөлөрдүн натыйжаларынын актуалдуулугу республиканын шаардык жана айылдык калкынын турак жай менен камсыз болуу деңгээлин узак мезгилдерге болжолдоо маселесин чечүү жолу менен көрсөтүлүшү мүмкүн. Көрсөткүчтөр 2020-2030-жылдарга карата «trend and growth» программасы боюнча болжолдонгон (1-таблица).

1-таблица. 2020-жылдан 2030-жылга чейинки болжолдонгон мезгилге калктын санынын динамикасы (миллион адам), республиканын турак жай фонду (миллион чарчы метр) жана 1 адамга (м^2) турак-жай аянты.).

Көрсөткүч	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Калктын саны, млн. адам	6.24	6.32	6.40	6.48	6.56	6.64	6.73	6.81	6.90	6.99	7.08
Турак жай-фонду, млн кв. м	86.57	88.02	89.48	90.98	92.49	94.04	95.60	97.20	98.82	100.4	102.14
1 адамга турак жай аянты, чарчы метр	13,86	13,92	13,98	14,03	14,09	14,15	14,20	14,26	14,32	14,38	14,44

Маалымат булагы: автор тарабынан эсептелген

Жүргүзүлгөн божомолдун натыйжалары калктын саны боюнча да, республиканын турак жай фондунун көлөмү боюнча да болжолдонгон мезгилде белгилүү бир өсүштүн динамикасын көрсөттү. Бирок, анын өсүү темпин канааттандырарлык деп таанууга болбойт. 1 адамга туура келген турак жай аянтынын өсүшү 10 жылдын ичинде 2020-жылдан 2030-жылга чейин жалпы 4%ды түзөт, тиешелүүлүгүнө жараша 13,86 чарчы метрден ($86,579/6,24=13,86$) 14,44 чарчы метрге чейин ($102,144/7,08=14,44$) өскөн. Бул өлкөнүн калкынын реалдуу муктаждыктарына жана Өкмөттүн каалаган аянтына – 18 м^2 ге шайкеш келбейт.

2021-2026-жылдарга Кыргыз Республикасынын «Менин үйүм» учурдагы турак жай программасында мамлекет бир кишиге 18 чарчы метр турак жай менен камсыз кылуу деңгээлине жетишүү милдетин койгон¹. Турак жайды киргизүүнүн жетишилген өсүш арымы жана ар кандай себептер боюнча аны чыгаруунун көлөмү сакталган шартта, 2030-жылга карата киши башына 18,0 чарчы метр өлчөмүндө жарандарды турак жай менен камсыз кылуу деңгээлине жетүү мүмкүн эмес. Бул үчүн турак жай фондун 127365,7 миң чарчы метрге жеткирүү зарыл ($18 \times 7075,873 = 127365,7$). Бул «Менин үйүм» турак жай программасынын жана аны келечекте кеңейтүүнүн алкагында жаңы турак жайды курууда бурулушту жана учурдагы турак жай фондунун сакталышын камсыз кылуучу, ошондой эле бир адамга 30 чарчы метр эл аралык багыттарга умтулууда финансылык-республикалык жана курулуш-тармактык деңгээлде кыйла олуттуу чараларды иштеп чыгууга алып келиши керек.

Жакынкы 10 жылга калктын жана турак жай фондунун динамикасынын болжолуна окшоштурулуп, 2020-2030-жылдарга шаар жана айыл калкынын динамикасын жана турак жай фондунун көлөмүн болжолдоо ишке ашырылган (2-таблица).

¹ Жеткиликтүүлүк режими: 2021-2026-жылдарга Кыргыз Республикасынын «Менин үйүм» турак жай программасы (КР Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 3-июлундагы № 75 токтомуна)
<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/158357>

2-таблица. 2020-жылдан 2030-жылга чейин шаар/айыл боюнча турак жай фондунун динамикасын (миллион чарчы метр), калктын санын жана 1 адамга (чарчы метр) турак жай аянтын болжолдоо

Көрсөткүч төр	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Айыл тж/ф млн.м ²	55.17	56.62	58.1	59.63	61.19	62.80	64.44	66.14	67.87	69.66	71.48
Шаар тж/ф, млн м ²	31.76	31.78	31.81	31.84	31.86	31.89	31.92	31.94	31.97	31.99	32.02
Айыл калкы, млн адам	4.30	4.37	4.45	4.53	4.60	4.68	4.76	4.85	4.93	5.02	5.1
Шаар/калк ы, млн адам	2.16	2.20	2.23	2.27	2.30	2.33	2.37	2.40	2.44	2.48	2.51
Шаар. 1 кишиге турак жай аянты м ²	14,66	14,46	14,25	14,06	13,86	13,67	13,48	13,29	13,11	12,92	12,74
Айыл. 1 кишиге турак жай аянты м ²	12,84	12,95	13,06	13,18	13,29	13,41	13,53	13,65	13,77	13,89	14,01

Маалымат булагы: автор тарабынан эсептелген

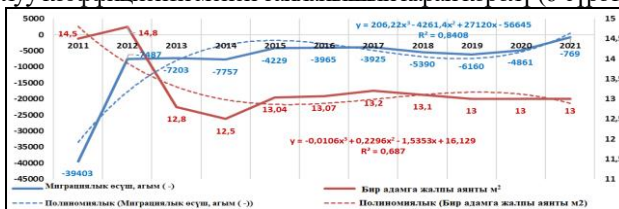
Шаардык жана айылдык параметрлердин болжолдуу динамикасы алардын бүтүндөй өлкө боюнча аныкталган өнүгүү схемасын тастыктады. Өсүп жаткан калкты турак жай фонду менен камсыз кылуунун өсүү темпи өлкөнүн турак жай программасынын критерийлери боюнча жетишсиз болуп саналат. Сан жагынан алганда, шаарлардын жашоочуларынын камсыздатылышы 2030-жылы 1 адамга 12.7 чарчы метр гана, айыл жеринде - 14.01 чарчы метрди түздү, ал эми программа боюнча турак жай менен камсыздоо киши башына 18,0 чарчы метрди түзүшү керек.

Бул эмгекте «турак жайларды стратификациялоо» жана «миграциялык турак жай аймактары» катары аныкталган терс процесстерге каршы аракеттенүү концепциясы берилген. «Турак жайларды стратификациялоо» жана «миграциялык турак жай аймактары» түшүнүктөрү такталган жана толукталган. Бул аныктамалар автор тарабынан турак жайга байланыштыруу менен коомдун ар кандай социалдык катмарларга демографиялык бөлүнүшү көз карашынан толукталган.

Белгилүү болгондой, өнүккөн аймактагы арзан жана татыктуу турак-жайдын болушу мигранттарды өзүнө тартып, ошол эле учурда жергиликтүү калктын отурукташуусуна шарт түзөт. Ал эми буга карама-каршы процесс татыктуу турак жайга жетүү кандайдыр бир себептерден улам чектелсе, бул аймакка миграциянын кескин кыскарышына жана калктын сыртка агымынын көбөйүшүнө алып келет. Ошентип, турак жай объектиси менен ички миграциянын ортосундагы өз ара байланыштын абалын түшүндүргөн адекваттуу гипотеза төмөнкүлөр болуп саналат: адам сунуш кылынган жакшы турак жай аянтынан улам башка аймакка көчүп барууну канчалык аз ойлонсо, ал ошончолук өз мекенинде турак жай менен

тыгыз байланышкан болот. «Жеринде картаюу» деген демографиялык принцип мына ушундайча түюндүрүлөт. Миграциялык конуштар, биздин оюбузча, бул конушта каттоосу жок, негизинен ички жана тышкы мигранттар тарабынан уюштурулган жаңы конуштар. Жаңы курулган конуштар аларда жашаган үй-бүлөлөрдүн кирешесине жараша бөлүнөт. Тактап айтканда, борбор калаанын кымбат жана кадыр-баркы жогору түшпүк тарабында колунда бар үй-бүлөлөр жашаса, түндүк тарабында кээ бир үйлөрдү кошпогондо, колунда жок калк жашайт. Ошентип, жашаган жери боюнча коомду социалдык класстарга бөлгөн турак жай стратификациясы жаралат. Н.Р. Корнев турак жай стратификациясы – ал жерде жашаган үй чарбасы менен байланышта болгон турак жайлардын типтүү бөлүнүшү экенин көрсөтөт [Корнев, Н. Р. *Жилищная стратификация в центре Санкт-Петербурга* / Н. Р. Корнев // *Социологические исследования*. – 2005. – № 6 (254). – 77-84-бб.]. Биздин чечмелөөбүздө турак жай стратификациясы – бул турак жайдын аймактык жайгашуусуна жана айрым техникалык мүнөздөмөлөрдүн болушуна байланыштуу үй чарбаларынын социалдык класстарга аймактык-мейкиндик катмарларга бөлүнүшү.

Миграция менен турак жай шарттарынын өз ара көз карандылыгынын өзгөчөлүктөрүнө келсек, турак жай ээлери менен миграциянын ортосунда байланыш бар. Негизинен үй ээлери ижарачыларга караганда миграцияга азыраак жөндөмдүү. Менчик ээлеринин мобилдүүлүгүнүн төмөндүгү, көчүүгө байланыштуу чыгымдар ижарачыларга караганда үй ээлери үчүн бир топ жогору экендиги менен түшүндүрүлөт. Миграция менен 1 адамга турак жайдын жалпы аянтынын ортосундагы өз ара байланыш коэффициентин аныктоо максатында миграциялык өсүштүн же агымдын төмөндөө көрсөткүчүнүн турак жай менен камсыз болуу коэффициенти менен байланышын карап көрөлү (6-сүрөт).



6-сүрөт. 2011-2021-жылдарга карата миграциялык өсүш/ миграция агымы жана 1 адамга жалпы турак жай аянты

Маалымат булагы: КР УСКнын 2011-жылдан 2021-жылга чейинки маалыматтары боюнча автор тарабынан түзүлгөн

Диаграмманын негизинде биз 2011-2021-жж. Кыргызстанда келгендерге караганда кеткен жарандардын саны басымдуулук кылгандыгын белгилейбиз. Ошентип, максималдуу миграциялык агым 2011-жылы болуп, 39430 адам катталган, минималдуу мааниси 2021-жылы болуп, 769 адамды түзгөн. Программа **R(коррел)= - 0,5922** корреляцияны түздү, демек, бул көрсөткүчтөрдүн ортосунда

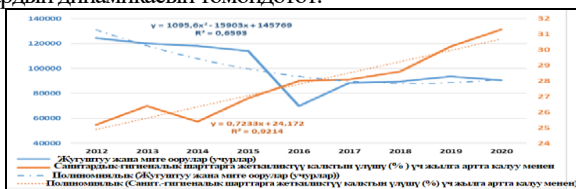
орточо байланыш бар деп айтууга болот, бирок бул эки фактордун толук көз карандылыгын көрсөтүү үчүн жетиштүү деңгээлде эмес.

Графиктен көрүнүп тургандай, 2011-2012-жылдары өлкөдөн чыккандардын активдүү өсүшү учурунда турак жай менен камсыз болуу коэффициенти кескин жогорулап, рекорддук 14,8 м2ге жетет. Андан кийинки жылдары өлкөдөн чыгып кеткендер аз болуп, турак жай менен камсыз болуу көрсөткүчтөрү төмөндөй баштады.

Диссертацияда жарандардын турак жай шарттарынын ошол турак жайда жашаган адамдардын ден соолугуна тийгизген таасиринин натыйжалары жана тыянактары көрсөтүлгөн. Ошентип, Кыргызстандын шартында коштолгон ооруларга таасир этүүчү турак жай жана турмуш-тиричилик шарттары менен байланышкан тобокелдик факторлорунун бар экендиги далилденген жана негизделген.

Бул талдоо жүргүзүүнүн максаты – турак жай-санитардык шарттары канчалык деңгээлде жутуштуу жана мите оорулардын пайда болушуна себеп болууда экендигин көрсөтүү болуп эсептелет. Бул жерде корреляция $R(\text{коррел}) = -0,5343$ - орточо көз карандылык.

Башкача айтканда, санитардык-гигиеналык шарттар жутуштуу жана мите ооруларга орточо таасир этет. Бирок эгерде ошол эле көрсөткүчтөрдү талдай турган болсок, бирок 2-3 жылдык артта калуу менен, б.а. биз санитардык нормалардын жакшыруусу оорунун статистикасында дароо эле чагылдырылбастан, убакыттын өтүшү менен гана байкалаарын түшүнөбүз. Биз такыр башка көрүнүштү көрөбүз жана байланыштын тыгыздыгынын коэффициенти $R(\text{коррел}) = -0,6929$ га чейин жогорулады, бул көрсөткүчтөрдүн ортосундагы тескери пропорционалдык байланышты билдирет (7-сүрөт). Эми түшүнүктүү жакшы гигиеналык шарттар убакыттын өтүшү менен жутуштуу жана мите оорулардын динамикасын төмөндөтөт.



7-сүрөт. 2012-2020 – жылдар аралыгында жутуштуу оорулар менен санитардык шарттарга жеткиликтүү болуу мүмкүнчүлүгү бар калктын үлүшүнүн байланышы
Маалымат булагы: Автор тарабынан КР УСКнын маалыматтарынын негизинде даярдалды

Калктын отурукташуу жыштыгынын же башка жол менен калктын ашыкча отурукташуусунун кургак учук оорусуна тийгизген таасирин эсептөө үчүн 2009-2020-жылдардын динамикалык көрүнүшү түзүлдү. Корреляция $R(\text{коррел}) = 0,8803$ тү түздү, бул эки көрсөткүчтүн жогорку оң көз карандылыгын көрсөтүп турат. Ошентип, бир бөлмөдө адамдардын саны канчалык аз болсо, кургак учук оорусу ошончолук азаят. Биздин тыянактардын тууралыгынын кошумча далили

болуп Ж.Ф. Молдокеева жүргүзгөн социологиялык сурамжылоо саналат. Ошентип, анын изилдөөлөрү көрсөткөндөй, «Кыргызстандын калкынын арасында тыгыз жаштыктагы батирлерде жашагандардын өлүмү кыйла кенен жайларда жашагандарга караганда 1,5-2 эсе жогору. Кургак учук бул жерде типтүү турак жай оорусу болуп саналат.» [Молдокеева, Ж.Ф. *Жашоо шарты азыркы Кыргызстандын калкынын ден соолугунун фактору катары* [Текст]: социол. илимдердин канд. ... дис.: 22.00.04 / Ж. Ф. Молдокеева. – Бишкек, 2008. 178 б.]

Алардын ден соолугун чыңдоо үчүн эмне керек деген суроого респонденттердин 24% жашоо шарттарынын сапатын жакшыртуу керек деп жооп беришкен [Исаев, К.И. *Калк: Жашоо сапаты жана ден соолук* [Текст] / К. Исаев, С. Борсокбаева. – Бишкек: [б.и.], 2002. 205 б.]. Жүргүзүлгөн талдоонун негизинде турак жай шарттарынын деңгээлинин жогорулашы оорунун, айрыкча дем алуу органдарынын, психологиялык оорулардын жана кургак учуктун ар кандай түрлөрүнүн азайышына алып келиши мүмкүн деп ырастоого болот.

Ошентип, бул главада келтирилген тыянактар калктын ден соолугуна кам көрүү демографиялык жана турак жай саясатынын башында турушу керек деген принциптин ынанымдуу негиздемелери болуп саналат. Дени сак, татыктуу, арзан жана экологиялык жактан таза турак жайды куруу турак жай менен камсыздоо, калктын саламаттыгы жана туруктуу демографиялык өнүгүү проблемалары менен алектенген чиновниктердин жана саясатчылардын негизги милдети болууга тийиш.

«Турак жай объектисинин айрым аспектилери менен калктын табигый кыймылынын ортосундагы өз ара көз карандылык» деп аталган **бешинчи главада** калктын табигый кыймылынын негизги мүнөздөмөлөрүнө ар кандай турак жай факторлорунун тийгизген таасиринин деңгээли кеңири изилденген. Атап айтканда, турак жай маселесинин айрым факторлору менен калктын төрөлүшүнүн интенсивдүүлүгүнүн ортосундагы өз ара байланыш изилденди; турак жай маселесинин айрым аспектилери менен калктын өлүмүнүн ортосундагы өз ара байланыш аныкталды; ошондой эле турак жайдын болушу менен он демографиялык абалы бар региондо нике менен ажырашуунун ортосундагы өз ара көз карандылык процесстеринин өзгөчөлүгү аныкталды. Эмгекте турак жай фактор катары үй-бүлөдөгү балдардын пландаштырылган саны боюнча чечимге түздөн-түз же кыйыр түрдө таасир этиши мүмкүн экенин түшүндүрөт. Түздөн-түз таасири жеке турак жайдын жоктугу, жалпы аянттын жетишсиздиги, татаал үй-бүлөлөрдө жашоонун тыгыздыгы, жашоонун канааттандырарлык эмес санитардык-гигиеналык шарттары, жакшы ойлонулбаган архитектуралык-пландоо чечимдери жана курулуштун туура эмес конструкциялык аткарылышы менен байланыштуу деп коелу. Кыйыр таасири ата-энеден жаш курагы боюнча кеч бөлүнүү, эрте же кеч жарандык нике менен жашоо, никеге туруу, тукум улоону «ылайыктуу» мезгилге чейин кечендетүү жана биринчи баланын төрөлгөн убактысын кечендетүү сыяктуу башка учурлар аркылуу билиниши мүмкүн. Дүйнөлүк практикада биринчи төрөткү кечиктирүү демографиялык өнүгүү темпин төмөндөтүүчү фактор катары таанылат. Муундардын ортосундагы убакыт

аралыгы көбөйгөндө, келечектеги төрөттүн саны азаят, аял баласын кечирээк төрөөнү чечкенде, репродуктивдик жылдары азыраак болуп калат, каалаганча балалуу мүмкүнчүлүгүнөн ажырайт.

Турак жай-демографиялык саясатын иштеп чыгуунун методологиялык базасын калыптандырууга көмөктөшүүчү турак жай объектисинин болушу менен калктын табигый кыймылынын ортосундагы байланыштар аныкталды жана далилденди.

Төрөттүн жалпы коэффициенти менен 1 адамга жалпы аянттын ортосундагы корреляциялык анализ 1990-жылдан 2021-жылга чейин байланыштын жоктугун көрсөтүү жана **R(коррел) = 0,153** тү түздү.

Төрөттү пландаштыруу калктын турак жай абалына көз каранды эмес, бул төрөт графиги жана турак жай менен камсыздалгандык менен да тастыкталат. Орточо 12,8 м² турак жай менен бирдей жана туруктуу камсыздалуу менен аялдардын төрөтүнүн динамикасы өсүп, бир аялга 3,3 балага чейин жеткен. Бирок, бир бөлмөгө жашоочулардын санынын динамикасын жана төрөлүүнүн жалпы коэффициенти карап чыгып, тыгыздыктын орточо деңгээли болгон **R(коррел) = 0,606**, корреляциясын алдык. Ошентип, корреляциялык моделдин негизинде бир бөлмөдө жашагандардын саны Кыргызстандагы төрөлүү көрсөткүчүнө орточо таасирин тийгизет деген тыянак чыгарууга болот. Бул таасир белгилүү бир сандагы балдар төрөлгөндөн кийин пайда болот.

Алынган корреляциялык маанилердин жана өлкөдө үчүнчү жана төртүнчү төрөлгөндөрдүн төрөлүү көрсөткүчү төмөндөп бара жаткандыгы боюнча КР УСКнын маалыматтарынын негизинде, биз үчүнчү жана төртүнчү төрөттөрдү пландаштырууга учурдагы жыштык же бир бөлмөдө жашагандардын саны таасирин тийгизет деп эсептейбиз.

Андан ары 1990-2021-жылдар аралыгында республика боюнча 1 адамга карата өлүм коэффициенти көрсөткүчтөрү менен жалпы аянттын болушунун ортосундагы байланыштын тыгыздыгын карап чыгып, төмөнкү байланыш коэффициенти алдык: **R(коррел) = -0,293**, бул эки фактордун ортосунда көз карандылыктын жоктугун көрсөтүп турат. Ошондой эле, ишенимдүү болуу үчүн биз калк арасындагы өлүмдүн деңгээли менен бир бөлмөдөгү жашоочулардын санынын ортосундагы корреляцияны эсептеп чыктык. **R(Коррел) = 0,381**, коэффициенти бул да анча деле маанилүү эмес көз карандылыкты көрсөтөт. Ошентип, турак жай менен камсыздалгандык иш жүзүндө калктын өлүмүнө байланыштуу эмес экени белгилүү болду. Бирок турак жайдын болушу менен никеге туруунун ортосундагы тыгыз байланышты аныктоо үчүн турак жай бирдигине бролгон суроо-талапка жана сунушка жараша ылайыктуу көрсөткүчтөрдү карап көрөлү: батирлердин жана үйлөрдүн саны жана 1995-жылдан 2021-жылга чейинки мезгилдеги никелердин саны. Корреляция **R(коррел) = 0,510** мунун өзү көз карандылыктын бар экендигин көрсөтөт, бул көз карандылык орточо, бирок аны жокко чыгарууга болбойт, анткени никелердин

саны үй чарбаларынын динамикасына таасирин тийгизет. Тагыраак көз карандылыкты аныктоо үчүн шарттарды өзгөртүп, бир муундун талабына ылайык келтиребиз. Башкача айтканда, жаңы төрөлгөн балдардын бүгүнкү мууну 20–28 жылдан кийин никеге туруп, ошондо гана рынокто болгон турак жайга суроо-талапты жаратат. Буга байланыштуу бүгүнкү турак жайга, мисалы, 2018-жылы 1990-1994-жылдар аралыгында төрөлгөн балдардын никеге туруусу суроо-талапты жаратууда. Корреляциялык моделди түзүүдө, биз, никеге тура турган негизги мезгилдеги 20-28 жаштагы адамдардын санын максималдуу камтуу үчүн шарттарды белгилөөнү чечтик. Ошентип, туулган жылы эң кеч болгону (1994 – жыл) 20 жаштан баштап эң эрте никеге туруу мүмкүнчүлүгүнө ээ жана эң улуу (эрте жыл) 1990-жылыктар 28 жашка чейин эң кеч никеге туруу мүмкүнчүлүгү бар (3-таблица). 3-таблица. Батирлердин жана үйлөрдүн саны жана 20–28 жаштагылардын саны (2014-жылдан 2018-жылга чейинки мезгилде)

Турак жайдын болушу факторлору		Калктын факторлору		Жылдардын айырмасы
Никеге турууга байланыштуу турак жайга суроо-талап кылынган жылдар	Ушул мезгилдеги батирлердин жана үйлөрдүн са- ны	Тирүү төрөлгөндөрдүн саны	Туулган жылдары	20 жаштан 28 жашка чейин никеге турган курактык топ
2014	1149098	110113	1994	20
2015	1271764	116795	1993	22
2016	1276300	128352	1992	24
2017	1292588	129536	1991	26
2018	1303237	128810	1990	28

Маалымат булагы: 1990-1994-жылдары төрөлгөндөрдүн саны, 2014-2018-жж. батирлердин жана үйлөрдүн саны боюнча КР Улуттук статистикалык комитетинин маалыматтарынын негизинде автор тарабынан түзүлгөн.

Натыйжада төмөнкү корреляция **R(коррел) = 0,867** алынган, бул жогорку тыгыз байланышты билдирет. 90% ыктымалдык үлүшү менен 1990-1994-жылдар аралыгында төрөлүү 20-28 жаш курагында никеге туруу мүмкүнчүлүгү менен 2014-жылдан 2018-жылга чейинки мезгилде батирлердин жана үйлөрдүн санына таасирин тийгизет. Негизи, экономикада жана эл арасында белгилүү болгон «суроо-талап сунушту жаратат» деген сөз тастыкталган. Белгилей кетүү керек, ажырашуулардын саны жалгыз бой же толук эмес үй-бүлөлөрдүн санын көбөйтүү менен турак жайга болгон суроо-талапты жаратышы мүмкүн. Албетте, ажырашуулардын саны никеге тургандардын саны менен тыгыз байланышта, бирок өлүм сыяктуу эле ажырашуулар жалгыз бой үй чарбаларынын санын көбөйтүп, чакан турак жайга суроо-талапты жаратат. Ажырашуулардын саны менен батирлердин жана үйлөрдүн санынын ортосундагы байланыштын тыгыздыгын талдоо үчүн биз 1995-2021-жылдар аралыгындагы корреляциялык моделди түзөбүз. Корреляция **R (коррел) = 0,476ге барабар**, мунун өзү

байланыштын бар экендигин далилдейт, бирок ал орточо жана башка турак жай факторлору менен айкалышта өзүн көрсөтө алат. Демек, $R = 0,47658$ коэффициентин менен ажырашкандардын саны $R = 0,5103$ коэффициентин менен никеге тургандардын саны менен тыгыз байланышта. Эми аларды батирлердин жана үйлөрдүн болушу менен бирге карап көрөлү (8-сүрөт). Корреляция $R(\text{коррел}) = 0,527$ ге барабар болуп, никелердин саны менен болгон корреляциянын маанисине абдан жакын $R(\text{коррел}) = 0,510$. Бул турак жай рыногундагы ажырашуунун орточо ролун дагы бир жолу көрсөтүп турат. КР Турак жай рыногу ажырашуулардын санына караганда никелердин санына кыйла сезгич. Бирок бул факторду турак жай программасынан жана калкты көбөйтүү саясатынан алып салууга болбойт, ал тургай эки же андан көп балалуу жаш үй-бүлөлөрдү колдоонун өзүнчө программасы катары болуп көрсөтүүгө болот.



8-сүрөт. 1995-жылдан 2021-жылга чейинки мезгилдеги турак жайлардын жана никелердин/ажырашуулардын саны

Маалымат булагы: автор тарабынан КР УСКнын маалыматтарынын негизинде түзүлдү.

Жалпысынан, глава Кыргызстанда никени сактоого, төрөтүн деңгээлин жогорулатууга жана ажырашуулардын жана өлүмдүн динамикасынын төмөндөтүүгө жаш үй-бүлөлөрдүн, өзгөчө эки жана андан көп балалуулардын жашоо шартын жакшыртуу боюнча өкмөтүн турак жай-демографиялык саясатына күч-аракетти топтоо аркылуу жетишүүгө болот деп жыйынтыкталат.

«Чоң үй-бүлөлөрдө калктын ар түрдүү курактагы адамдарынын рационалдуу жанаша жашоосу менен турак жайдын сунуш кылынган инновациялык модели аркылуу турак жай секторун оптималдаштыруунун келечети» деп аталган **алтынчы глава**да улуу муундагы адамдардын маанилүү турак жай маселелери, чоң үй-бүлөдө сунушталган жашоо шартында ар түрдүү муундар үчүн турак жай объектисинин инновациялык моделдери көрсөтүлдү.

Ошондой эле Кыргыз Республикасында демографиялык өнүгүүнүн өндүрүмдүүлүгүн жогорулатуу максатында турак жайдын энергетикалык рентабелдүү жана кирешелүү моделдеринин жаңы концепциясын иштеп чыгуунун негизинде турак жай секторун өнүктүрүүнү оптималдаштыруу боюнча сунуштар сунушталды.

Бул главада улгайган адамдардын санынын көбөйүшү саламаттык сактоо, билим берүү, экономика жана социалдык саясат сыяктуу тармактарда жылыш болгонун көрсөтөт деп айтылат. Экинчи демографиялык дивиденд боюнча улгайган адамдар капиталдын аккумуляторлору болуп саналат, бул мамлекеттин экономикалык потенциалы катары каралышы керек. Мындай шартта аларды коомдук өндүрүштүн

пассивдуу катышуучуларынан активдуу инвесторлорго которуу максатка ылайыктуу. Бул маселенин чечилишин биз ар кандай курактагы муундардын чогуу жашашын эске алуу менен турак жай куруу идеясынын жайылуудан көрөбүз. Жанаша жашоонун мындай ыкмаларына талдоо жүргүзүүдө төмөнкү факторлор айырмаланат: – социалдык-демографиялык факторлор (бөлмөлөрдүн санына жана алардын багытына таасир этүүчү үй-бүлөнүн сандык курамы, алардын социалдык активдүүлүгү эске алынат); – медициналык-физиологиялык факторлор (мүмкүнчүлүгү чектелген адамдар жана улуу муундагылар үчүн өзгөчө шарттары бар үйлөр керек); - санитардык-гигиеналык факторлор (жашына байланыштуу иммундук системанын начарлашы жашоонун активдүү чөйрөсүнүн төмөндөшүнө алып келет).

Үй чарбасынын каржылык чыгашаларынын чоң бөлүгү электр энергиясына жана жылуулукка болгон төлөмдөргө туура келет, ошондуктан жылуулук/электр энергиясынын жана башка кызматтардын жоготууларына аяр мамиле кылууга мажбур болот. Көптөгөн үй чарбаларында жан башына чыгашалар, өзгөчө кыш мезгилинде кирешенин 80%тен ашыгын түзөт. Энергиянын натыйжалуулугунун көрсөткүчтөрү жеке турак жайдын маанилүүлүгүн толук чагылдырбайт. Энергияны үнөмдөөчү үй чыгымдарды гана үнөмдөп, турак жайдын жашоо /эксплуатациялоо баасын төмөндөтөт. Өз турак жайында жашоо пайдалуу жана кирешелүү болушу керектигин түшүнүү керек. Ошондуктан, биздин концепция боюнча турак жай жашоо процессинде, атап айтканда, ар кандай курактагы муундар чогуу жашаганда пайдалуу болушу керек. Мындай натыйжага жетишүү энергияны гана эмес, ошондой эле объекттин бош аянттарын же жалпы аймактарын натыйжалуу пайдалануу менен мүмкүн болот. Турак жайдын энергетикалык натыйжалуулугунун концепциясы - бул энергияны үнөмдөөчү турак жайдын жаңы концепциясын түзүүнүн биринчи этабы жана кирешелүү үйдүн акыркы чекити болуп саналат. Өз кезегинде биз энергетикалык кирешелүү турак жай концепциясы энергоэффективдүү турак жайды дүйнөлүк өнүктүрүүнүн акыркы чекити эмес деп эсептейбиз. Сунушталган концепция энергоэффективдүү агломерацияларды өнүктүрүү контекстинде үй шартында колдонулган энергиянын тазалыгынын контекстинде өзүнүн уландысына ээ.

Изилдөөнүн жыйынтыгында улуу муундун да, жаш муундун да потенциалын натыйжалуу пайдалануу максатында ар кандай муундардын чогуу жашоосу үчүн турак жайлардын архитектуралык-ландоо моделдеринин негизделген жана сунуш кылынган принциптери түзүлдү. Жыйынтыгында чоң үй-бүлөлөрдүн сунуш кылынган шарттарында калктын ар кандай курактагы түзүмдөрү үчүн турак жай моделин куруунун перспективдүү принциптери сунушталып, далилденген.

Бул эмгекте кайда жашайт деген көз караштан гана эмес, ултайган адамдар ким менен жашашы керектиги боюнча маселе да каралган. Бул «жеринде карылыш» табигый принцибин, ошондой эле улуу жана жаш муундардын чогуу жашоого болгон каалоосун эске алуу менен турак жайга болгон техникалык жана пландаштыруу талаптарын өзгөртүүгө тиешелүү.

Бириккен Улуттар Уюмунун Калкты жайгаштыруу фонду (UNFPA) тарабынан 2011-жылы жүргүзүлгөн изилдөөгө ылайык, жаш курактык структуранын үчүнчү куракка карай жылышы 2020-жылдан тарта балдардын үлүшү акырындык менен кыскара баштагандыгы менен шартталган. *[XXI кылымдын башындагы Кыргызстандын калкы [Текст] / Г. Абдуллаева, С. Васин, М. Гийо [ж.б.]; М. Б. Денисенконун ред. астында; БУУнун Кырг. Респ. Калкты жайгаштыруу фонду – Бишкек: ЮНФПА, 2011. – 330 б.]* Кыргызстан үчүн улгайган адамдардын үлүшүнүн көбөйүшү жаңы көрүнүш. Карылар үчүн шарттарды түзүү менен биз бир эле убакта башка курактагы топтордун жашоо шарттарын колдойбуз жана жакшыртабыз. Мындай жашоо улуу муундун алар үчүн көнүмүш болуп калган коом менен байланышын үзбөйт дегенди билдирет. Ошентип, илимпоз Т. Дьяконова «үй-бүлө типтеринин 500гө чейин варианттары бар, 36–40 түрү массалык жана 6 түрү негизги болуп эсептелет. Долбоорлоо ошолорго багытталган.» *[Дьяконова, Т. А. «Архитектуралык долбоорлоо» дисциплинасы боюнча «Орто кабаттуу турак жай имараты» курстук долбоорун ишке ашыруу боюнча усулдук көрсөтмөлөр [Текст] / Т. А. Дьяконова. – М.: МАРХИ, 2013. – 40 б.]* Бул учурда, демографиялык өзгөрүүлөрдүн көбөйүү жагына өзгөрүшүн эске алуу керек. Адамдардын саны бирдей, бирок курамы боюнча ар башка үй-бүлөлөр ар башка турак-жайга ээ болууга тийиш. Белгиленген факторлордун негизинде чоң үй-бүлөлөрдөгү турак жай куруунун мыкты үлгүлөрү болуп жекече, өзүнчө турган үйлөр, бир эле жер тилкесинде турган же турак жайдын өзүнчө компоненттеринен турган курама панелдүү үйлөр, ошондой эле бир кабаттуу трансформер үйлөр саналат. Заманбап шарттарда калктын ар бир тобунун муктаждыктарын эске алуу менен, башка топтордун укуктарына таасирин тийгизбестен жана бузбай туруп, турак жай курууга болот.

Энергоэффективдүү турак жайдын учурдагы концепциясын өнүктүрүүнүн жана өркүндөтүүнүн негизинде энергетикалык кирешелүү жана кирешелүү турак жайдын заманбап жана актуалдуу концепциясы сунушталды.

Коом өз үйү жана андагы жашоо процесси пайда алып келет, же жок дегенде зыянсыз колдонулат деген түшүнүккө умтулушу керек. Бул концепцияны иштеп чыгуу үчүн биз жаңы индикаторлорду киргизебиз: энергетикалык кирешелүү үй (\mathcal{E}_K), энергия сарптоочу үй (\mathcal{E}_C) жана энергетикалык пайдалуу үй (\mathcal{E}_N)

Бул көрсөткүчтөрдү экономикалык формулада колдонуп, ой жүгүртүүнүн энергоэффективдүү үйдөн турак жайдын энергетикалык кирешелүү үйдүн концепциясына өтүүнүн негизги шартын алабыз. Классикалык түрдө ал төмөнкүдөй:

$$\mathcal{E}_K - \mathcal{E}_C = \mathcal{E}_N. \quad (1)$$

Эгерде бул формула кирешелүү турак жай түшүнүгүнө карата колдонулса, анда биз төмөнкүдөй күтүлгөн формуланы алабыз:

$$K_{\text{ТЖ}} - \mathcal{C}_{\text{ТЖ}} = \Pi_{\text{ТЖ}} \quad (2),$$

мында $K_{\text{ТЖ}}$ – киреше алып келүүчү, кирешелүү турак жай; $\mathcal{C}_{\text{ТЖ}}$ – чыгашаларды гана алып келүүчү, чыгашалуу турак жай; $\Pi_{\text{ТЖ}}$ – пайда алып келүүчү, пайдалуу турак жай.

Бирок бүгүнкү күндө бардык турак жайларды энергия сарптоочу үй (\mathcal{E}_C) жана чыгашалуу турак жай ($\mathcal{C}_{\text{ТЖ}}$) деп бөлүүгө болот.

Ошондуктан, баарыбыз жаңы ой жүгүртүүнү калыптандырууга аракет кылып, энергетикалык кирешелүү үй ($E_{\text{к}}$) жана кирешелүү турак жайларды ($K_{\text{тж}}$) курууга умтулушубуз керек.

Турак жайдын энергияны үнөмдөө долбоорунун идеясы энергия кеткен чыгымдарды азайтууга багытталган жана бул чыгымдар аны азайтуу менен өзүн актайт деп ырасталат. Бул билдирүү абдан туура, бирок бул экономиканын энергияны үнөмдөөдөн үй чарбаларынын энергия рентабелдүүлүгүнө өтүүсүнүн көптөгөн моделдеринин бири. Бул турак жайдын энергияны үнөмдөө моделин сындоо эмес, аны андан ары изилдөө жана илимий аракеттер үчүн кеңейтүү жана жайылтуу сунушу экенин белгилей кетүү маанилүү. Ошентип, биз изилдөө тилкесин жогорку деңгээлге көтөргөнү жатабыз, башкача айтканда, биз өз жашообузду чеберчилик менен үнөмдөө үчүн гана эмес, өз үйүбүзгө ээ болуу менен акча табууга жана пайда табууга да аракет кылышыбыз керек. Бул жашоочулардын жаш курагына карабастан калктын жашоо сапатын жакшырта ала турган варианттарды түзөт.

Бул концепция өзүнүн жаңычылыгынан жана изилденбегендигинен улам коомчулукта тааныла элек. Бирок келечекте пайдалуу жана энергетикалык пайдалуу турак жай куруу концепциясы өзүнүн татыктуу баасын аларына жана кеңири илимий изилдөөлөргө жол ачарына биз ишенебиз.

Корутунду диссертациялык изилдөөнүн жүрүшүндө алынган негизги илимий жана практикалык натыйжалар келтирилген.

Тиркемелерде таблицалык эсептелген маалыматтар жана илимий-изилдөө иштеринин натыйжаларын ишке ашыруу актылары камтылган.

КОРУТУНДУ:

1. Турак жай жөнүндө аныктама адамзат үчүн турак жайга болгон муктаждыктын техникалык, социалдык жана биологиялык аспектилерин чагылдырган.
2. Турак жай сатып алуунун төрт стратегиялык тенденциясы негизделген: 1) – рынокто турак жайды эркин сатып алуу механизми; 2) – турак жай алуунун мамлекеттик механизми; 3) – турак жай сатып алуунун жеке-мамлекеттик өнөктөшпүтү аркылуу; 4) – мамлекеттик - жеке турак жай куруу аркылуу.
3. Аныкталган мыйзам ченемдүүлүктөрдүн жана теориялык өбөлгөлөрдүн негизинде «турак жай демографиясы» катары жаңы илимий бутакты түзүүнүн методологиялык негизин камсыз кылган теориялык конструкция курулган.
4. Турак жай менен калктын ортосунда өз ара байланыш бар, ал кыйла татаал жана көп кырдуу. Калк турак жайга, тактап айтканда, анын сандык жана сапаттык мүнөздөмөлөрүнө суроо-талап аркылуу таасирин тийгизет. Бирок турак жайга суроо-талап негизинен калктын саны менен эмес, үй чарбаларынын саны жана алардын динамикасы менен түзүлөрүн белгилей кетүү керек. Турак жай, тактап айтканда, анын сапатсыздыгы, жараксыздыгы же демографиялык талаптарга ылайык келбегендиги да калктын демографиялык процесстерине таасирин тийгизет.
5. Турак жай жана миграция процесстери байланышта. Миграциянын өзү жашаган жеринин убактылуу жана туруктуу өзгөрүшү менен мүнөздөлөт. Кыргызстандын

шартында ички миграция, эмиграция турак жай кыймылсыз мүлк рыногунун динамикасына таасирин тийгизүүдө. Бул таасир турак жай стратификациясынын терс өсүшүнөн жана мигранттар үчүн турак жай аймактарынын калыптанышынан көрүнүп турат.

6. Социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөр, тактап айтканда: калктын табигый кыймылы жана анын ден соолугу спецификалык байланыштарга ээ жана дайыма эле бир тектүү боло бербейт. Ошентип, төрөлүү, никеге туруу жана ажырашуулар турак-жай кыймылсыз мүлк рыногуна таасирин тийгизет, ал эми өлүм анын өнүгүшүнө таасир этпейт. Ошондой эле, турак жай менен байланышкан кээ бир тобокелдик факторлор бул туракжайда жашагандардын айрым оорулары жана психологиялык абалы менен тыгыз байланышта.

7. Турак жайдын өзүнүн спецификалык өзгөчөлүктөрү бар, алар турак жай кыймылсыз мүлк рыногунда чагылдырылат. Бул өзгөчөлүктөргө турак жайдын техникалык мүнөздөмөлөрү менен бирдей деңгээлде турган социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөр кирет. Азыркы шартта турак жай рыногунда социалдык-демографиялык факторлордун наркы турак жайдын техникалык көрсөткүчтөрүнөн жогору бааланат. Ошондуктан «турак жай рыногу» Е.Энгелдин мыйзамы боюнча суроо-талап менен сунуштун рыноктук өз ара аракеттенүүсүнө негизделген экономикалык, социалдык, укуктук жана башка мамилелер менен байланышкан турак жайдын техникалык, архитектуралык, пландык жана демографиялык мүнөздөмөлөрүнүн жыйындысы.

8. Турак жайды долбоорлоонун башпалышы менен эксплуатацияга берүүнүн ортосунда турак жай кыймылсыз мүлкү менен көп сандагы бүтүмдөр ишке ашырылган мезгил болгондуктан, бул мезгилди «нөлдүк турак жай рыногу» деп атоо сунушталууда. Ошентип, ички турак жай кыймылсыз мүлк рыногун модернизациялоонун алкагында сунушталып жаткан жаңы аныктама турак жай рыногунда болуп жаткан операциялардын жана бүтүмдөрдүн тутумун техникалык жактан шайкеш келтирет, экономикалык жактан негиздейт жана укуктук жактан өркүндөтөт.

9. Бүтүнкү каржыны сактоо жана улуу муундун жашоо тажрыйбасы потенциалдуу жашоо капиталы катары каралышы керек. Бул жаш муундарга чогуу жашоо тажрыйбасын колдонууга жана алардын капиталын турак жай инвестициясына жумшоого мүмкүндүк берет. Ушуга байланыштуу, ар кандай муундардын сунуш кылынган шарттарында чоң үй-бүлөлөрдүн рационалдуу жанаша жашоосу менен турак жай модели жаш үй-бүлөлөрдү турак-жай менен камсыз кылууну жакшыртуу боюнча мамлекеттик программаларды ийгиликтүү ишке ашыруу үчүн чоң потенциалга ээ, ошондой эле үй-бүлөлүк баалуулуктардын картинасын жакшыртат жана өнүктүрөт.

10. Турак жайдын энергетикалык натыйжалуулугунун заманбап концепциясы турак жайдын ээсинин талаптарына толук жооп бербейт. Энергоэффективдүү үй концепциясы турак жайды эксплуатациялоого кеткен каражаттарды үнөмдөөгө гана багытталган, ал эми кирешелүү үйлөрдү куруу концепциясынын алкагында сунуш

кылынган энергетикалык кирешелүү үйдүн концепциясы өз турак жайыбыз энергетикалык кирешелүү болушу керек жана анда жашоо пайдалуу жана кирешелүү болушу керек деп айтылат.

Илимий-теориялык контекстте демографиялык процесстердеги турак жай фактору турак жай демографиясын изилдөөнүн предмети катары таанылышы мүмкүн экендигин белгилей кетүү керек. Жогоруда баяндалгандардын негизинде «турак жай демографиясы» аталышы жана багыты, демографиялык илимдер системасында көптөгөн багыттар сыяктуу эле, жашоого жана изилденүүгө укуктуу деген тыянак чыгарылат. Жалпы иштин негизинде Кыргыз Республикасынын калкын турак жай менен камсыздоо маселесин чечүү үчүн өз ара көз каранды жана пропорционалдуу эмес турак жай жана демографиялык өнүгүү тенденцияларын эске алуу менен методологиялык мамиле иштелип чыкты.

ПРАКТИКАЛЫК СУНУШТАР

Диссертацияда жүргүзүлгөн илимий изилдөө төмөнкү практикалык сунуштарды түзүүгө алып келди:

1. Турак жай кыймылсыз мүлкүнө бардык техникалык паспорттор тиешелүү турак жай кызматтары менен классификациялык белгиге ээ болууга тийиш. Аны ар түрдүү түстөрдө жана/же тамга жана сандык белги менен киргизүү сунушталууда. Мындай белги сунушталып жаткан жаңы турак жайдын сапаты боюнча жасалмалуулукту жокко чыгарат.

2. Калктын түрдүү катмарын жеке турак жай менен натыйжалуу камсыз кылуу үчүн Кыргызстандын өкмөтү өзүнүн ири курулуш корпорацияларын түзүшү керек же квазимамлекеттик компаниялардын акцияларынын контролдук пакетине ээ болушу керек.

3. Мамлекеттин экономикалык жана демографиялык саясаты боюнча сунуштар:

➤ «Жеткиликтүү турак-жай» долбоорунун алкагында «окаш үй-бүлөнүн» аныктамасына жана анын мамлекеттик ипотекалык кредиттөө программаларына катышуусунун критерийлеринин санын көбөйтүү;

➤ «Менин үйүм 2021-2026» программасы боюнча социалдык тармактар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары аркылуу эркин жана ишенимдүү маалымат берүү;

➤ 3-бала төрөлгөндөн кийин жаш үй-бүлөнүн ипотекалык карызын төмөндөтүүнү ишке киргизүү;

➤ экинчи төрөтгөн кийин төрөлгөн ар бир бала үчүн иштеген ата-эне үчүн жумуш убактысын бир саатка кыскартуу системасын киргизүү;

➤ калктын ар кандай социалдык топторун эске алуу менен турак жайларды долбоорлоого курулуш практикасын киргизүү.

Бул сунуштар жаш үй-бүлөнүн кийинки балдарга болгон муктаждыгын ишке ашырууга болгон каалоосун арттырат. Балдардын санын көбөйтүү багытында репродуктивдүү багыттарды кайра карап чыгууга жетишүү.

4. Турак жай саясаты боюнча сунуштар:

- шаардык жана айылдык турак жай фондунун абалына үзгүлтүксүз мониторинг жүргүзүү;
- республикалык турак жай программасынын милдеттеринин аткарылышынын деңгээлин иштелип чыккан методологиянын негизинде туруктуу болжолдоо;
- турак жай программасынын көрсөткүчтөрүн аткаруу боюнча тийиштүү финансылык, экономикалык, уюштуруучулук жана технологиялык иш-чараларды иштеп чыгуу;
- калкты (мигранттарды/эмигранттарды) региондордо калктын санынын өсүшүнө/кыскарышына байланыштуу турак жай фондунун жетишсиздиги/ ашыктыгы жөнүндө маалымдоо.

5. Биргелешкен турак жай -демографиялык саясат боюнча сунуштар:

- турак жай кыймылсыз мүлкүнүн ар бир түрүнүн сандык жана сапаттык курамына, анын ичинде региондук контекстте мониторинг жүргүзүү жана контролдоо;
- региондордо калктын санынын өсүшү/кыскаруусунун натыйжасында турак жай кыймылсыз мүлкүнүн жетишсиздиги/ашыктыгы жөнүндө калкка эскертүүлөр;
- турак жай фондун реновациялоо;
- эксплуатациялоо мөөнөтү жогору болгон турак жайларды куруу;
- кызмат көрсөтүүлөрдүн ар кандай түрлөрү менен калктын ар кандай катмарлары үчүн ар кандай типтеги турак жайларды курууга дем берүү;
- жана менчиктин ар кандай формаларын практикада колдонуу жана өнүктүрүү;
- арзан жана татыктуу турак жайды уюштуруу үчүн ар кандай финансылык системалардын түрлөрүн жана долбоорлорду стимулдаштыруу.

6. Мамлекеттик уюмдарга келип түшкөн сунуштар ишке киргизүү актыларында чагылдырылган.

ДИССЕРТАЦИЯНЫН ТЕМАСЫ БОЮНЧА ЖАРЫЯЛАНГАН ЭМГЕКТЕРДИН ТИЗМЕСИ

1. Асылбаев, А. Б. Казакстан аймактарынын тең салмаксыз өнүгүшүн диагностикалоо жана конвергенцияны колдонуу менен алардын жакындыгына талдоо жүргүзүү [Текст] / К. Б. Асылбаев, А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалива // Экономиканын актуалдуу маселелери. – 2016. – Т. 180. – № 6. – 231–245-б.
2. Асылбаев, А. Б. Турак жай курулушу жана калкты өнүктүрүүнүн социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрү [Текст] / А. Б. Асылбаев // Заманбап маалыматтык коомдогу илим: XXVI Эл аралык илимий-практикалык конференциянын материалдары, North Charleston, 2021-жылдын 20–21 июлу. – Morrisville: LuluPress, Inc., 2021. – 157–164-б.
3. Assylbayev, A. Study of older households with their living conditions / A. Assylbayev // Process Management and Scientific Developments. Part 1, Birmingham, 2021-жылдын 21 июлу. – Melbourne: AUS PUBLISHERS, 2021. – P. 8–17. – DOI 10.34660/INF.2021.40.81.001.

4. Асылбаев, А. Б. ЕАЭБге мүчө мамлекеттерде болжолдонгон демографиялык өсүштүн шартында турак жай фондунун өнүгүү динамикасы [Текст] / А. Н. Асаул, А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева, М. А. Асаул // Турак жай стратегиялары. – 2021. – Т. 8. – № 4. – 343–362--6. – DOI 10.18334/zhs.8.4.113688.
5. Асылбаев, А. Б. ЕАЭБ өлкөлөрүндө турак жай менен камсыз кылуу процесстери менен калктын жаш курагындагы өзгөрүүлөрдүн ортосундагы өз ара байланыш маселелери [Текст] / А. Б. Асылбаев // Калктын демографиялык карылыгы: коркунучтар жана жаңы реалдуулуктар: НАУКА 0+ X Бүткүл россиялык илим фестивалынын алкагында өткөрүлгөн эл аралык илимий-практикалык конференциянын материалдары, Москва, 2020-жылдын 09-октябры / В.А. Ионцевдин, О.Д. Воробьеванын жалпы редакциясы астында – Москва: "Экон-Информ" басмасы Жоопкерчилиги чектелген коому. – 2020. – 13–31-б.
6. Асылбаев, А. Б. Демографиялык процесстердин Кыргыз Республикасындагы жарандардын жашоо шарттары менен байланышы [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2018. – Т. 18. – № 11. –14–22-б.
7. Асылбаев, А. Б. Кирешелери боюнча ар түрдүү үй чарбаларынын жана турак жай кыймылсыз мүлкүнүн ортосундагы өз ара байланыштын макроэкономикалык моделдери [Текст] / А. Б. Асылбаев, И. А. Мещерякова, М. В. Халилова, К. Н. Ниязалиева // Финансы экономикасы. – 2018. – № 9. – 209–214-б.
8. Асылбаев, А. Б. Турак жай чөйрөсү менен калктын табигый кыймылынын ортосундагы корреляциялык көз карандылыкты талдоо [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева // Университеттин жарчысы (Россия-Тажик (Славян) университети). – 2018. – № 2(62). – 146–159-б.
9. Асылбаев, А. Б. Кирешелери бирдей эмес үй чарбаларынын сапаты жана аянты боюнча турак жайды тандоо көйгөйлөрү [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева // Тажик улуттук университетинин жарчысы. Социалдык-экономикалык жана коомдук илимдердин сериясы. – 2018. – № 3. – 15–20-б.
10. Асылбаев, А. Б. Турак жай курулушунун жана Кыргызстандын калкынын демографиясынын корреляциясы [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева, Т. Д. Суранаев // Илим жана билим берүүдөгү инновациялык технологиялар. – 2017. – № 1-2(9). – 89–95-б.
11. Асылбаев, А. Б. Гедонисттик мамиле жана рыноктук компромисс ыкмасы менен үй чарбаларын тандоодо турак жайдын уникалдуулугунун көйгөйү [Текст] / А. Б. Асылбаев // Глобалдык дүйнөдөгү атаандаштыкка жөндөмдүүлүк: экономика, илим, техника. – 2017. – № 10(57). – 134–136-б.

12. Асылбаев, А. Б. Турак жай демографиясы демографиялык илимдер системасында: теориялык жана методологиялык аспект [Текст] / А. Б. Асылбаев // Глобалдык дүйнөдөгү атаандаштыкка жөндөмдүүлүк: экономика, илим, техника. – 2017. – № 11(58). – 1505–1508-б.
13. Асылбаев, А. Б. Чоң үй-бүлөлөрдүн сунуш кылынган шарттарында карылар үчүн турак жай моделин негиздөө жана калыптандыруу [Текст] / А. Б. Асылбаев // Глобалдык дүйнөдөгү атаандаштыкка жөндөмдүүлүк: экономика, илим, техника. – 2017. – № 3-5(36). – 16–19-б.
14. Асылбаев, А. Б. Калктын топторун эске алуу менен көп батирлүү турак жайларды классификациялоо методикасы [Текст] / А. Б. Асылбаев // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2015. – Т. 15. – № 3. – 3–6-б.
15. Асылбаев, А. Б. Кыргыз Республикасынын калкын жеткиликтүү жана коопсуз турак жай менен камсыз кылуу маселеси жана шарттары [Текст] / А. Б. Асылбаев // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2015. – Т. 15. – № 8. – 3–7-б.
16. Асылбаев, А. Б. Турак жай курулушу демографиялык динамиканын фактору катары [Текст] / А. Б. Асылбаев // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2015. – Т. 15. – № 1. – 97–100-б.
17. Асылбаев, А. Б. Калктын жана турак жай рыногунун өз ара таасиринин өзгөчөлүктөрү / А. Б. Асылбаев // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2014. – Т. 14. – № 8. – 13-16-б.
18. Асылбаев, А. Б. Энергоэффективдүү турак жайдан энергетикалык жактан кирешелүү турак жайга өтүү боюнча экономикалык сунуш [Текст] / А. Б. Асылбаев // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2014. – Т. 14. – № 8. – 17-19-б.
19. Асылбаев, А. Б. Турак жай кыймылсыз мүлк рыногуна калктын түзүмүнүн таасири жана талдоосу [Текст] / А. Б. Асылбаев // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2014. – Т. 14. – № 2. – 9-12-б.
20. Асылбаев, А. Б. Кыргыз Республикасындагы ипотекалык кредиттөөнүн мыйзамдык базасы [Текст] / А. Б. Асылбаев // Бийик тоолуу шарттарда архитектура, дизайн жана курулуш: эл аралык илимий-практикалык конференциянын эмгектери, 2012-жылдын 27-28 апрели, Бишкек ш. –Б.:КРСУ, 2012–495 б.
21. Асылбаев, А. Б. Турак жай кыймылсыз мүлкүнүн наркына таасир этүүчү факторлорду талдоо [Текст] / А. Б. Асылбаев // Кыргыз-Россия Славян университетинин жарчысы. – 2011. – Т. 11. – № 5. – 83–88-б.
22. Асылбаев, А. Б. Мүлк менен камсыз болуу – социалдык-экономикалык категориядагы жашоо сапатынын көрсөткүчү катары [Текст] / А. Б. Асылбаев // Экспертиза жана кыймылсыз мүлктү башкаруу: Эл аралык илимий-практикалык конференциянын материалдары. 2009 –жылдын 3-5-сентябры – Бишкек: КРСУ басмасы, 2010. 121-б.

Асылбаев Айдар Баймолдаевичтин «Турак жай кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүнүн социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрү (Кыргыз Республикасынын материалында)» деген темада 08.00.01 – экономикалык теория, 08.00.05 - экономика жана эл чарбасын башкаруу адистиктери боюнча экономика илимдеринин доктору окумуштуулук даражасын изденип алуу үчүн жазылган диссертациясынын

РЕЗЮМЕСИ

Түйүндүү сөздөр: турак жай, турак жай фонду, демография, миграция, турак жай демографиясы, калк, корреляция, үй чарбасы, калктын табигый кыймылы, улгайган калк, энергоэффективдүүлүк.

Изилдөөнүн объектиси болуп азыркы Кыргызстандын калкынын туруктуу өсүү шартында турак жай кыймылсыз мүлк рыногу болуп саналат.

Изилдөөнүн предмети болуп турак жай кыймылсыз мүлк рыногунун өнүгүүсүнүн социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрү саналат.

Диссертациялык изилдөөнүн максаты – калктын теориясындагы илимий багытты идентификациялоону негиздөө жана Кыргыз Республикасынын калкын турак жай менен камсыз кылуу маселесин чечүүгө методологиялык мамилени верификациялоо үчүн турак жай сектору менен демографиялык өнүгүүнүн ортосундагы өз ара байланыштын теориялык өбөлгөлөрүн негиздөө жана практикалык социалдык-демографиялык өзгөчөлүктөрүн белгилөө.

Изилдөөнүн методдору. Изилдөө иши илимий билимдин жалпы методдоруна негизделген, тактап айтканда: статистикалык сереп, салыштырмалуу корреляциялык талдоо жүргүзүү, теориялык жана практикалык материалдарды синтездөө, аналитикалык демографиялык божомолдоо жана графикалык чагылдыруу.

Диссертациялык изилдөөнүн илимий жаңылыгы методологиялык ыкманы калыптандырууда жана турак жай рыногун модернизациялоонун жана өлкөнүн социалдык-экономикалык өнүгүүсүнүн азыркы этабында турак жайдын болушу менен КР калкынын көрсөткүчтөрүнүн ортосундагы өз ара байланышты комплекстүү изилдөөдө турат.

Колдонуу даражасы. Аналитикалык изилдөөнүн натыйжалары практикалык колдонуу деңгээлине жеткирилди жана демографиялык жана турак жай саясатын иштеп чыгууга катышкан мамлекеттик органдарга сунушталды.

Колдонуу чөйрөсү. Изилдөөнүн жыйынтыктары турак жай маселесинин маңызын түшүнүүгө, ошондой эле анын калктын демографиялык өнүгүү процесстери менен байланыш деңгээлин аныктоого өбөлгө түзөт. Натыйжаларды колдонуунун баалуулугу турак жай демографиясы сыяктуу илимдин жаңы аныкталган чөйрөсүн өнүктүрүүнүн негизги теориялык жоболорун жана концепцияларын демографиялык жана турак жай болжолдоо боюнча билимдер системасында илимий колдонуу мүмкүнчүлүгүндө турат. Изилдөөнүн методологиясы илим-изилдөө ишмердигинде, окуу процессинде демографиялык жана турак жай маселелери боюнча окуу куралдарын, квалификацияны жогорулатуу программаларын даярдоодо кеңири колдонулушу мүмкүн.

РЕЗЮМЕ

диссертации Асылбаева Айдара Баймолдаевича на тему: «Социально-демографические особенности развития рынка жилой недвижимости (на материалах Кыргызской Республики)» на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальностям

08.00.01 – экономическая теория,

08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством.

Ключевые слова: жилище, жилищный фонд, демография, миграция, жилищная демография, народонаселение, корреляция, домохозяйство, естественное движение населения, энергоэффективность.

Объектом исследования является рынок жилья в условиях устойчивого роста численности населения современного Кыргызстана.

Предметом исследования являются социально-демографические особенности развития рынка жилой недвижимости.

Цель диссертационного исследования состоит в обосновании теоретических предпосылок и установлении практических социально-демографических особенностей взаимосвязи между жилищным сектором и демографическим развитием для обоснования идентификации научного направления в теории народонаселения и в верификации методологического подхода к решению проблемы обеспечения жильём населения КР.

Методы исследования. Исследование было выстроено на общих методах научного познания, а именно: статистического обзора, сравнительного корреляционного анализа, синтеза теоретического и практического материала, а также демографического прогнозирования и графического представления.

Научная новизна заключается в формировании методологического подхода и комплексном исследовании взаимосвязи между наличием жилища и показателями народонаселения КР на современном этапе модернизации жилищного рынка и социально-экономического развития страны.

Степень использования. Результаты исследования доведены до уровня практического применения и были рекомендованы государственным органам, участвующие в разработке демографической и жилищной политик.

Область применения. Результаты исследования способствуют пониманию сущности жилищного вопроса, а также в определении степени его связи с демографическим развитием населения. Ценность применения результатов состоит в возможности научного применения теоретических положений и концепций по развитию нового идентифицированного направления науки как жилищная демография в системе знаний демографического и жилищного прогнозирования. Методология исследования может широко использоваться в научно-исследовательской деятельности, в учебном процессе при подготовке учебных пособий, программ повышения квалификации по демографическим и жилищным вопросам.

SUMMARY

dissertation of Assylbayev Aidar Baymoldaevich on the topic: "Socio-demographic features of the development of the residential real estate market (Based on the materials of the Kyrgyz Republic)" for the degree of Doctor of Economics in the specialties

08.00.01 - economic theory,

08.00.05 - economics and management of the national economy.

Key words: housing, housing stock, demography, migration, housing demography, population, correlation, household, vital population movement, elderly population, energy efficiency.

The object of the study is the residential real estate market in the context of a steady growth in the population of modern Kyrgyzstan.

The subject of the study is the socio-demographic features of the development of the residential real estate market.

The purpose of the dissertation research is to substantiate the theoretical prerequisites and establish practical socio-demographic features of the relationship between the housing sector and demographic development in order to substantiate the identification of a scientific direction in the theory of population and to verify the methodological approach to solving the problem of providing housing for the population of the Kyrgyz Republic.

Research methods. The research work was built on the general methods of scientific knowledge, namely: statistical review, comparative correlation analysis, synthesis of theoretical and practical material, as well as analytical demographic forecasting and graphical representation.

The scientific novelty of the dissertation research lies in the formation of a methodological approach and a comprehensive study of the relationship between the availability of housing and indicators of the population of the Kyrgyz Republic at the present stage of modernization of the housing market and socio-economic development of the country.

Degree of use. The results of the analytical study were brought to the level of practical application and were recommended to government agencies involved in the development of demographic and housing policies.

Application area. The results of the study contribute to understanding the essence of the housing issue, as well as in determining the degree of its connection with the demographic processes of population development. The value of applying the results lies in the possibility of scientific application of the main theoretical provisions and concepts for the development of such a new identified area of science as housing demography in the knowledge system of demographic and housing forecasting. The research methodology can be widely used in research activities, in the educational process in the preparation of teaching aids, advanced training programs on demographic and housing issues.