

**НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ НАУК КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ИМ. АКАД. ДЖ. АЛЫШБАЕВА**  
**НАН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

Диссертационный совет Д 08.20.626

На правах рукописи  
УДК: [332.821:314.114](575.2)(043.3)

**Асылбаев Айдар Баймолдаевич**

**Социально-демографические особенности развития  
рынка жилой недвижимости  
(на материалах Кыргызской Республики)**

08.00.01 – экономическая теория  
08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени  
доктора экономических наук

Бишкек – 2022

Диссертационная работа выполнена на кафедре экономической теории при Кыргызско-Российском Славянском университете им. первого Президента РФ Б.Н. Ельцина

<b>Научный консультант:</b>	<b>Кумсков Геннадий Владимирович</b> доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Экономическая теория» при Кыргызско-Российском Славянском университете имени Б.Н. Ельцина
<b>Официальные оппоненты:</b>	<b>Джаманкулов Болот Сапарович</b> доктор экономических наук, старший научный сотрудник, заведующий отделом теоретических основ развития экономики Института экономики им. акад. Дж. Алышбаева Национальной академии наук Кыргызской Республики <b>Саякбаева Айганыш Апышевна</b> доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Финансы» при Кыргызском Национальном университете им. Ж. Баласагына <b>Рязанцев Сергей Васильевич</b> член-корреспондент Российской академии наук, доктор экономических наук, профессор, директор Института демографических исследований Федерального научно-исследовательского социологического центра Российской академии наук
<b>Ведущая организация:</b>	Евразийский национальный университет им. Л.Н. Гумилева, кафедра «Экономика и предпринимательство», по адресу 010008 Республика Казахстан, г. Астана, ул. Сатпаева, 2

Защита диссертации состоится «2» декабря 2022г. в 14-00 часов на заседании Диссертационного совета Д 08.20.626 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора (кандидата) экономических наук при Институте экономики им. академика Дж. Алышбаева НАН КР и Международном университете Кыргызской Республики по адресу: 720001, г. Бишкек, проспект Чуй, 255, диссертационный зал (2 этаж). Идентификационный код онлайн трансляции защиты диссертации в: <https://vc.vak.kg/b/082-ljy-eqt-lns>

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кыргызско-Российского Славянского университета имени Б.Н. Ельцина (720000, г. Бишкек, ул. Киевская, 44) и библиотеке Международного университета Кыргызской Республики (720001, г. Бишкек, проспект Чуй, 255), а также на сайте: <https://mukr.iuk.kg/> ([incc.kg](https://incc.kg/)).

Автореферат разослан «24» октября 2022г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат экономических наук, доцент

Бекбоева Р. Р.

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертации.** Необходимость обеспечения высокого качества жизни населения страны является стратегической целью развития любой национальной экономики. Одними из параметров высокого качества жизни населения являются достаточный уровень обеспеченности жильём и высокое качество предоставляемых жилищных услуг. При этом наличие жилища выступает как фактор, влияющий на качество жизни населения. В современном обществе население с учетом своего развития требует от жилища выполнения более сложных функциональных предназначений для удовлетворения своих потребностей, что обуславливает исследование жилищного сектора не только в технико-функциональном, но и в социально-экономическом аспектах.

В связи с этим основными научными источниками из экономической области – теории собственности, теории государственного регулирования экономики, теории теневой экономики, финансовой системы рыночных отношений и в том числе особенности финансирования жилищного рынка явились работы В.И.Кумскова, Н.Х.Кумсковой, Т.К.Койчуева, Т.С.Дыйканбаевой. Также из отечественных ученых, описывающих аспекты жилищного строительства и налогообложения, жилищного рынка и его развития изучены научные труды – Э.Д.Дербишевой, Р.Р.Бекбоевой и И.В.Лукашовой. С учетом смежного исследования объекта жилища как фактора влияния на иные области социального развития исследовались труды К.Исаева, Ж.Ф.Молдокоевой и Р.Р.Салморбековой. Концептуальные основы изучения миграционных потоков и его влияние на регион рассмотрены в работах Б.А.Сарыгулова, А.С.Орозалиевой, Г.В.Кумскова, А.А.Кочербасовой и У.Эргишбаева. А проблемы развития семейных домохозяйств, качества жизни населения и трудового потенциала исследовались и использовались работы К.И.Исакова, А.А.Саякбаевой, К.А.Токторбаевой, Ы.К.Омурканова и Е.В.Плоских. Однако признаки, характерные для жилищной статистики, как направления прикладной демографии, впервые на территории СССР описывал Д.Л.Бронер в работе «Жилищное строительство и демографические процессы».

С социально-демографической точки зрения потребность в жилье является одной из необходимых и жизненно важных потребностей человека. Удовлетворяя жилищные потребности, человечество параллельно решает осознанные и не осознанные, сегодняшние и будущие, личные и семейные, проблемы. К примеру:

- модель рыночного перераспределения жилища даёт малоимущему населению возможность приобрести более комфортное жилище;

- качество жилищных условий проживания определяет качество здоровья и продолжительность жизни, психологическое состояние и уровень воспитания, условия для образования и здоровья личности;
- наличие жилища с соответствующими услугами обуславливает уровень и планирование семейно-брачных отношений, отношения окружающих людей к семейному домохозяйству и в целом позволяет формировать социальное поведение в этом пространстве;
- наличие или отсутствие жилища и соответствующих жилищных услуг может явиться источником решения к миграции сегодня или в будущем;
- жилищная обеспеченность имеет степень влияния на естественное движение населения (рождаемость, смертность, брачность, разводимость);
- степень жилищных условий в расширенном домохозяйстве, формируют межпоколенческое взаимодействие (в том числе проблему эйджизма).

Таким образом, с актуальной точки зрения, социально-демографические факторы влияния на развитие и модернизацию жилищного рынка являются весьма приоритетными и значимыми в условиях формирования здорового образа жизни человека и семейного домохозяйства. Социально-демографические особенности вылились в несоответствие между площадью имеющегося жилища и численностью населения, качеством жилища и качеством жизни жителей, функциональностью жилья и функциональностью жителей, архитектурно-планировочной моделью и моделью семейного проживания. Поэтому проблемы влияния социально-демографических факторов на развитие рынка жилой недвижимости имеет много не выявленных и нерешенных вопросов. Однако для их разрешения первично необходимо определить, насколько два сектора экономики, такие как динамика жилищного фонда и демографическое развитие, коррелируют между собой. Особая релевантность вопроса состоит в том, что жилищные условия выступают фактором демографического развития, и, в то же время, демографические аспекты являются фактором влияния на развитие объектов и субъектов жилищного рынка.

Итак, недостаточная степень теоретико-методологической разработанности, дискуссионность многих вопросов взаимообусловленности как в жилищной, так и в демографической политике, недостаточный уровень познания развития жилищного рынка с точки зрения социально-демографических особенностей, предопределили выбор темы, постановку цели исследования и структуру диссертационной работы.

**Связь темы диссертации с приоритетными научными направлениями, крупными научными программами (проектами), основными научно-исследовательскими работами, проводимыми образовательными и научными учреждениями.** Диссертационная работа выполнена в контексте принятого Мирового плана «Преобразование нашего мира: По-

вестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года» и достижения Целей устойчивого развития КР (Цели 3, 11). Научная область исследования полностью коррелируется с Концепцией государственной демографической и миграционной политики КР до 2040 года. Кроме того, рассматриваемые вопросы в диссертационном исследовании связаны с Национальной стратегией развития КР на 2018–2040 годы (VI. Первоочередные шаги среднесрочного этапа), с Концепцией инновационной модернизации экономического развития КР на период до 2035 года, с Жилищной программой «Мой дом – 2021-2026» и с Стратегией развития строительной отрасли КР на 2020–2030 годы». Работа выполнена в рамках научно-исследовательской деятельности кафедры экономической теории по теме: «Экономическое и демографическое развитие населения КР».

**Цель и задачи исследования.** 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 Кыргызской Республики.

Поставленная цель обусловила структуру и содержание диссертации с поэтапным решением следующих основных задач:

- на базе взаимосвязи жилищных отношений и теории народонаселения определить место и значение жилища в системе потребностей человека;
- изучить методологию систематизации жилища по экономическим свойствам;
- обосновать приемлемость рыночной модели спроса и предложения жилища в развитии теории знаний о народонаселении;
- проанализировать теоретико-методологические предпосылки становления научной дисциплины «жилищная демография»;
- рассмотреть модели рыночной фильтрации жилища по обеспечению достойным жильём низкодоходных семейных домохозяйств;
- оценить и систематизировать эволюцию научных взглядов дефиниции «жилище» с позиции развития теории народонаселения;
- эконометрическим методом определить взаимосвязь между жилищем и естественным движением населения в условиях демографического роста;
- дать эконометрическую оценку особенностей взаимосвязи между отдельными аспектами жилища и демографическим ростом населения;
- определить на основе корреляционного анализа, прогнозный сценарий будущего жилищного и демографического развития Кыргызстана;
- обозначить концептуальную модель жилища по обеспечению благоприятного проживания различных поколений в расширенных семьях;

- модернизировать концепцию энергоэффективного жилища.

**Научная новизна работы.** 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.

В ходе диссертационного исследования получены следующие результаты, имеющие элементы научной новизны:

*I – по специальности 08.00.01 – экономическая теория:*

- 1) **обоснован системный и концептуальный подход** к изучению жилищного вопроса с позиции развития общей теории народонаселения, исследование которого до нынешнего времени велось разобщенно, несвязно и во многих случаях в отрыве от социально-демографических особенностей развития жилищного рынка;
- 2) **усовершенствована систематизация** жилища по экономическим свойствам. Данное обоснование и систематизация основаны на базе комплексного исследования методологии жилища по экономическим свойствам и позволяют определить ценность жилища в экономическом обороте на рынке жилья. Представлена структурированная комплексная систематизация жилищного вопроса по выявленным экономическим свойствам;
- 3) **систематизированы и уточнены** в свете теории народонаселения и с точки зрения теоретико-методологической сущности, имеющиеся дефиниции о «жилище». Предлагается уточненное авторское определение термину «жилище», являющееся более верным с позиции междисциплинарного теоретического описания;
- 4) **дополнена и усовершенствована** концепция «жилищного рынка» с учетом субъектов реальных взаимоотношений, происходящих на современном рынке жилья. В основу усовершенствования концепции положена увязка жилья, как объекта с субъектом – индивидуумом, домохозяйством или социумом в целом, то есть человеком, семьей или населением;
- 5) **впервые выявлена и обоснована** необходимость ввода в деловой и юридический оборот понятия «нулевой жилищный рынок», основанный на осуществлении реальных стихийных сделок, происходящих де факто на первичном рынке жилья. Новый подрывок жилья необходим в целях увеличения его потенциала и унификации жилищного законодательства КР;
- 6) **предложено и аргументировано** дальнейшее развитие теоретической модели предложения и спроса по закону Э. Эйнгеля как основополагающей теории жилищного вопроса в теоретическом учении народонаселения. Отнесение проблемы жилой недвижимости к научным знаниям теории народонаселения в отличие от других теорий, определяет новые

направления сущностного и совместного развития таких экономических категорий, как население и жилище;

7) **впервые аргументированы и идентифицированы** предпосылки формирования нового научного направления в теории народонаселения – жилищная демография. Предпосылки формирования новых направлений основаны на законах развития теории о народонаселении и системы демографических наук, вследствие чего расширяется учет факторов взаимосвязи демографических процессов с другими социальными процессами;

*II – по специальности 08.00.05– экономика и управление народным хозяйством:*

8) **выявлены и обоснованы** индивидуальные особенности и характерные черты жилища, делающие его отличным от других товаров на основании учета демографических показателей и потребительских предпочтений домохозяйств. Данное обоснование основывается на теории уникальности жилища в процессе выбора его домохозяйствами методом эксклюзивного подхода и рыночного компромисса, что позволяет определить индивидуальные предпочтения семьи и рыночные характеристики самого жилища;

9) **установлена и доказана** взаимообусловленность между наличием жилища и отдельными социально-демографическими процессами развития. Выявленная взаимообусловленность между жилищными и социально-демографическими характеристиками населения позволяет сформировать соответствующую жилищную и социально-демографическую политики для полноценного удовлетворения потребностей населения в жилье;

10) **уточнены и дополнены** понятия «жилищная стратификация» и «миграционные жилые массивы». Данные дефиниции дополняются автором с позиции демографического разделения общества на различные социальные слои с привязкой к жилищному вопросу. Однако наличие такого явления не приветствуется автором и, более того, одной из целей этого исследования является разъяснение пагубного результата развития таких процессов;

11) **доказано и обосновано** наличие факторов риска, связанных с жилищем и жилищными условиями, влияющих на сопутствующие заболевания среди проживающих. Данный фактор связи является основанием изменения санитарных норм проживания.

12) **определена и доказана** взаимосвязь между наличием жилищного объекта и параметрами естественного движения населения. Выявленная связь между наличием жилищного объекта и естественным движением населения выступает в качестве методологической базы для формирования единой жилищно-демографической политики, направленной на удовлетворение потребностей социально-уязвимых семейных домохозяйств.

13) **предложены и аргументированы** перспективные принципы построения модели жилища для различных возрастных структур населения,

рекомендуемых в условиях расширенных семей. Вследствие их применения снижаются риски возрастной дискриминации (эйджизма) в условиях ограниченного доступа к достойному и дешёвому жилью;

14) **усовершенствована и дополнена для дальнейшего развития** концепция энергоэффективного дома. Впервые предлагается улучшить и развить концепцию энергоэффективного жилища до концепции энергоприбыльного и прибыльного жилища в условиях модернизации рынка.

**Практическая значимость полученных результатов.** Полученные результаты способствуют улучшению жилищных условий всех типов семейных домохозяйств, путем корректировки жилищного рынка демографическим потребностям населения. Практические рекомендации были донесены органам исполнительной власти, а именно:

1) рекомендации по совершенствованию системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, были приняты к рассмотрению в ГУ «Кадастр». Имеется акт внедрения;

2) внесено предложение по совершенствованию системы налогообложения нового жилища по его статусу комфортности в Управление контроля по специальным налоговым режимам ГНС при Министерстве экономики и финансов КР. Имеется акт внедрения;

3) Государственному институту сейсмостойкого строительства и инженерного проектирования при ГосАгентстве по архитектуре, строительству и ЖКХ при Кабинете министров КР рекомендовано выступить с инициативой по внесению и изменению статьи 1 ЖК КР в целях введения в законодательном порядке новых категорий жилищ и жилищного фонда, а также по внесению дополнений и изменений в статью 3 Закона КР от 26 июля 2011г. № 137 «Об энергетической эффективности зданий» (В редакции Законов КР от 18.10.2013 г. N 194, 20.06.2019 г. N 74) также в целях введения в законодательном порядке новых категорий жилищ. Имеется акт внедрения;

4) рекомендации, указанные выше в пункте 3, были приняты к дальнейшему обсуждению в Государственном агентстве архитектуры, строительства и ЖКХ при Кабинете Министров КР. Имеется акт внедрения;

5) Отделу статистических переписей и геоинформационных систем при НСК КР был рекомендован методологический подход в рамках проекта «Переписи населения и жилищного фонда КР 2022 г.», включающий в себя комплекс исследований по демографическим и жилищным аспектам, что позволяет прогнозировать параметры национальной жилищно-демографической политики на будущие периоды. Имеется акт внедрения;

6) Министерству труда, социального обеспечения и миграции КР внесено предложение по использованию методологического подхода к развитию национальной жилищно-демографической политики на будущие периоды, в рамках принятого Мирового плана «Преобразование нашего мира: По-



вестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 г.» и достижения ЦУР КР (Цели 3, 11) Имеется акт внедрения.

С позиции теоретического значения ценность полученных результатов состоит в возможности научного применения основных теоретических положений и концепций по развитию нового идентифицированного направления науки, как жилищная демография в системе знаний о демографическом и жилищном планировании и прогнозировании. Определенные концептуальные положения диссертации были применены автором при совместной подготовке с соавторами следующих учебников: «Экономика и управление недвижимостью» (2012) рекомендованного МОиН КР в качестве учебника для вузов; «Экономика для бакалавров» (2012), также рекомендованного МОиН КР в качестве учебника для вузов. По направлению темы исследования издана монография – «Доминирующие факторы развития человеческого потенциала в теории эволюции народонаселения КР». Результаты исследования используются в преподавании курсов «Экспертиза и управление недвижимостью», «Экономическая теория», а также для отдельных курсов по демографии, экономике недвижимости, жилищному строительству и других курсов в КРСУ.

**Экономическая значимость полученных результатов** определяется экономической эффективностью рекомендаций в реальном секторе экономики. Экономическая эффективность внесенных предложений нашла отражение в актах внедрения научно-исследовательских результатов, в выводах и рекомендациях, сделанных на основе эконометрического анализа. Предложения имеют экономический потенциал для субъектов строительного производства и потребителей и, в особенности, для уязвимых слоёв населения.

#### **Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

*I – по специальности 08.00.01 – экономическая теория:*

- 1) авторский приём по структурированию теоретических положений о жилище в контексте исторического развития теории народонаселения, который позволил взглянуть на проблемы развития жилищного сектора с учетом социальных и демографических потребностей населения. Этот подход характеризует взаимосвязь социально-демографических и жилищных факторов и, в том числе, зависимость изменений демографических параметров от их связей с жилищными условиями проживания;
- 2) комплексный анализ и усовершенствованная систематизация существующих методов научных исследований, основанных на концептуальных положениях жилищной теории и анализе зарубежной жилищной практики, которые позволили разработать теоретические положения, устанавливающие сущностные характеристики жилища с экономической точки зрения;
- 3) систематизация концепций и всесторонний анализ существующих методологических парадигм, которые сделали возможным развить теоре-

тические выкладки по значимым и актуальным вопросам, раскрывающим сущностную характеристику понятия жилища и его функциональное назначение. Теоретическое уточнение, касающееся понятия «жилище», позволило определить его как целостную систему потребностей человека на рынке жилья. С расширением содержания этого понятия стало возможным применение методов исследования о жилище с позиции демографических, экономических и технических характеристик, позволившее получить ранее недоступные видения о функциях жилища;

4) научное обоснование по развитию концепции «жилищного рынка», представляющее собой сочетание технических и демографических характеристик жилища, связанных между собой экономическими, социальными, юридическими и иными отношениями на основе рыночного взаимодействия спроса и предложения, где осуществляется передача прав с целью определения дальнейшей судьбы данного объекта;

5) системная модель жилищного рынка, состоящего из рынка земли под застройку, предлагаемого «нулевого» жилищного рынка, «первичного», «вторичного» и всевозможных рынков коммунально-бытовых услуг. В рамках модернизации отечественного рынка жилой недвижимости, предложенная новая дефиниция технически гармонизирует, экономически обосновывает и юридически усовершенствует систему операций и сделок, происходящих на «нулевом» рынке жилья. Сущность предлагаемой новой модели и её практическая ценность ориентирована на улучшение функционирования рынка жилья и правовой обоснованности стихийных сделок;

6) обоснование, что теоретическая модель спроса и предложения по закону Э. Энгеля является основополагающей концепцией решения жилищного вопроса в теории народонаселения. По результатам исследования было предложена базовая модель жилищного рынка, использование которой позволяет выявлять взаимосвязь жилищных вопросов с демографическими проявлениями;

7) обоснованная авторская концептуальная модель и теоретическая конструкция формирования такого научного направления, как жилищная демография в системе демографических наук. Жилищный фактор в демографических процессах следует признать предметной областью в исследовании жилищной демографии. Такой междисциплинарный статус данного понятия дает возможность использования различных методов исследования из области научных дисциплин для всестороннего анализа влияния жилищного фактора на демографическое развитие.

*II – по специальности 08.00.05 – экономика и управление  
народным хозяйством:*

8) выявленные особенности и характеристики жилища, имеющие признаки неповторимости с точки зрения гедонистического подхода. Применение такого подхода в выборе жилища дает возможность более глубоко

определить ценность жилища и стоимостную величину с учетом требований и предпочтений домохозяйств. В исследовании акцентируется внимание на расширенное применение гедонистического подхода при выборе жилища с последующей детализацией оценки имущества.

9) установленные результаты эконометрического анализа взаимообусловленности между наличием жилища и отдельными аспектами социально-демографического развития. Ввиду этого, выявление таких зон взаимообусловленности позволяет государственным службам вести корректировку жилищной политики на основании социально-демографических явлений, происходящих в республике с целью повышения уровня обеспеченности граждан жильём и в целом качества жизни населения;

10) определённая концепция противодействия выявленным негативным процессам как «жилищная стратификация» и «миграционные жилые массивы». Не контролируя жилищную стратификацию государству, грозит социальная напряженность с возможным появлением в будущем жилищной сегрегации по расовым, этническим и доходным характеристикам. Сейчас развивается «ползучая» сегрегация – когда происходит разделения общества на социальные классы по месту проживания. Развитие концепции сдерживания позволит в дальнейшем совершенствовать систему жилищного обеспечения различных слоев населения, что обеспечит эффективное регулирование экономических и демографических процессов;

11) обоснование необходимости рассмотрения не только положительных моментов от владения жильем, но и отрицательных факторов влияния жилища на здоровье проживающих. Это позволило выделить и структурировать основные тенденции заболеваемости, связанные с плохими жилищными условиями. При строительстве и реконструкции жилья необходимо учитывать требования, ведущие к снижению риска заболеваемости за счет устранения влияния негативных жилищных факторов. Такие рекомендации необходимо внести в практику жилищного строительства посредством принятия изменений в строительные нормы и правила;

12) выявленные корреляционные связи между наличием жилищного объекта и естественным движением населения, способствующие формированию методологической базы для разработки жилищно-демографической стратегии, направленной на защиту социально уязвимых слоев населения. Взаимосвязь определена по основным показателям естественного движения населения, а именно, по динамике рождаемости, смертности, брачности и разводимости;

13) обоснованные и рекомендованные принципы реализации архитектурно-планировочных моделей жилищ для совместного проживания разных поколений с целью эффективного использования потенциала населения как старшего, так и молодого возрастов. Предложенный принцип ос-

новывается на эффективном использовании молодыми людьми потенциала старшего поколения, в частности накопленный инвестиционный капитал, наличие свободного времени как ресурса, жизненного опыта и жилищного потенциала. В свою очередь, старшее поколение также может эффективно использовать потенциал молодых людей – активный трудовой потенциал, потенциал современных знаний и способность к мобильному осуществлению процесса жизнедеятельности.

14) обоснованная современная и актуальная концепция энергоприбыльного и прибыльного жилища на основании развития и совершенствования предыдущей концепции энергоэффективного жилья. Улучшенная концепция базируется на теории соотношения прибыли, доходов и расходов, что позволяет разработать теоретические положения, раскрывающие сущность прибыльного жилища.

**Личный вклад соискателя.** Получены теоретические обоснования и практические решения по идентификации роли жилищного состояния в демографическом развитии государства на основе системного и актуального исследования жилищного и демографического секторов экономики страны. Гипотеза автора состояла в предположении о возможном формировании методологического подхода к решению проблемы диспропорционального развития демографических процессов и трендов жилищного фонда республики на основе выявленных взаимосвязей между их соответствующими показателями.

**Апробация результатов исследования.** Полученные результаты и выводы диссертационного исследования были представлены и донесены до научного сообщества и практической деятельности через участие в республиканских и международных научно-практических конференциях, в круглых столах и в научных школах, проводимых в различных странах мира:

- XXVI международная научно-практическая конференция «Наука в современном информационном обществе». Чарльстон, США, 2021;
- международная научно-практическая конференция «Управление процессами и научные разработки». Бирмингем, Великобритания, 2021;
- международная конференция «Экологические парадигмы устойчивого развития: политическое, экономическое и технологическое измерение проблем биосферы. Экологические технологии умных городов: на пути к устойчивому развитию». Берлин, Германия (EPSD), 2021;
- международная конференция «Вторая конференции по устойчивому развитию: индустриальное будущее территорий. Достижения в области экономики, бизнеса и управления». Париж, Франция (IFT), 2021;
- II международная конференция «Изменение климата в условиях индустрии 4.0». Москва, Россия, 2021;

- международная научно-практическая конференция, проведённая в рамках X Всероссийского фестиваля науки НАУКА 0+ «Демографическое старение населения: угрозы и новые реалии». Москва, Россия, 2020;
- международная XX научная конференция «Технологическое предпринимательство и коммерциализация инноваций в инвестиционно-строительной сфере (часть 1)». Санкт-Петербург, Россия, 2018;
- IX международная научно-практическая конференция «Инновационные технологии в науке и образовании». Чебоксары, Россия, 2017;
- международная научно-практическая конференция «Архитектура, дизайн и строительство в условиях высокогорья». Бишкек, КР, 2012;
- международная научно-практическая конференция «Экспертиза и управление недвижимостью». Бишкек, КР, 2009.

Также, существенные теоретические, практические и рекомендательные выводы диссертации были описаны автором в научных статьях, опубликованных в зарубежных, отечественных журналах и сборниках трудов.

### **Полнота отражения результатов диссертации в публикациях**

Результаты и существенные положения диссертации нашли отражение в пятидесяти пяти периодических научных и учебно-методических изданиях, в том числе в изданиях, входящих в Перечень рецензируемых изданий, рекомендованных НАК КР. Одна индивидуальная монография и два учебника в соавторстве, изданные под грифом МОиН КР. Общий количественный измеритель составил более 60 п.л. Из них: одна статья включена в международную науко-метрическую базу Scopus; 23 статьи отражены в РИНЦ; 15 работ входят в Перечень рецензируемых научных периодических изданий рекомендованных НАК КР; 17 работ изданы в иных научных изданиях. При этом личный вклад автора в публикациях, рекомендованных НАК КР – 7,5 п.л., в изданиях, индексируемых в базе Scopus – 1,1 п.л. Общий научный измеритель публикаций по расчетам, применяемым в КР, составляет 1056 баллов.

**Структура и объем диссертации.** В соответствии с целью и задачами научного исследования определены структура и содержание диссертации, которая состоит из введения, шести глав, заключения, приложения и списка использованной литературы, включающего 342 наименования. Работа изложена на 280 страницах, содержит 22 таблицы и 86 рисунков.

### **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении** подтверждена актуальность темы исследования диссертации, обоснована необходимость данного исследования с точки зрения социально-демографических особенностей развития рынка жилой недвижимости. При этом утверждается, что в первую очередь необходимо определить их взаимную связь, используя методологическую базу из различных наук и научных течений.

**В первой главе** «Обзор литературы и теоретико-методологические аспекты жилищного объекта в контексте общей теории народонаселения» проведен аналитический обзор соответствующей научной литературы и расширенный анализ теоретической и экономической сущности жилища, изучены методологические подходы и основы систематизации жилищного объекта по экономическим свойствам, а также обоснована теоретико-методологическая модель предложения и спроса как необходимая базовая теория жилищного рынка в системе знаний о народонаселении. В основу раскрытия роли жилищного вопроса через призму знаний о народонаселении легла теория развития приоритетных потребностей у населения.

Из обзора исторических фундаментальных источников и научных классических теоретических течений выявлены работы, имеющие информацию к теме исследования – работы К.Маркса, А.Маслоу, А.Маршалла, Л.Ф.Мизеса, Д.Рикардо, А.Смита, Ж.-Б.Сэя, Х.Лейбенштайна и Т.Веблена. К.Маркс рассматривал жилище как рыночный товар, обладающий потребительской, меновой стоимостью. При этом функциональная полезность жилища определяет степень его потребительской стоимости, а понесенные затраты на функционирование жилища формируют его меновую стоимость. Вместе с тем, пока жилище не сформируется как меновая стоимость потребительская стоимость не реализуется. А.Маслоу представил теорию о том, что жилье имеет большое значение в жизни человека, поскольку позволяет удовлетворить первичные биологические и социальные потребности. Получается, что чем лучше жилище, тем более полно и шире удовлетворяются человеческие потребности. А.Маршалл рассматривал жилище как количественно определяемый индикатор социального статуса проживающих в нем жильцов. Наличие достаточно дорогого жилища признается фактом высокого статуса в социальной лестнице. При этом теория рыночного равновесия А.Маршала касательно жилой недвижимости соединило воедино маржиналистскую теорию (У.С.Джевонс, Л.Вальрас, Ф.Визер, В.Парето, К.Менгер), которая исключает из жилищного объекта его меновую стоимость и видит только потребительскую и классическую (отрицающую потребительскую стоимость в жилище). Исходя из этой теории спрос решается потребительской полезностью, а предложение формируется на базе меновой стоимости, и только равновесная цена на рынке определяет реальную стоимость жилища. Поэтому жилищный рынок и жилище как объект на этом рынке, в соответствии теории А.Маршалла объединили в себе маржиналистскую и классическую теории в отношении поведения жилища на рынке. А.Смит также был сторонником того, что жилище выполняет роль товара первой необходимости для человека, как одежда или пища, но при этом признак удовлетворённости им не определен только его наличием, как пища. Его значения глубже,

чем просто обладание. Другие исследователи рассматривали жилище как объект, необходимый для воспроизводства человеческих ресурсов и, в том числе, трудовых. Также жилище является объектом благосостояния, определяемого количественными качественными характеристиками. К таким работам, представляющим жилище как ресурсы и благосостояние, кроме К.Маркса можно отнести работы А.Пигу, П.А.Самуэльсона, Дж.Р.Хикса.

*Автором разработан приём по структурированию теоретических положений о жилищном объекте в контексте исторического развития теории народонаселения, что позволило взглянуть на проблемы развития жилищного сектора в зависимости от социальных и демографических потребностей населения. Обоснованы системный и концептуальный подходы к изучению жилищного вопроса с позиции развития общей теории народонаселения.*

В обществе активно обсуждают различные мнения о том, как люди должны быть удовлетворены и обеспечены жильем. В практической жизни такие обсуждения привели к образованию четырех различных крупных течений: первое – к механизму реального свободного рынка для удовлетворения и обеспечения населения жильем; второе – к чисто государственному механизму обеспечения населения жильем; третье – к механизму частно-государственного партнёрства обеспечения жильем; четвертое – к государственно-частному строительству жилья.

В значительной степени такие жилищные стратегии обусловлены существованием в рыночных условиях различных групп населения, классифицированных по категориям: по доходам (от нищих до очень богатых), по месту работы (государственный служащий и частный предприниматель), по статусу гражданства (иностранцы граждане и граждане), по миграции (местные и неместные), по национальности, по статусу возвращения (репатрианты) и такие конкретные показатели, как молодые и пожилые, большие и маленькие семьи. В этой связи некоторые люди могут самостоятельно приобретать жилье в соответствии с их требованиями, а другие категории нуждаются в государственной поддержке в различных формах, третьи ищут государственные гарантии в своих коммерческих операциях по жилью, четвертые желают разместить личный капитал в квазигосударственном строительном секторе экономики.

Итак системный и концептуальный подход к изучению жилищного вопроса с позиции развития общей теории народонаселения обоснован на том, что жилище обладает потребностями относящимися к базовым потребностям среди населения, а именно: физиологические потребности, потребности в безопасности от социальных и природно-климатических угроз, потребности в уважении, в социальном статусе и в индивидуальности, познавательные и образовательные потребности, а также потребности

в самореализации и в выборе взаимоотношений и многие другие потребности биологического, технического и социального характера.

*Проведён комплексный анализ и предложена усовершенствованная систематизация существующих научно-методических исследований, основанных на концептуальных положениях жилищной теории и анализе зарубежной жилищной практики, которые позволили разработать теоретические положения по актуальным вопросам. Таким образом, усовершенствована систематизация жилища по экономическим свойствам, позволяющая определить ценность жилища в общественном обороте.*

Так как жилище – это материализованный объект, значит оно имеет экономические свойства полезности и необходимости. Материализация объекта сопровождается качественными и количественными характеристиками и особенностями, которые формируют ценность данного объекта в экономическом обороте. А ценность, в свою очередь, проявляется стоимостью, которая является экономической категорией. В связи с этим в этой главе, представлена системная классификация жилища по экономическим свойствам:

- как потребительская предпочтительность или человеческая необходимость, связанная с полезностью и ценностью жилищного объекта;
- как особый товар рыночных отношений по причине неподвижности и привязанности к территории с локальной низкой/высокой стоимостью;
- как товар долгосрочной и перспективной стоимости, сохранности и долгосрочной социальной потребности;
- как чувственно-материализованный объект инвестиционного интереса, то есть реально существует, поддаётся ощущениям, долгосрочен и чувственно-желанный объект инвестиционного вложения.

Таким образом изучение методологии систематизации жилища по экономическим характеристикам утвердило мысль о том, что система ценностей в наличии жилища не умаляют технические предпочтения в нём, но при этом происходит рост потребностей социально-демографического характера, имеющие ценность в экономическом обороте. При этом, удовлетворение жилищных потребностей среди населения решают проблемные вопросы как в жилищной, так и в демографической политике государства посредством повышения уровня качества жизни населения. Однако необходимо понимать, что перезагрузка представлений населения о важности жилища в социально-экономическом обороте страны неизбежна. Следует отметить, что само наличие жилища вышло за рамки функции защиты от природных угроз и уже содержит функции социально-демографических потребностей, которые мотивируют домохозяйства на использование его инвестиционного потенциала.

*Рекомендовано новое теоретическое уточнение понятию «жилище», позволяющее определить его как целостную систему потребностей человека на рынке жилой недвижимости. Таким образом, систематизировано*



*и уточнено, в контексте теории народонаселения и с точки зрения теоретико-методологической сущности, имеющиеся дефиниции о «жилище». На основании изысканий, предложено уточненное авторское определение термину «жилище», являющееся более верным с позиции междисциплинарного теоретического описания.*

В ходе исследования исторического понимания жилища сформировалось понимание того, что уникальность жилища заключается в его многообразных целях, функциях и в других назначениях. И объединить, и отнести это в какую, ни будь одну науку, на сегодняшний день довольно сложно в большей степени невозможно. Но если сегодня подойти к проблеме как к системе, то становится очевидно, что жилище – это система, относящаяся одновременно к технической, социальной и биологической подсистемам. Изучая дефиниции термина «жилище» в рамках вышеизложенных трёх систем, отмечаем разнообразие в понимании категории «жилище», которая, как мы считаем, возникла в условиях разнообразного жизненного уклада каждого народа, который стремился раскрыть сущность своего жилища, как эффективное средство существования человека в этом регионе. На основании проведенного анализа рекомендуем в дефиниции о жилище отразить технические, социальные и биологические стороны назначения жилища для человека. Таким образом, на наш взгляд, жилище – это объект, технически позволяющий комфортно жить, полноценно отвечать социальным требованиям совместного проживания с максимальной возможностью удовлетворять биологические и социальные потребности каждого проживающего.

*Предложено научное обоснование по развитию концепции «жилищного рынка», представляющее собой сочетание технических и демографических характеристик жилища связанных экономическими, социальными, юридическими и иными отношениями на основе рыночного взаимодействия спроса и предложения. Таким образом, дополнена и усовершенствована концепция «жилищного рынка» с учетом субъектов реальных взаимоотношений, происходящих на современном рынке жилья.*

Жилищный объект характеризуется большим разнообразием. Жилище с точки зрения субъектов, подразделяем на малосемейные, детские дома, фостерные дома, дома престарелых, общежития, социальные, элитные, дома для очень важных персон и другие характерные типы жилища с учетом социального описания. Также жилище варьируется по техническим показателям, а именно: размеру, расположению, планировке, отделке, году постройки и т. д. По некоторым типам классификации формируются отдельные рынки жилья, которые ориентированы на удовлетворение определённого класса населения. Однако на основании основных особенностей жилой недвижимости выявлены отличительные особенности жилищного рынка от других видов товарных рынков:

- рынок узкоспециализированный и предназначенный для определенных домохозяйств или отдельных покупателей;
- географическая привязка и локальность, в связи с неподвижностью;
- рынок со множеством сегментов и особенностей не только жилища, но окружающего его населения. Деление на сегменты получается в связи различными характеристиками покупателей и продавцов (богатые – бедные, местные – мигранты, различное вероисповедание, разные национальности и жить, сдавать, сохранить капитал, производить что-либо и другие);
- по геодезической привязке, социальному статусу своих соседей;
- скрытность и частность жилищного рынка.
- в краткосрочном периоде предложение на жилищном рынке неэластично (реакция происходит быстро, но реализация затягивается).

На основании изучения всевозможных методологических концепций о «жилищном рынке» делаем вывод, что «жилищный рынок» представляет собой сочетание технических, архитектурно-планировочных и демографических характеристик жилища, связанных экономическими, социальными, юридическими и иными отношениями, основанными на рыночном взаимодействии спроса и предложения.

*Обоснована системная модель жилищного рынка, которая состоит из рынка земли под застройку, предложенного «нулевого» жилищного рынка, «первичного», «вторичного» и всевозможных рынков коммунально-бытовых услуг. Таким образом, в рамках модернизации отечественного рынка жилой недвижимости, предложенная новая дефиниция технически гармонизирует, экономически обосновывает и юридически усовершенствует систему операций и сделок, происходящих на рынке жилья.*

Жилищный рынок представляет собой: рынок земель под застройку; рынок жилищно-коммунальных услуг; рынок строительных работ; первичный и вторичный рынок жилой недвижимости; и рынок подрядных и субподрядных работ. Согласно закону, жилище признается товаром с момента его ввода в эксплуатацию, но на практике давно происходят сделки с жильём, когда оно даже не прошло процедуру регистрации и не состоялась сдача в эксплуатацию, а значит государство не признает его товаром. К сожалению, в Кыргызстане нет механизма, регулирующего такую покупку недвижимости. На практике в этом временном периоде сформировался отдельный рынок, работающий в соответствии со своими собственными деловыми и рыночными правилами. Данный рынок предлагаем назвать «нулевым рынком жилья».

В целом, из проведенного теоретико-методологического исследования в первой главе, следует, что во всех общественных формациях особое место в системе общественных отношений занимает жилищный сектор, функционирование которого связано с жизнью и деятельностью населения

во всех сферах жизнедеятельности и, в том числе, в его демографическом развитии. Несоответствие растущих потребностей у населения в количестве жилища и требуемого качества их финансовым возможностям и доступа к ним и составляет сущность жилищной проблемы в условиях активного демографического развития.

**Во второй главе** «Методология и методы исследования» описаны установленные характеристики области, объекта и предмета исследования, а также представлена краткая характеристика методологии и методов научно-квалификационного исследования. Также разъясняется, что методологической и теоретической основой диссертационного исследования явились фундаментальные положения и концепции, содержащиеся в актуальных и классических трудах отечественных, российских и зарубежных ученых в области общей теории народонаселения, экономики народонаселения, системе демографических наук, жилищной экономике, социологии, экономико-математического моделирования, а также в концепциях и законодательных актах по демографической и жилищной политике КР. Кроме того, применяемый автором подход к раскрытию темы, позволяет говорить о комплексном исследовании взаимосвязи отдельных аспектов жилища с динамическим движением населения с учетом региональной специфики среднеазиатского региона.

**Объектом исследования** является рынок жилой недвижимости в условиях роста численности населения современного Кыргызстана.

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

**Методология и методы исследования.** Методология исследовательской работы была выстроена на общих методах научного познания, а именно: статистического обзора, сравнительного корреляционного анализа, синтеза теоретического и практического материала, а также аналитического демографического прогнозирования и графического представления. В частности, использовалась стандартная программа Correl для обработки массива статистических данных с 1990 – 2021 г. по народонаселению и жилфонду городов, сёл и по республике в целом. Для выстраивания прогнозных показателей до 2030 г. использовалась программа прогнозирования «trend and growth». По исследованию временных рядов, а именно их достоверности использовались программа «студент2обр» для независимых рядов. Аргументация теоретических положений и полученных выводов осуществлялась автором на основе принципов и методов теоретического и системного анализа, разработанных в области современного экономического, демографического и социологического научного знания. При этом, информационной базой исследования явились нормативно-правовые акты КР, материалы отраслевых Министерств и ведомств и эко-

номических подразделений Кабинета министров КР. Для аналитической обработки количественно-числовых показателей использовались источники НСК КР, данные ВБ и результаты международных социологических опросов. Также, изучались материалы индивидуальных авторских исследований, научные публикации в периодических изданиях, материалы международных аналитических исследований проводимых в рамках проектов ПРООН, ФНООН, ЮНИСЕФ, МОТ, ВОЗ.

**В третьей главе** «Теоретические предпосылки формирования направления жилищной демографии в системном учении демографических наук» исследованы теории потребительского спроса на жилище с учетом классификации населения по доходам, выстроена концептуальная модель и теоретическая конструкция формирования жилищной демографии и разъяснено значение модели рыночного перераспределения жилища в регионе с доминированием малоимущего населения по обеспечению достойным жильём низкодоходных семейных домохозяйств.

В главе выстроена теоретическая конструкция жилищной демографии, которая рассматривается с самого фундамента образования науки демографии. Отмечены факторы, побуждающие общество к демографическому развитию. Некоторые факторы переросли в целые научные направления. Даются понятия: функциональный и нефункциональный спрос. Кроме того, в главе рассмотрены вопросы применения убывающей и восходящей модели фильтрации для решения вопросов обеспечения жильём малоимущих домохозяйств.

*Рассматривается обоснованное предложение по широкому использованию модели закона Э. Энгеля спроса и предложения в теории народонаселения, которая поспособствует эффективному изучению факторов влияния на развитие демографических процессов в КР.*

Жилищный рынок хотя и является специфичным и уникальным, но все же подчиняется общему закону Э. Энгеля. Однако на этом рынке имеются свои характерные экономико-демографические факторы спроса и предложения. Спрос в жилищной демографии – рост численности населения, домохозяйств, браков, разводов, смертности, богатого населения, миграции, а также рост покупательской способности домохозяйств и их накоплений. На предложение могут влиять те же факторы что и на спрос, но имеются косвенные факторы – темпы ввода жилья, темпы развития жилищно-строительной индустрии, рост одиночных домохозяйств, численность пожилого населения и другие подобные факторы.

Наложив известный рыночный закон спроса и предложения на жилищный рынок, мы изучили его рыночные механизмы с привязкой к демографическим факторам влияния. Так предложением на этом рынке всегда является жилищный объект и жилищные услуги, относящиеся к жилищ-

ной сфере, но спрос формируется отдельными физическими и юридическими лицами, индивидуальными лицами и семейными домохозяйствами, в целом можно сказать населением, которое является демографической категорией. Таким образом, предложение формируется из жилищной сферы, а спрос из демографической. В свою очередь спрос базируется на желаниях потребителя удовлетворить свои потребности. Поэтому несоответствие растущих потребностей у населения в количестве жилища и требуемого качества их финансовым возможностям и составляет сущность жилищной проблемы. Чтобы решить эту проблему и эффективно обеспечить различные слои населения собственным жильем, правительство КР должно иметь собственные крупные строительные корпорации или контрольные пакеты акций в квазигосударственных строительных компаниях.

*Разработана концептуальная модель и теоретическая конструкция формирования научного направления «жилищная демография» в системе демографических наук. Таким образом, в диссертации впервые аргументированы и идентифицированы предпосылки формирования нового научного направления в теории народонаселения – жилищная демография, которое имеет право на существование и исследование, как и многие направления в системе знаний о народонаселении (рисунок 1).*

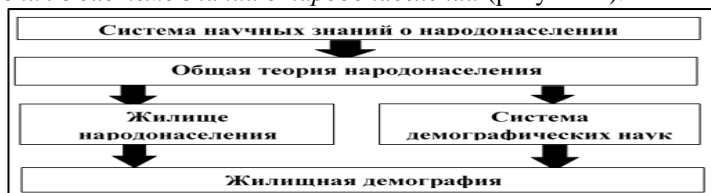


Рисунок 1 – Жилищная демография в науке о народонаселении

Внешние факторы в жилищной демографии – это факторы окружающей демографической обстановки вокруг домохозяйства, воздействующие на решения по жилищным обстоятельствам. К внутренним факторам влияния следует отнести состав домохозяйства, перспективную динамику развития семьи, потребности и предпочтения всего домохозяйства как единого элемента и в отдельности каждого участника домохозяйства.

В итоге, из названия жилищной демографии видно, что она смежная дисциплина, основанная на демографии и науки о жилище через взаимобусловленность их развития и при этом жилище, выступает в демографии как фактор влияния. Поэтому жилищная демография объясняет, какова степень взаимобусловленности жилищных параметров и демографических явлений, в условиях максимума удовлетворения потребительских предпочтений. Поэтому, считаем, что предметом жилищной демографии является – изучение причинно-следственных взаимосвязанных и закономерных явлений и процессов в социальной системе между жилищными и

демографическими подсистемами, в определенном географическом месте и периоде времени.

*В диссертации показаны выявленные особенности и характеристики жилища, имеющие признаки неповторимости с точки зрения гедонистического подхода. В связи с этим выявлены и обоснованы индивидуальные особенности и характерные черты жилища, делающих его отличным от других товаров на основании демографических показателей проживающих и потребительских предпочтений домохозяйств.*

Сам гедонистический подход ориентирован только на уникальность анализируемого объекта. Однако сегодня уникальность и ценность жилого дома характеризуется только его техническим, архитектурно-планировочным и географическим описанием. А мы предлагаем внести в оценку жилья социально-демографические показатели с финансовыми возможностями каждого домохозяйства, так как эти показатели также индивидуальны и уникальны в своем роде. В частности, для каждого домохозяйства понятие уникальности и ценности этой жилой индивидуальности разные, и продавцы видят в этой индивидуальности большую ценность, а покупатель с иными предпочтениями эту индивидуальность абсолютно не ценит, а иногда даже снижает её стоимость. Не менее важными показателями при покупке жилища, являются демографические предпочтения у покупателей жилья к окружающим домохозяйствам: предпочтения по национальному большинству, по количеству мигрантов, по уровню образования, по достатку и по другим параметрам. Поэтому жилищный рынок достаточно сложный механизм соотношения технических и социальных потребностей и ценностей. Наличие такой уникальности приводит к сложному аналитическому обзору характеристик при выборе жилища. Сложность добавляется и тем, что основной спрос на жилищном рынке создают не люди в отдельности, а целые домохозяйства. Сами домохозяйства имеют уникальное сплетение различных предпочтений у его членов к жилью, что образует многовариантность в выборе будущего жилища. В связи с этим выбор жилища – это сложный путь к компромиссу различных предпочтений и возможностей у домохозяйств и характеристик жилищ, предлагаемых на рынке. В описанных в работе моделях рыночного перераспределения жилища в регионе с доминированием малоимущего населения доказывается необходимость строительства дорогого и среднего по стоимости жилья для обеспечения достойным жильём низкодоходных семейных домохозяйств. Ведь строительство жилья только для малоимущего населения со свободной его продажей не является единственным решением обеспечения малоимущих домохозяйств жильём, потому что всё такое жилище в условиях свободного рынка может быть скуплено богатыми домохозяйствами или инвесторами, а малоимущие семьи будут продол-

жать арендовать эти жилые площади. Поэтому политику субсидирования малообеспеченных домохозяйств следует контролировать и увязывать с политикой субсидирования покупки дорогого и среднего жилья для богатых домохозяйств. В таких случаях государственное регулирование и распределение жилища через квазигосударственные строительные организации является, на наш взгляд, самым верным решением обеспечения малоимущего населения жильём.

В целом, по главе делаются выводы: что модель предложения и спроса по закону Э. Энгеля признаётся как основополагающая теория, на которой базируется экономическая часть жилищной демографии; считаем недооцененным значение модели рыночного перераспределения и фильтрации жилищного объекта в регионах повышенного демографического потенциала и доминирования малоимущего населения; направление «жилищная демография» также имеет право на существование и исследование, как отдельная область в системе демографических наук, где жилище выступает фактором влияния на демографическое развитие.

**В четвертой главе** «Динамика взаимосвязи между наличием жилища и отдельными социально-демографическими процессами» методом эконометрического анализа выявлена и описана степень тесноты связи между следующими факторами: динамикой численности населения и развитием жилищного фонда; отдельными аспектами жилища и динамикой миграционных процессов; отдельными факторами риска, связанными с жилищем и жилищными условиями и сопутствующими заболеваниями.

Для полноты выявления тесноты связи между общим жилищным фондом и демографическим развитием была отдельно проведена корреляция между городским жилфондом и городским населением, между сельским жилфондом и сельским населением, между показателями ввода жилой недвижимости и динамикой численности населения за период независимости. Также в главе поясняется, что в значении понятия «миграция» всегда в фоновом понимании изучаются проблемы «привязанности к месту проживания» в особенности в период осознания и становления этого процесса, как глобального международного явления и основного права человека. Также, раскрываются вопросы влияния жилища и жилищных условий на здоровье населения. Были представлены доказательства того, что неудовлетворительные жилищные условия грозят серьезными последствиями для здоровья населения. Поэтому уменьшение нагрузки, которое ложится на плечи системы здравоохранения в связи с необходимостью оказания помощи жертвам из-за плохих жилищных условий, следует рассматривать не только как одну из приоритетных областей деятельности государственного здравоохранения, но и как деятельность, которая дает ощутимый экономический эффект.

В целях полноты раскрытия взаимообусловленности между вышеперечисленными факторами необходимо обосновать связь между уровнем дохода населения и жилищным фактором, так как в Кыргызстане, по данным НСК КР на 2021 год, уровень бедности составлял более 30 % населения (рисунок 2).

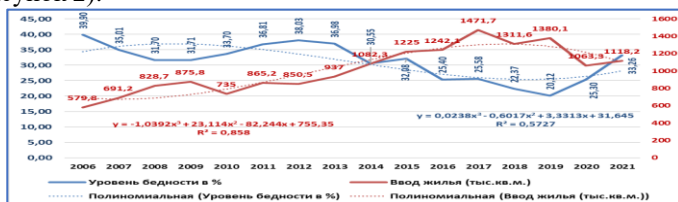


Рисунок 2 – Уровень бедности и ввод жилья в КР с 2006–2021 гг.  
Источник: подготовлено автором по данным НСК КР

Корреляция показала высокую степень обратной зависимости и составил **R(коррел) = -0,81737** – это подтверждает, что при снижении показателя бедности растет динамика ввода жилья. Для убедительности вывода просчитали корреляцию между располагаемым среднедушевым доходом д/хозяйств и вводом жилья за аналогичный период (рисунок 3)



Рисунок 3 – Среднедушевые доходы д/хозяйств и ввод жилья в КР с 2006 – 2021 гг.

Источник: подготовлено автором по данным НСК КР

Здесь также наблюдается высокая степень прямой связи **R(коррел) = 0,8210**, которая показывает, что при росте доходов населения растет объем ввода нового жилья. Такой же высокий показатель корреляции показала динамика реального денежного дохода населения с вводом жилья **R(коррел) = 0,8245**.

Далее показаны установленные результаты эконометрического анализа взаимообусловленности между наличием жилища и отдельными аспектами народонаселения. Иными словами, установлена и доказана взаимообусловленность между различными жилищными фондами и отдельными аспектами демографического развития.

Для наглядного анализа, были построены динамические графики городского жилфонда и городского населения за период с 1990 -2021 г. В результате корреляционного анализа выявили тесноту связи **R(коррел) = -0,1353**, что говорит об отсутствии связи между двумя этими показателями.



Получается, что городское население практически не влияет на развитие жилищного строительства и, в связи с этим, активный спрос на жилищном рынке формируют не горожане, а мигранты и сельские жители. Также для нас важно выявить, какова связь между динамикой сельского жилфонда и динамикой численности сельского населения. Здесь корреляция на 2018 г. составила  $R(\text{коррел})=0,9760$ , а по 2020 год корреляция стала уже более высокой  $R(\text{коррел})=0,9836$ , что доказывает о более сильной тесноте связи при условии сохранения такой картины развития сельского жилфонда и его населения.

Проведем анализ, определяющий степень связи между динамиками развития всего жилфонда КР и численностью населения за период с 1990-2021 г. (рисунок 4).

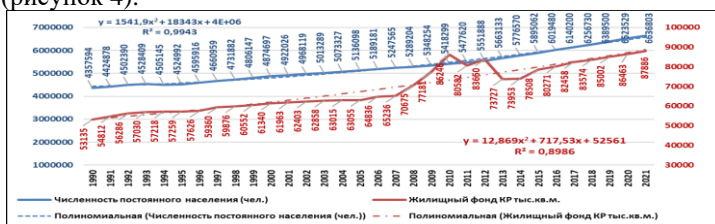


Рисунок 4 – Жилфонд и численность населения по КР с 1990 – 2021 г. Источник: подготовлено автором по данным НСК КР с 1990 г. по 2021 г.

Здесь обнаружилась тесная связь между рядами –  $R(\text{коррел})=0,9308$  она объясняет, что при росте численности населения растет жилфонд КР. Но так как графики плавные, а график пополнения жилфонда не резкий, то динамика обеспеченности жильем будет также плавной. Такая картина подтверждается графиком общей площади на 1-го чел. в целом по стране и по местности с 1990–2021г. Обеспеченность в 1990 г. составлял 12 м<sup>2</sup>на 1-го человека и выросла только на 1 м<sup>2</sup> в 2021 г. -13 м<sup>2</sup>. В целом, тренд стабилен и равен 12,5 м<sup>2</sup>.

Далее рассмотрели тесноту связи между показателями ввода новой жилой недвижимости и динамикой численности населения (рисунок 5).

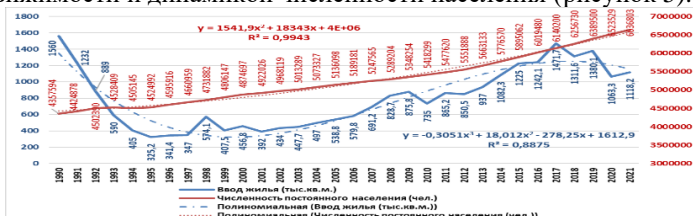


Рисунок 5 –Ввод жилья и численность населения в КР с 1990 – 2021 г. Источник: подготовлен автором по данным НСК КР с 1990 г. по 2021 г.

За период с 2000- 2018 года, корреляция показала тесную и прямолинейную взаимосвязь и составила  $R(\text{коррел}) = 0,9321$ . Для полного периода анализа с 1990 - 2021 годы корреляция уменьшилась в два раза, что го-

ворит о нестабильности развития временных рядов (в связи с остаточным влиянием мощностей в 90-х стройотрасли СССР). Коэффициент получил-ся **равным  $R(\text{коррел}) = 0,5877$** . Однако это не простое состояние взаимосвя-зи, так как есть процесс выбытия жилища из жилфонда, а у населения идут активные демографические и миграционные процессы, на динамику которых, в свою очередь, влияют другие факторы риска.

*Обсуждение результатов исследования и прогнозирование до 2030 го-да.* Исследования подтвердили выдвинутую рабочую гипотезу о возмож-ности формирования методологического подхода к решению социально-экономической проблемы обеспечения населения республики жильём на фоне диспропорционального развития демографических трендов развития городского и сельского населения и процессов формирования жилфонда в городах и селах на основе установления взаимосвязи данных трендов за период с 1990 -2021 г. При этом было установлено, что рост численности населения может выступать в качестве субъекта влияния, а увеличение объёмов жилфонда – объекта, и наоборот, когда объёмы существующего жилфонда способны оказать значительное влияние на демографическую динамику в стране.

Актуальность результатов проведённых исследований может быть продемонстрирована путём решения проблемы прогнозирования на дли-тельные периоды уровней обеспеченности жильём городского и сельского населения республики. Показатели спрогнозированы по программе «trend and growth» с 2020 -2030 г. (таблица 1).

Таблица 1 – Численность населения (млн чел), жилфонда страны (млн м<sup>2</sup>) и жилплощади на 1 чел. (м<sup>2</sup>) на прогнозируемый период с 2020- 2030 гг.

Показ.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Числ. насел. млн чел.	6.24	6.32	6.40	6.48	6.56	6.64	6.73	6.81	6.90	6.99	7.08
Жилфонд, 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
Жил/площ. на 1 чел кв.м	13,86	13,92	13,98	14,03	14,09	14,15	14,20	14,26	14,32	14,38	14,44

Источник: рассчитано автором

Результаты осуществленного прогноза показывают определённую ди-намику роста в прогнозируемом периоде как по численности населения, так и по объёмам жилфонда республики. Однако темпы его увеличения нельзя признать удовлетворительными. Рост жилплощади, приходящейся на 1-го чел., составит за 10 лет с 2020- 2030гг. всего 4%, с 13,86 кв.м. (86,579/6,24=13,86) до 14,44 кв.м. (102,144/7,08=14.44), соответственно. Это не будет соответствовать реальным потребностям населения страны и желаемой правительством площади – 18 м<sup>2</sup>.

В действующей жилищной программе КР «Мой дом» на 2021–2026 г, государство ставит задачу достичь уровня обеспеченности населения жильем в 18м<sup>2</sup> на человека<sup>1</sup>. При условии сохранения достигнутых темпов роста ввода жилья и объемов его выбытия по разным причинам, невозможно будет достичь даже к 2030 г. уровня обеспеченности граждан жильем в размере 18,0м<sup>2</sup> на человека. Для этого необходимо увеличить жилфонд до уровня 127365,7 тыс. м<sup>2</sup> ( $18 \times 7075.873 = 127365,7$ ). Это должно повлечь за собой разработку более кардинальных мер на финансово-республиканском и строительно-отраслевом уровне, обеспечивающих прорыв в строительстве нового и сохранении существующего жилфонда в рамках жилищной программы «Мой дом» и её будущих продолжений, а также при стремлении к международным ориентирам в 30 м<sup>2</sup> на человека.

По аналогии с прогнозом динамики численности населения и жилфонда на 10 лет был осуществлен прогноз городского и сельского населения и объемов жилфондов на период с 2020–2030 гг. (таблица 2).

Таблица 2. – Прогноз жилфонда (млн м<sup>2</sup>), численности населения и жилплощади на 1 чел. (м<sup>2</sup>) в разрезе город/село (млн чел.) с 2020 - 2030 гг.

Пок-ли	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сел. ж/ф, млн.м <sup>2</sup>	55.17	56.62	58.1	59.63	61.19	62.80	64.44	66.14	67.87	69.66	71.48
Город.ж/ф, млн м <sup>2</sup>	31.76	31.78	31.81	31.84	31.86	31.89	31.92	31.94	31.97	31.99	32.02
Сел/насел. млн чел	4.30	4.37	4.45	4.53	4.60	4.68	4.76	4.85	4.93	5.02	5.1
Город/насел. млн чел.	2.16	2.20	2.23	2.27	2.30	2.33	2.37	2.40	2.44	2.48	2.51
Жил/пл. на 1 ч. гор м <sup>2</sup>	14,66	14,46	14,25	14,06	13,86	13,67	13,48	13,29	13,11	12,92	12,74
Жил/пл. на 1 ч. села м <sup>2</sup>	12,84	12,95	13,06	13,18	13,29	13,41	13,53	13,65	13,77	13,89	14,01

Источник: рассчитано автором

Прогнозная динамика городских и сельских параметров подтвердила картину их развития, выявленную в целом по стране. Темпы роста обеспеченности жилфондом растущего населения являются явно недостаточными по критериям жилищной программы страны. В количественном отношении обеспеченность жителей городов составит в 2030 г. лишь 12.7 м<sup>2</sup> на 1 чел., а в селе – 14.01 м<sup>2</sup> против программных 18,0 м<sup>2</sup> на чел.

*В работе представлена концепция противодействия выявленным негативным процессам как «жилищная стратификация» и «миграционные жилые массивы». Уточнены и дополнены понятия «жилищная стратификация» и «миграционные жилые массивы». Данные дефиниции до-*

<sup>1</sup> Режим доступа: Жилищная программа КР "Мой дом" на 2021-2026 годы (к постановлению Кабинета министров КР от 3 июля 2021 года № 75) <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/158357>

полняются автором, с позиции демографического разделения общества на различные общественные слои с привязкой к жилью.

Известно, что наличие доступного и достойного жилья в благополучном регионе привлекает мигрантов и в то же время является причиной оседлости местного населения. И противоположный процесс, когда доступ к достойному жилью по какой-либо причине ограничен, приводит к резкому сокращению миграции в этот район и к возможному увеличению оттока населения. Таким образом, адекватной гипотезой, объясняющей ситуацию взаимосвязи между жилищным объектом и внутренней миграцией, является следующая: чем меньше человек задумывается о переезде в другой регион по причине предлагаемой хорошей жилплощади, тем в большей степени он связан с жильём у себя на месте. Именно так выражается демографический принцип «старение на месте».

Миграционные жилые массивы, на наш взгляд – новые жилые поселения, организованные преимущественно внутренними и внешними мигрантами, не имеющими прописки в этом жилмассиве. Вновь образованные новостройки делятся по доходности проживающих в них домохозяйств. В частности, в южной части столицы более дорогой и престижной, проживают более обеспеченные домохозяйства, а в северной части, за исключением некоторых домов, живет менее обеспеченное население. Таким образом зарождается жилищная стратификация, которая разделяет общество на социальные классы по месту их проживания. Так, Н.Р.Кориев указывает, что жилищная стратификация – это типовое разделение жилищ, соотносённое с проживающим там домохозяйством [Корнев, Н. Р. Жилищная стратификация в центре Санкт-Петербурга / Н. Р. Корнев // Социологические исследования. – 2005. – № 6(254). – С. 77-84.]. Жилищная стратификация в нашей интерпретации – это территориально-пространственное расслоение домохозяйств на социальные классы за счет территориального размещения жилища и наличия определенных технических характеристик.

Что касается взаимообусловленных особенностей миграции и жилищных условий, то наблюдается связь между собственниками жилья и миграцией. В целом домовладельцы менее способны к миграции, чем съемщики жилья. Низкая мобильность собственников объясняется тем, что расходы, связанные с переездом, у собственников жилья намного выше, чем у арендаторов. В целях выяснения коэффициента взаимосвязи между миграцией и общей площадью на 1-го человека, рассмотрим связь показателя миграционного прироста или оттока с коэффициентом обеспеченности жильём (рисунок 6). Основываясь на диаграмме, отметим, что за весь период с 2011-2021 гг. в Кыргызстане наблюдается преобладание выбывших граждан над прибывшими. Таким образом, максимальный миграционный отток был зафиксирован в 2011г. –39430 чел., минимальное значение было в 2021–769 чел.



Рисунок 6 – Миграционный прирост/ отток и общая площадь на 1 чел. с 2011 – 2021 годы

Источник: составлено автором по данным НСК КР с 2011 г. по 2021 год

Программа сгенерировала корреляцию **R(коррел)= - 0,5922**, в связи с чем можно утверждать, что существует средняя связь между этими показателями, но она недостаточно высокая, чтобы указывать на полную зависимость этих двух факторов. На графике видно, что в момент активного роста оттока в 2011–2012 гг., коэффициент обеспеченности граждан жильем резко возрастает и достигает рекордных 14,8 м<sup>2</sup>. Затем в последующие годы выбывших было меньше и показатели обеспеченности стали падать.

*В диссертации показаны результаты и выводы влияния жилищных условий граждан на здоровье людей проживающих в этом жилище. Таким образом, доказаны и обоснованы наличие факторов риска связанными с жилищем и жилищными условиями, влияющие на сопутствующие заболевания в условиях Кыргызстана.*

Целью данного анализа является то, в какой степени жилищно-санитарные условия являются причиной инфекционных и паразитарных заболеваний. Корреляции здесь равна **R(коррел) = -0,5343** – средняя зависимость. Иначе говоря, санитарно-гигиенические условия средне влияют на данные заболевания. Однако если проанализировать те же показатели, но с лагом в 2–3 года, т.е. признаем, что улучшение санитарных норм не сразу отражается на статистике заболеваемости, а только течением времени. Мы наблюдаем совершенно другую картину, и коэффициент плотности связи увеличился до **R(коррел)= - 0,6929**, что означает обратно пропорциональную связь между этими показателями (рисунок 7).

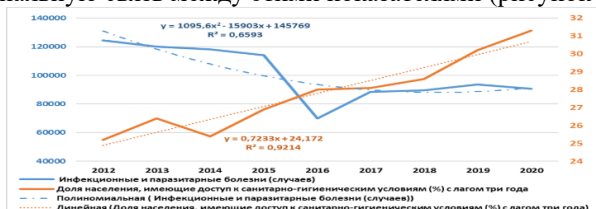


Рисунок 7 – Связь инфекционных заболеваний и доли населения, имеющего доступ к сан. условиям с 2012 – 2020 год

Источник: подготовлено автором по данным НСК КР.

И теперь ясно, что хорошие санитарно-гигиенические условия снижают динамику инфекционных и паразитарных заболеваний с течением времени. Для расчета влияния плотности проживания или иначе перенаселённости на заболеваемость туберкулёзом, сформировали динамическую картину с 2009-2020гг. Корреляция составила **R(коррел) = 0,8803**, что свидетельствует о высокой положительной зависимости двух показателей. Таким образом, чем меньше численность людей на одну комнату, тем меньше вероятность заболеваемости туберкулёзом. Дополнительным доказательством правильности наших выводов является социологический опрос, проведенный Ж.Ф.Молдокеевой. Так, её исследования показали, что «смертность среди населения Кыргызстана, проживающего в переуплотненных квартирах в 1,5 – 2 раза выше, чем среди людей, живущих в достаточно просторных помещениях. Типичной жилищной болезнью здесь является туберкулез» [Молдокеева, Ж.Ф. *Условия жизни как фактор здоровья населения современного Кыргызстана [Текст]: дис. ... канд. социол. наук: 22.00.04 / Ж. Ф. Молдокеева. – Бишкек, 2008. 178 с.]. На вопрос, что нужно для улучшения своего здоровья, 24 % респондентов ответили, что повышение качества жилищных условий [Исаев, К.И. *Народонаселение: Качество жизни и здоровье [Текст] / К. Исаев, С. Борсокбаева. – Бишкек: [б.и.], 2002. 205 с.]. На основании проведенного анализа можно утверждать, что повышение уровня жилищных благ может фактически привести к снижению заболеваемости, особенно респираторного, психологического и различных типов туберкулеза.**

Таким образом выводы, представленные в главе, являются убедительными обоснованиями принципа, согласно которому в главу угла демографической и жилищной политики должна стоять забота о здоровье населения. Создание здорового, достойного, доступного и экологически безопасного жилища должно стать главной задачей чиновников и политиков причастных к проблемам жилищной обеспеченности, здоровья общества и устойчивого демографического развития.

**В пятой главе** «Взаимообусловленность между отдельными аспектами жилищного объекта и естественным движением населения» более подробно изучена степень влияния различных жилищных факторов на основные характеристики естественного движения населения. В частности, изучены взаимосвязь между некоторыми факторами жилищного вопроса и интенсивностью рождаемости среди населения; идентифицирована взаимосвязь между отдельными аспектами жилищного вопроса и смертностью населения; а также определена особенность взаимовлиятельных процессов между наличием жилища и брачностью и разводимостью в регионе с положительной демографической обстановкой.

В работе объясняется, что жилище как фактор может напрямую или косвенно повлиять на решение о планируемом количестве детей в семье. Допустим, прямое влияние связано с отсутствием собственного жилья,

недостаточная общая площадь, большая плотность проживания в сложных семьях, неудовлетворительные санитарно-гигиенические условия пребывания, не продуманные архитектурно-планировочные решения и несоответствующее конструктивное исполнение строительства. Косвенное же влияние может проявиться через позднее по возрасту отделение от родительского дома, раннее или позднее сожителство, возрастное заключения брака, откладывание деторождения на более «подходящее» время и другие моменты, которые отдалают время рождения первого ребенка. В мировой практике позднее первое рождение признается как фактор, уменьшающий темпы демографического развития. Поясняется, когда временной интервал между поколениями увеличивается, число будущих родов сокращается, и когда женщина решается родить ребёнка в более дальнем возрасте у нее становится меньше репродуктивных лет, когда она могла бы родить столько детей, сколько пожелает.

*Выявлены и доказаны связи между наличием жилищного объекта и естественным движением населения, способствующие формированию методологической базы для разработки жилищно-демографической политики.*

Корреляционный анализ между суммарным коэффициентом рождаемости и общей площадью на 1-го чел. с 1990- 2021 гг. показал отсутствие связи и составил **R(коррел) = 0,153**. Планирование рождаемости не зависит от жилищного состояния населения, что также подтверждается графиками фертильности и обеспеченностью жильем. При одинаковой и стабильной обеспеченности жильём в среднем 12.8 м<sup>2</sup>, динамика фертильности женщин растет и достигло 3.3 ребенка на одну женщину. Однако, рассмотрев динамику численности жильцов на комнату и суммарного коэффициента рождаемости, получили корреляцию **R(коррел) = 0,606**, которая является уже средней степенью плотности. Таким образом, основываясь на корреляционную модель, можем сделать вывод, что количество жителей на комнату средне влияет на рождаемость в Кыргызстане. Данный эффект проявляется после того, как будет рождено некоторое количество детей. На основании полученных значений корреляции и данных НСК КР о том, что рождаемость третьего и четвертого рождений в республике снижается, считаем, что имеющаяся плотность или число жителей на комнату влияет на планирование третьего и четвертого рождений.

Далее рассмотрели тесноту связи между показателями коэффициента смертности и наличием общей площади на 1-го чел. по республике за период с 1990- 2021 гг. и получили следующий коэффициент тесноты связи – **R(коррел) = -0,293**, что показывает об отсутствии зависимости между двумя факторами. Также, для убедительности, просчитали корреляцию между коэффициентом смертности среди населения и количеством жильцов на комнату. Коэффициент **R(Коррел) = 0,381**, что также показывает

малозначительную зависимость. Таким образом, получается, что жилищная обеспеченность практически не связана со смертностью среди населения.

Однако для выявления тесноты связи между наличием жилища и брачностью, рассмотрим подходящие показатели исходя из спроса и предложения целой единицы жилища: численность квартир и домов и число браков за период с 1995 - 2021 гг. Корреляция равна  $R(\text{коррел}) = 0,510$ , что говорит о наличии зависимости, но данная зависимость, средняя, но исключить её нельзя, так как численность браков влияет на динамику домохозяйств. Для выяснения более точной зависимости изменим условия и приведем их в соответствии со спросом одного поколения. То есть сегодняшнее поколение новорожденных создадут брачный союз через 20–28 лет, и только тогда они создадут спрос на имеющееся на рынке жилище. В связи с этим на сегодняшнее жилище, например, 2018 г. создают спрос брачные союзы детей, родившиеся в период с 1990 -1994 гг. При построении корреляционной модели, решили обозначить условия для максимального охвата численности людей в основной период их бракосочетания 20–28 лет. Таким образом, получается, что самый поздний год рождения (1994 год) имеет возможность самого раннего бракосочетания от 20 лет и самый старший (ранний год) – 1990 год имеет возможность самого позднего бракосочетания до 28 лет (таблица 3.).

Таблица 3 – Число квартир и домов и численность родившихся с лагом в 20–28 лет (за период с 2014 года по 2018 год)

Факторы наличия жилища		Факторы населения		Разница в годах
Годы спроса на жилище в связи с вступлением в брак	число квартир и домов в этот период	число родившихся живыми	годы рождения	возрастная группа вступления в брак от 20 – 28 лет
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

Источник: составлено автором по данным НСК КР по числу родившихся с 1990–1994 гг., а по числу квартир и домов – с 2014–2018 гг.

Результат получили следующий  $R(\text{коррел}) = 0,867$ , что говорит о высокой тесноте связи. С вероятностной долей в 90 % рождаемость в период 1990 - 1994 гг. с возможностью бракосочетания в возрастной группе 20–28 лет влияет на численность квартир и домов в период с 2014 - 2018 гг. В принципе подтверждается знаменитое в экономике и в народе выражение «спрос рождает предложение».

Следует обратить внимание, что и численность разводов может привести к спросу на жилище, методом увеличения одиноких или неполных семейных домохозяйств. Естественно, численность разводов тесно корре-



лирует с численностью браков, но именно разводы, как и смертность, увеличивают численность одиноких домохозяйств, которые создают спрос на малогабаритное жильё. Для анализа тесноты связи между численностью разводов и числом квартир и домов построим корреляционную модель за период с 1995-2021 гг. Корреляция равна **R (коррел) = 0,476**, что доказывает наличие связи, но она средняя и может проявить себя в совокупности с другими факторами жилища. Получается, что количество разводов с коэффициентом  $R = 0,47658$  тесно связано с количеством браков – с коэффициентом  $R = 0,5103$ . Теперь рассмотрим их вместе с наличием квартир и домов (рисунок 8).

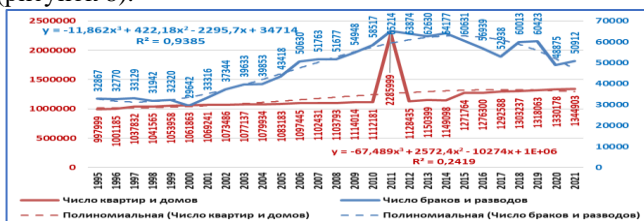


Рисунок 8 – Число жилищ и браков / разводов за период с 1995 – 2021 г. Источник: составлено автором по данным НСК КР.

Корреляция составила  $R(\text{коррел}) = 0,527$ , что достаточно близко к значению корреляции с числом браков  $R(\text{Коррел}) = 0,510$ . Это еще раз свидетельствует о средней роли разводов на жилищном рынке. Рынок жилья в КР более чувствителен к количеству браков, чем к числу разводов. Однако этот фактор нельзя исключить из жилищной программы и политики прироста населения, и даже можно выделить его в отдельную программу поддержки молодых семей с двумя детьми и более.

В целом, по главе делается вывод о том, что в Кыргызстане, эффект сохранения брачности, увеличения рождаемости и снижение темпов разводов и динамики смертности можно получить путем сосредоточения усилий на жилищной и демографической политике правительства по улучшению жилищных условий молодых семей, в особенности с двумя и более детьми.

**В шестой главе** «Перспективы оптимизации жилищного сектора посредством рекомендуемой инновационной модели жилища с рациональным сосуществованием разных возрастов населения в расширенных семьях» были рассмотрены сущностные жилищные вопросы пожилого поколения, показаны инновационные модели жилищного объекта для различных поколений при рекомендуемых условиях проживания в расширенных семьях. Также предложены рекомендации по оптимизации развития жилищного сектора на основе разработки новой концепции энергоприбыль-

ной и прибыльной моделей жилища в целях повышения продуктивности демографического развития в КР.

В главе утверждается, что увеличение числа пожилых людей свидетельствует об успехах в таких областях, как здравоохранение, образование, экономика и социальная политика. Согласно второму демографическому дивиденду, пожилые люди являются аккумуляторами капитала, который следует рассматривать как экономический потенциал государства. В этой ситуации их целесообразно перевести от пассивных участников общественного производства к активным инвесторам. Решение данного вопроса мы видим в распространении идеи жилищного строительства с учетом сосуществования разных возрастных поколений. При анализе таких способов сосуществования выделяются следующие факторы: – *Социально-демографические*. (учитывается количественный состав расширенной семьи, их социальную активность, которая влияет на количество комнат и их назначения); – *Медико-физиологические факторы*. (для лиц с ограниченными физическими возможностями и возрастного поколения, необходимы дома со специальными условиями); – *Санитарно-гигиенические факторы* (ухудшение иммунной системы вследствие возраста приводит к уменьшению активной площади проживания).

Большую долю финансовых затрат у домохозяйства составляют счета оплаты за электричество и отопление, поэтому оно вынуждено внимательно относиться к потерям тепло/электроэнергии и других услуг. Во многих домохозяйствах среднедушевые расходы, особенно зимой, составляют более 80 % дохода. Показатели энергоэффективности не полностью отражают важность наличия собственного жилища. Энергоэффективный дом только экономит средства и снижает стоимость проживания /эксплуатации жилища. Необходимо понимать, что проживание в собственном жилище должно быть выгодным и прибыльным. Поэтому наша концепция заключается в том, что жилище должно приносить прибыль в процессе проживания и в особенности при совместном проживании различных возрастных поколений. Достижение такого результата возможно при эффективном использовании не только энергии, но и свободных площадей или общих территорий объекта. Концепция энергоэффективности жилища – это первый этап в формировании новой концепции энерго-прибыльного жилища и в конечной точке прибыльного дома. В свою очередь, считаем, что концепция энерго-прибыльности жилища не является конечной точкой в рамках мирового развития энергоэффективного жилищного хозяйства. Предложенная концепция имеет свое продолжение в контексте чистоты используемой энергии жилища в условиях развития энергоэффективных агломераций.

*По итогу исследования выносятся обоснованные и рекомендуемые принципы архитектурно-планировочных моделей жилищ для совместного*

проживания различных поколений с целью эффективного использования потенциала как старшего, так и молодого поколения. Вследствие этого предложены и аргументированы перспективные принципы построения модели жилища для различных возрастных структур населения в рекомендуемых условиях расширенных семей.

В работе рассматривается проблема не только с точки зрения того, где живут, но и с точки зрения того, с кем должны жить пожилые люди. Это касается изменения технико-планировочных требований к жилью с учетом естественного «старения на месте», а также воли старшего и младшего поколений к совместному проживанию. Согласно исследованию, проведенному ЮНФПА (UNFPA) в 2011 г., сдвиг возрастной структуры в сторону третьего возраста обусловлен тем фактом, что с 2020 г. доля детей начнет постепенно сокращаться. [*Население Кыргызстана в начале XXI века [Текст] / Г. Абдуллаева, С. Васин, М. Гийо [и др.]; под ред. М. Б. Денисенко; Фонд ООН в области народонаселения в Кырг. Респ. – Бишкек: ЮНФПА, 2011. – 330 с.*]. Для Кыргызстана увеличение доли пожилых людей – новое явление. Создавая условия для пожилых людей, мы одновременно поддерживаем и улучшаем условия жизни других возрастных групп. Такое проживание будет означать, что старшее поколение не потеряет связи с обычным для себя окружающим обществом. Так, ученый Т.А. Дьяконова утверждает, что имеется «до 500 вариантов видов семей, массовыми считаются 36 – 40 типов, основными 6 типов. На них и ориентировано проектирование» [*Дьяконова, Т. А. Методические указания по выполнению курсового проекта «жилой дом средней этажности» по дисциплине «Архитектурное проектирование» [Текст] / Т. А. Дьяконова. – М.: МАРХИ, 2013. – 40 с.*]. При этом желательно рассчитывать на демографические изменения в сторону увеличения. Семьи по одинаковому количеству людей, но разные по составу, должны иметь разные жилища. Исходя из выявленных факторов, лучшими моделями жилищного строительства в расширенных семьях являются индивидуальные, отдельно стоящие дома, на одном участке или комбинированные сборочные дома, состоящие из отдельно составляющих элементов жилища, а также одноэтажные дома-трансформеры. В современных условиях можно строить жилище с учетом потребностей каждой группы населения, не затрагивая и не ущемляя при этом права других групп.

*Предложена современная и актуальная концепция энергоприбыльного и прибыльного жилища на основании развития и совершенствования действующей концепции энергоэффективного жилья.*

Общество должно стремиться к концепции, что собственное жилище и процесс проживания в нем приносит прибыль, или в крайнем случае безубыточную эксплуатацию. Для развития данной концепции вводим новые показатели: энергодоходный дом ( $E_{\text{дл}}$ ), энергорасходный дом ( $E_{\text{рд}}$ ) и энергоприбыльный дом ( $E_{\text{пл}}$ ). Применив эти показатели в экономической фор-

муле, получим главное условие концепции перехода мышления от энергоэффективного дома к концепции энергоприбыльности жилища. В классическом виде она выглядит следующим образом:

$$\mathcal{E}_{\text{дд}} - \mathcal{E}_{\text{рд}} = \mathcal{E}_{\text{пд}}. \quad (1)$$

Если эту формулу применить к концепции прибыльного жилища, то получим следующую предполагаемую формулу:

$$D_{\text{ж}} - P_{\text{ж}} = \Pi_{\text{ж}} \quad (2),$$

где  $D_{\text{ж}}$  – доходное жильё, приносящее доход;  $P_{\text{ж}}$  – расходное жильё, приносящее расходы;  $\Pi_{\text{ж}}$  – прибыльное жильё, приносящее прибыль.

Но на сегодня все жилища можно отнести к категории энергорасходных ( $\mathcal{E}_{\text{рд}}$ ) и к расходным жилищам ( $P_{\text{ж}}$ ). Поэтому нам всем нужно стремиться к формированию нового мышления и переходу к строительству энергоприбыльных домов ( $\mathcal{E}_{\text{пд}}$ ) и прибыльного жилища ( $\Pi_{\text{ж}}$ ). Вся идея проекта энергоэффективности жилища направлена на снижение затрат на энергию, и утверждается, что эти затраты окупятся за счет ее снижения. Это утверждение совершенно верно, но это одна из многих моделей перехода экономики от энергоэффективности к энергоприбыльности домашних хозяйств. Важно отметить, что здесь не критикуется модель энергоэффективности жилища, а предлагается расширить и продвинуть её для дальнейших исследований и научных стремлений. Таким образом, собираемся поднять планку исследований на уровень выше, то есть надо стремиться не только умело экономить на собственном проживании, но и пора уже зарабатывать и получать прибыль от наличия собственного жилища. Это создаст варианты, которые могут улучшить качество жизни населения не зависимо от возраста проживающих.

Данная концепция пока не получила общественного признания в силу своей новизны и неизученности. Но мы уверены, что концепция строительства прибыльного и энергоприбыльного жилища в будущем получит своё должное признание и широкое научное исследование.

**В выводах** перечислены основные научно-практические результаты, полученные в ходе диссертационного исследования.

**В приложениях** содержатся табличные расчетные данные и акты внедрения результатов научно-исследовательской работы.

### **ВЫВОДЫ:**

1. В дефиниции о жилище отразили технические, социальные и биологические стороны необходимости жилища для человечества.

2. Обоснованы четыре стратегических течения приобретения жилища: 1) – механизм свободного приобретения жилья на рынке; 2) – государственный механизм получения жилья; 3) – через частно-государственное партнёрство приобретения жилья; 4) – через государственно-частное строительство жилья.

3. На основе выявленных закономерностей и теоретических предпосылок выстроена теоретическая конструкция, обеспечивающая методологическую базу формирования научной ветви как «жилищная демография».

4. Взаимосвязь между жилищем и населением имеется, и она достаточно сложная и многоаспектная. Население влияет на жилище, а именно, на количественные и качественные его характеристики через спрос. Однако надо отметить, что спрос на жилище формируют в основном не количеством населения, а количеством домохозяйств и их динамикой. Жилище, а именно его не качественность, недостойность или неадекватность демографическим запросам также влияет на демографические процессы.

5. Жилище и миграционные процессы имеют связь. Сама миграция характеризуется изменением места жительства как временного, так и постоянного. Внутренняя миграция, эмиграция в условиях Кыргызстана имеет влияние на динамику рынка жилой недвижимости. Данное влияние отражается на негативном росте жилищной стратификации и формировании жилых массивов для мигрантов.

6. Социально-демографические особенности, а именно: естественное движение населения и его здоровье имеют специфические связи и не всегда однородные. Так рождаемость, брачность и разводимость имеют признаки влияния на рынок жилой недвижимости, а смертность на его развитие не влияет. Также некоторые факторы риска, связанные с жилищем, имеют тесную обусловленность с определёнными заболеваниями и психологическим состоянием среди проживающих в этом жилище.

7. Жилище имеет свои специфические особенности, которые отражаются на рынке жилой недвижимости. К таким особенностям можно отнести социально-демографические, которые стоят на ряду с техническими характеристиками жилища. В современной ситуации стоимость социально-демографических факторов на рынке жилья ценится выше, чем технические параметры жилья. Поэтому «жилищный рынок» представляет собой сочетание технических, архитектурно-планировочных и демографических характеристик жилища, связанных экономическими, социальными, юридическими и иными отношениями, основанными на рыночном взаимодействии спроса и предложения по закону Э. Энгеля.

8. Так как имеется промежуток времени между началом проектирования и вводом жилья в эксплуатацию, в течение которого осуществляется большое количество сделок с жилой недвижимостью, предлагается называть этот период «нулевым рынком жилья». Таким образом, в рамках модернизации рынка жилья, предложенная новая дефиниция технически гармонизирует, экономически обосновывает и юридически совершенствует систему операций и сделок, происходящих на рынке жилья.

9. Сегодняшние финансовые сбережения и жизненный опыт старшего поколения следует рассматривать как потенциальный жизненный капитал. Это позволяет молодому поколению использовать их опыт совместного проживания, а их капитал направить на жилищное инвестирование. В связи с этим жилищная модель с рациональным сосуществованием разных поколений в рекомендуемых условиях расширенных семей имеет огромный потенциал для успешной реализации государственных программ по улучшению жилищной обеспеченности молодых семей, а также улучшает и развивает картину семейных ценностей.

10. Современная концепция энергоэффективности жилища отвечает требованиям собственника жилища не полностью. Концепция энергоэффективного дома направлена только на экономию наших средств по эксплуатации жилища, а предложенная концепция энергоприбыльного дома в рамках концепции строительства прибыльных домов гласит, что собственное жилище должно быть энергоприбыльным и проживание в нем должно быть выгодным и прибыльным.

В научно-теоретическом контексте необходимо отметить, что жилищный фактор в демографических процессах можно признать предметной областью в исследовании жилищной демографии. И на основании вышеизложенного делается вывод о том, что наименование и направление «жилищная демография» имеет право на существование и исследование, как и многие направления в системе демографических наук. По работе в целом, разработан методологический подход к решению проблемы обеспечения жильём населения КР с учётом взаимозависимых и диспропорциональных жилищных и демографических трендов развития.

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Проведенное научное исследование в диссертации привело к формированию следующих практических рекомендаций:

1. Все технические паспорта на жилую недвижимость должны иметь классификационный признак с соответствующими жилищными услугами. Предлагается ввести его в цветовой гамме и/или в буквенном и цифровом обозначении. Такой признак исключает подлог по качеству предлагаемого нового жилья.
2. Эффективно обеспечить различные слои населения собственным жильём, правительству Кыргызстана необходимо создать собственные крупные строительные корпорации или иметь контрольные пакеты акций в квазигосударственных компаниях.
3. Рекомендации для экономико-демографической политики государства:
  - повысить количество критериев к определению «молодая семья» и ее участия в госпрограммах ипотечного кредитования в рамках проекта «Доступное жильё»;

- обеспечить свободной и достоверной информацией по программе «Мой дом 2021 – 2026» через соцсети и местные органы управления;
- ввести снижение ипотечного долга молодой семье после рождения третьего ребенка;
- ввести систему сокращения рабочего времени на один час у работающего одного из родителей за каждого родившего ребенка после второго;
- в проектировании жилья внедрить практику строительства с учетом различных социальных групп населения.

Эти рекомендации позволят увеличить желание молодой семьи реализовать потребность в последующих детях. Добиться переосмысления репродуктивных ориентаций в сторону увеличения количества детей.

#### 4. Рекомендации по жилищной политике:

- регулярный мониторинг состояния городского и сельского жилфондов;
- постоянное прогнозирование на основе разработанной методологии уровня выполнения заданий республиканской жилищной программы;
- разработка соответствующих финансово-экономических и организационно-технологических мероприятий по выполнению показателей жилищной программы;
- информирование населения (мигрантов /эмигрантов) о недостаточности / избыточности жилфонда, вследствие роста / сокращения численности населения в регионах.

#### 5. Рекомендации для совместной – жилищно-демографической политики:

- мониторинг и контроль количественного и качественного состава каждого вида жилой недвижимости, в том числе в региональном разрезе;
- предупреждения населения об недостаточности /избыточности жилья в следствии роста /сокращения численности населения по регионам;
- реновации жилого фонда;
- стимулирование строительства разнообразного типа жилища для различных слоёв населения с наличием различных видов услуг;
- развития и применение на практике различных форм собственности;
- стимулирования различных видов финансовых систем и проектов по организации более доступного и достойного жилища.

6. Рекомендации, поступившие в государственные организации отражены в актах внедрения.

### **СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

1. Асылбаев, А. Б. Диагностика несбалансированного развития регионов Казахстана и анализ их сходимости с использованием конвергенции [Текст] / К. Б. Асылбаев, А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалива // Актуальные проблемы экономики. – 2016. – Т. 180. – № 6. – С. 231–245.
2. Асылбаев, А. Б. Жилищное строительство и социально-демографические особенности развития населения [Текст] / А. Б. Асылба-

- ев // Наука в современном информационном обществе : Материалы XXVI международной научно-практической конференции, North Charleston, 20–21 июля 2021 года. – Morrisville: LuluPress, Inc., 2021. – С. 157–164.
3. Assylbayev, A. Study of older households with their living conditions / A. Assylbayev // Process Management and Scientific Developments. Part 1, Birmingham, 21 июля 2021 года. – Melbourne: AUS PUBLISHERS, 2021. – P. 8–17. – DOI 10.34660/INF.2021.40.81.001.
4. Асылбаев, А. Б. Динамика развития жилищного фонда в условиях прогнозируемого демографического роста в государствах - членах ЕАЭС [Текст] / А. Н. Асаул, А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева, М. А. Асаул // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8. – № 4. – С. 343–362. – DOI 10.18334/zhs.8.4.113688.
5. Асылбаев, А. Б. Вопросы взаимосвязи между процессами обеспечения жильём и изменениями возрастной структуры населения в странах ЕАЭС [Текст] / А. Б. Асылбаев // Демографическое старение населения: угрозы и новые реалии : Материалы Международной научно-практической конференции, проведённой в рамках X Всероссийского фестиваля науки NAUKA 0+, Москва, 09 октября 2020 года / Под общей редакцией В.А. Ионцева, О.Д. Воробьёвой. – Москва: Общество с ограниченной ответственностью: Издательство "Экон-Информ", 2020. – С. 13–31.
6. Асылбаев, А. Б. Взаимосвязь демографических процессов с жилищными условиями граждан в Кыргызской Республике [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2018. – Т. 18. – № 11. – С. 14–22.
7. Асылбаев, А. Б. Макроэкономические модели взаимосвязи между различными по доходам домохозяйствами и жилищной недвижимостью [Текст] / А. Б. Асылбаев, И. А. Мещерякова, М. В. Халилова, К. Н. Ниязалиева // Финансовая экономика. – 2018. – № 9. – С. 209–214.
8. Асылбаев, А. Б. Анализ корреляционной зависимости между жилищной сферой и естественным процессом движения населения [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева // Вестник университета (Российско-Таджикский (Славянский) университет). – 2018. – № 2(62). – С. 146–159.
9. Асылбаев, А. Б. Проблемы выбора жилища по качеству и площади домохозяйствами, имеющими неодинаковые доходы [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева // Вестник Таджикского национального университета. Серия социально-экономических и общественных наук. – 2018. – № 3. – С. 15–20.
10. Асылбаев, А. Б. Корреляция жилищного строительства и демографии населения КР [Текст] / А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева, Т. Д. Суранаев // Инновационные технологии в науке и образовании. – 2017. – № 1-2(9). – С. 89–95.
11. Асылбаев, А. Б. Проблемность уникальности жилища в выборе его домохозяйствами методом гедонистического подхода и рыночного ком-



промисса [Текст] / А. Б. Асылбаев // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2017. – № 10(57). – С. 134–136.

12. Асылбаев, А. Б. Жилищная демография в системе демографических наук: теоретико-методологический аспект [Текст] / А. Б. Асылбаев // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2017. – № 11(58). – С. 1505–1508.

13. Асылбаев, А. Б. Обоснование и формирование модели жилища для пожилых людей в рекомендуемых условиях расширенных семей [Текст] / А. Б. Асылбаев // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2017. – № 3-5(36). – С. 16–19.

14. Асылбаев, А. Б. Методика классификации многоквартирных жилых домов с учётом групп населения [Текст] / А. Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2015. – Т. 15. – № 3. – С. 3–6.

15. Асылбаев, А. Б. Проблемы и условия обеспечения доступным и безопасным жильём населения Кыргызской Республики [Текст] / А. Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2015. – Т. 15. – № 8. – С. 3–7.

16. Асылбаев, А. Б. Жилищное строительство как фактор демографической динамики [Текст] / А. Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2015. – Т. 15. – № 1. – С. 97–100.

17. Асылбаев, А. Б. Особенности взаимовлияния населения и рынка жилья / А. Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2014. – Т. 14. – № 8. – С. 13–16.

18. Асылбаев, А. Б. Экономическое предложение перехода от энергоэффективного к энергоприбыльному жилью [Текст] / А. Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2014. – Т. 14. – № 8. – С. 17–19.

19. Асылбаев, А. Б. Анализ и влияние структуры населения на рынок жилой недвижимости [Текст] / А. Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2014. – Т. 14. – № 2. – С. 9–12.

20. Асылбаев, А. Б. Законодательные основы ипотечного кредитования в Кыргызской Республике [Текст] / А. Б. Асылбаев // Архитектура, дизайн и строительство в условиях высокогорья: Труды международной научно-практ. конф. 27–28 апреля 2012 г., г. Бишкек. –Б.:КРСУ, 2012–495с.

21. Асылбаев, А. Б. Анализ факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости [Текст] / А. Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2011. – Т. 11. – № 5. – С. 83–88.

22. Асылбаев, А. Б. Обеспеченность имуществом – показатель качества жизни социально-экономической категории [Текст] / А. Б. Асылбаев // Экспертиза и управление недвижимостью: Материалы международной науч.-практ. конф. 3-5 сентября 2009 г. – Бишкек: Изд-во КРСУ, 2010. С. 121

**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 политики.

**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.