

УДК 631.4  
JEL classification: O31, D24

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/52/35>

## СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УЗБЕКИСТАНЕ

©*Давлетов И. Х.*, канд. экон. наук, Ташкентский архитектурно строительный институт,  
г. Ташкент, Узбекистан, [i.davletov68@gmail.com](mailto:i.davletov68@gmail.com)

©*Маманазаров О. Ш.*, канд. экон. наук, Ташкентский архитектурно строительный  
институт, г. Ташкент, Узбекистан, [taxmur77@mail.ru](mailto:taxmur77@mail.ru)

## CURRENT PROBLEMS OF HOUSING IN UZBEKISTAN

©*Davletov I.*, Ph.D., Tashkent architecture and civil engineering institute,  
Tashkent, Uzbekistan, [i.davletov68@gmail.com](mailto:i.davletov68@gmail.com)

©*Mamanazarov O.*, Ph.D., Tashkent architecture and civil engineering institute,  
Tashkent, Uzbekistan, [taxmur77@mail.ru](mailto:taxmur77@mail.ru)

*Аннотация.* В статье рассматривается динамика роста жилищного строительства, а также актуальность вопросов демографической ситуации и инвестиции в его развитие с учетом перспектив. Приводятся данные, связанные с расширением ипотечного кредитования и доступности жилья для населения. Определены факторы, которые следует учитывать при решении жилищной проблемы населения Республики Узбекистан. Авторы используют для анализа законы и акты, регламентирующие и управляющие жилищным строительством и управлением.

*Abstract.* The article discusses the dynamics of growth in housing construction, as well as the relevance of the demographic situation and investment in the prospects for its development. The data related to the expansion of mortgage lending and housing affordability for the population. The factors that should be considered when solving the housing problem of the population of the Republic of Uzbekistan are determined. The authors use for analysis the laws and acts governing and administering housing construction and management.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, жилищный фонд, жилищная проблема, демографическая ситуация, рынок жилья, урбанизация, инвестиция, ипотечное кредитование.

*Keywords:* housing construction, housing stock, housing problem, demographic situation, housing market, urbanization, investment, mortgage lending.

Развитию жилищного строительства и эксплуатации жилья в Узбекистане уделяются серьезное внимание. Дело в том, что обеспечение населения жильем является не только краеугольной социальной проблемой, но и одним из обязательных атрибутов, обуславливающих и обеспечивающих нормальную жизнедеятельность человека.

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



Обеспеченность жильем и его доступность для населения является важным фактором социально-экономического развития страны. Это оказывает прямое влияние на уровень жизни и отражается на демографической ситуации в стране, а также сказывается на экономической культуре населения, так как приобретение жилья требует существенных денежных вложений [1].

По данным Государственного комитета по статистике численность постоянного населения в Узбекистане на начало 2019 г. составила 33,25 млн чел., увеличившись в 2018 г. на 597,4 тыс чел, или на 1,8%, из них сельское население — 16,45 млн чел (49,5%), и городское население — 16,80 млн чел (50,5%) (<https://clck.ru/MRDfd>).

По предварительным данным, по состоянию на 01.01.2019 г. в республике 30,3% от общей численности постоянного населения составляют лица моложе трудоспособного возраста, 59,5% — трудоспособного возраста и 10,2% — старше трудоспособного возраста (<https://stat.uz/uploads/docs/demog-yan-dek-ru18.pdf>).

Сказанное свидетельствует об актуальности вопросов, связанных с развитием жилищного строительства. Исключительно важное значение в развитии жилищного строительства играет инвестиционный поток, их рациональная «размещенность», динамизм во времени, прогрессивность направлений. Прежде всего надо отметить:

– динамичное развитие и широкое привлечение инвестиций, в т. ч. из-за рубежа в жилищное строительство;

– внутрирегиональное изменение «размещения» инвестиций;

– произошедших изменениях институционального характера, связанных с ростом негосударственного сектора;

– строительством жилья повышенной комфортности и динамичным изменением и отношением населения к этим процессам;

– применением в жилищном строительстве современных строительных и отделочных материалов.

Изменения коснулись всех отраслей экономики: промышленности, сельского хозяйства, строительства, транспорта и, разумеется, жилищного строительства. Сфера жилищного строительства вышла в лидеры.

В 2017 г. 99% от всего объема выполненных работ приходится на негосударственный сектор. В настоящее время потребность в жилье в основном удовлетворяется за счет индивидуального строительства. При этом анализ сферы жилищного строительства свидетельствует о том, что показатель ввода жилья динамично растет не только в целом по республике, но и в территориальном разрезе.

Изучение динамических рядов — темпов роста ввода в действие жилых домов в государственном и негосударственном секторах показывает, что строительство жилья индивидуальными застройщиками идет более высокими темпами, чем в государственном секторе. Это в свою очередь влечет за собой необходимость динамичного развития оптового рынка строительных материалов. Кроме этого возникает вопрос о необходимости развития ипотечного кредитования и выделение льготных кредитов для населения. А если дальше развивать мысль, то речь идет об изменениях всей правовой сферы, а именно законодательства в сфере жилищного строительства.

Как отмечалось в Указе Президента Республики Узбекистан от 13 мая 2019 г. ПФ-5715 «О дополнительных мерах по развитию и расширению рынка ипотечного кредитования», расширение практики ипотечного кредитования в 2016–2018 гг. обеспечило ввод в эксплуатацию более 82 000 домов. В результате около 400 000 граждан по всей стране

улучшили свои жилищные условия [2]. Указом также утверждена «Дорожная карта» по развитию системы ипотечного кредитования в Республике Узбекистан на 2019–2021 годы.

В то же время необходимость развития жилищного сектора страны обуславливает принятие дополнительных мер по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования и расширению доступа к ипотечному кредиту для всех слоев населения на основе рыночных принципов.

Если рассматривать размер инвестиций в жилищное строительство, можно сказать о его росте с 880,21 млрд сум в 2008 г. до 11068,8 млрд сум в 2017 году, или в 12,6 раза [3–4]. При этом удельный вес инвестиций в жилищное строительство стабильно держится на уровне 9,2–16,2% [3–4], что свидетельствует о том, что государство уделяет большое внимание этой важной социально–экономической сфере.

В Узбекистане динамично растут показатели ввода в действие основных фондов, в том числе за счет жилищного строительства. Ввод в действие объектов жилищного назначения вырос с 7290,0 тыс м<sup>2</sup> в 2008 г. до 11456,4 тыс м<sup>2</sup> в 2017 г., или в 1,6 раз [4–5].

Все изложенные данные свидетельствуют о высокой практической значимости вопросов, связанных с развитием жилищного строительства, поскольку оно должно обеспечить ощутимый прирост жилого фонда с различными темпами этого прироста в отдельных регионах, областях, в городах и в сельской местности. На 01.01.2018 г. жилищный фонд республики достиг 507,5 млн м<sup>2</sup> общей площади. Обеспеченность жильем на одного жителя в среднем составила 15,7 м<sup>2</sup> [5].

Для того, чтобы учесть в полном объеме и главное решить указанные проблемы на практике необходимо реализовать программу локализации производства строительных материалов, деталей и конструкций в Узбекистане. Далее необходимо реализовать в полном объеме положения законодательства Республики Узбекистан, с целью обоснованного движения вперед в деле развития жилищного строительства, на базе соблюдения всех строительных норм и правил; развитие конкурентной среды на рынке жилищного строительства; в полном объеме реализовывать принятые инвестиционные программы.

Решение проблемы обеспеченности жильем связано с необходимостью существенного увеличения объемов строительства и развития всех элементов инфраструктуры городов и населенных мест Узбекистана, используя при этом прогрессивные подходы.

Отсюда, к этим факторам, которые следует учитывать при решении рассматриваемой жилищной проблемы несомненно относятся:

- ограниченность территорий, возможных для отвода под застройку и связанная с этим необходимостью приоритетного развития многоэтажного жилищного строительства;
- необходимость учета объективного процесса социального расслоения общества и связанного с ним расширения диапазона требований к условиям проживания;
- рост уровня урбанизации, вследствие проводимой индустриализации сельского хозяйства, что влечет за собой укрупнение существующих сельских населенных пунктов;
- невысокий уровень комфортности части существующего жилого фонда;
- объективное повышение требований к комфортности жилья вследствие научно-технического прогресса.

Можно сделать вывод, что в ее решении имеются позитивные сдвиги и положительные результаты, достигнутые путем рационального использования рыночного механизма. Но все же полномасштабное решение этой проблемы требует дополнительных поисков и исследований, которые должны основываться на более глубокой оценке состояния жилищного строительства и формируемого рынка жилья.

*Источники:*

Указ Президента Республики Узбекистан от 13 мая 2019 года ПФ-5715 «О дополнительных мерах по развитию и расширению рынка ипотечного кредитования» // Национальная база данных законодательства, 29.11.2019 г., №06/19/5886/4133)

Узбекистан в цифрах. Статистический сборник // Государственный комитет Республики Узбекистан по статистике. Ташкент. 2018.

Строительство в Узбекистане. Статистический сборник // Государственный комитет Республики Узбекистан по статистике. Ташкент. 2012.

*Список литературы:*

1. Нуриббетов Р. И., Давлетов И. Х. Совершенствование структуры жилищного строительства в Узбекистане // Жилищные стратегии. 2017. Т. 4. №1. С. 23-36.
2. Селютин Л. Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. СПб: СПбГИЭУ, 2002. 234 с.
3. Давлетов И. Х. Вопросы оптимизации структуры жилищного строительства в современных условиях // Экономика и финансы (Узбекистан). 2017. №8. С. 44-50.
4. Мирзаева З. А. К., Рахмонов У. Ж. Пути развития инженерного образования в Узбекистане // Достижения науки и образования. 2018. Т. 2. №8 (30). С. 18-19.
5. Нуриддинова А. Г. Доступ к услугам и повышение благосостояния населения Узбекистана // Уровень жизни населения регионов России. 2012. №5. С. 72-76.

*References:*

1. Nurimbetov, R. I., & Davletov, I. Kh. (2017). Sovershenstvovanie struktury zhilishchnogo stroitel'stva v Uzbekistane. *Zhilishchnye strategii*, 4(1), 23-36. (in Russian).
2. Selyutina, L. G. (2002). Problemy optimizatsii struktury zhilishchnogo stroitel'stva v krupnom gorode v sovremennykh usloviyakh. St. Petersburg. (in Russian).
3. Davletov, I. Kh. (2017). Voprosy optimizatsii struktury zhilishchnogo stroitel'stva v sovremennykh usloviyakh. *Ekonomika i finansy (Uzbekistan)*, (8), 44-50. (in Russian).
4. Mirzaeva, Z. A. K., & Rakhmonov, U. Zh. (2018). Puti razvitiya inzhenerного obrazovaniya v Uzbekistane. *Dostizheniya nauki i obrazovaniya*, 2(8), 18-19. (in Russian).
5. Nuriddinova, A. G. (2012). Dostup k uslugam i povyshenie blagosostoyaniya naseleniya Uzbekistana. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii*, (5), 72-76. (in Russian).

*Работа поступила  
в редакцию 23.01.2020 г.*

*Принята к публикации  
29.01.2020 г.*

*Ссылка для цитирования:*

Давлетов И. Х., Маманазаров О. Ш. Современные проблемы развития жилищного строительства в Узбекистане // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №3. С. 295-298. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/52/35>

*Cite as (APA):*

Davletov, I., & Mamanazarov, O. (2020). Current Problems of Housing in Uzbekistan. *Bulletin of Science and Practice*, 6(3), 295-298. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/52/35> (in Russian).

