

**А.Б.Алиев**  
*д.т.н., д.э.н., доктор транспорта, профессор,*  
*Азербайджанский Архитектурно-Строительный Университет ПЮЛ*  
*ORCID 0000- 0003 – 2095 - 5624*  
*adalat.aliyev48@gmail.com*

*Məqalə redaksiyaya daxil olub 27.01.2026*

*The article was received by editorial board on 27.01.2026*

*Статья принята к печати 27.01.2026*

## **ИССЛЕДОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОСНОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛИЩНЫХ КОМПЛЕКСОВ**

### **Резюме**

*Актуальность исследования данной проблемы связано с совершенствованием системы проектирования и технологий жилищного строительства позволяющий повышать качество производимой жилищной продукции. Очевидно, что жилой комплекс в условиях рыночных отношений, как новая форма жилищного строительства набирает силу вызывая особый интерес в экономических основах проектирования жилых комплексов. В статье рассмотрены современные методы экономической эффективности проектирования жилищного строительства. В работе рассмотрено пути оптимизации проектных решений в малоэтажном строительстве. раскрыты методы государственного вмешательства в сферу жилищного строительства, с учетом опыта таких стран, как Франция, Германия, Сингапур, Япония характеризующая особенность развития ипотечного кредитования.*

***Ключевые слова:** проектирование, строительство, экономические основы, качество жилья, жилой комплекс, технологические решения, коммерческое жилье, социальное жилье, государственное регулирование.*

Рыночные отношения явились основой развития новых методов проектирования основанных, на рыночных характеристиках и параметрах, требований, которые впоследствии закладываются в инженерное проектирование объектов жилищного комплекса. Поэтому, разработка современных требований и систем повышения эффективности проектирования объектов жилищного строительства, должно осуществляться в соответствии с требованиями рыночных отношений, и сегодня являясь актуальной проблемой требует своего научно-практического решения. Сегодня, переход к социально-ориентированной экономике требует принципиального оценочного подхода к вопросам проектирования жилищного строительства на основе объектно-ориентированной системы проектирования жилищных комплексов.

Данная проблема, довольно таки актуальна, с научной точки зрения и требует глубокого исследования. В этом направлении проводимые исследования позволяют совершенствовать систему проектирования и технологию жилищного строительства и позволяет повысить качество производимой жилищной продукции. В настоящее время перед градостроительством Азербайджана стали актуальные проблемы, связанные не только с планировочной структурой городов, особенно города Баку, Гянджи, Сумгаита но и целых регионов, где идет планирование и строительство жилья. Это, сегодня, особо затрагивает вопросы проектирования жилых комплексов разной этажности. Сегодня, многофункциональный жилой комплекс является современной формой организации

жилой среды города, к которой наиболее полно реализуется потребности человека в жилье, работе, отдыхе и общении.

Жилой комплекс, как новая форма жилищного строительства в Азербайджане набирает силу. Насколько это окажется нужным жизненно важным и востребованным покажет время. Однако, обратимся к строительству многоэтажных жилых комплексов, которые строятся от 6 до 22 этажей, с замыслом, где будут реализованы потребности человека в труде, быте и отдыхе. Такие жилищные комплексы, сегодня постепенно приходят на смену «сталинских» многоэтажек, непомерно малым по размеру «хрущёвским», типовым панельным домостроению. Многоэтажные жилищные комплексы, воспринимаются сегодня, как эволюция градостроительных концепции XX века. Вместе с тем, в эти годы активно стало развиваться частное и индивидуальное жилищное строительство. Появилась тенденция к строительству элитного жилья, и одним из критериев такого жилья стала многофункциональность.

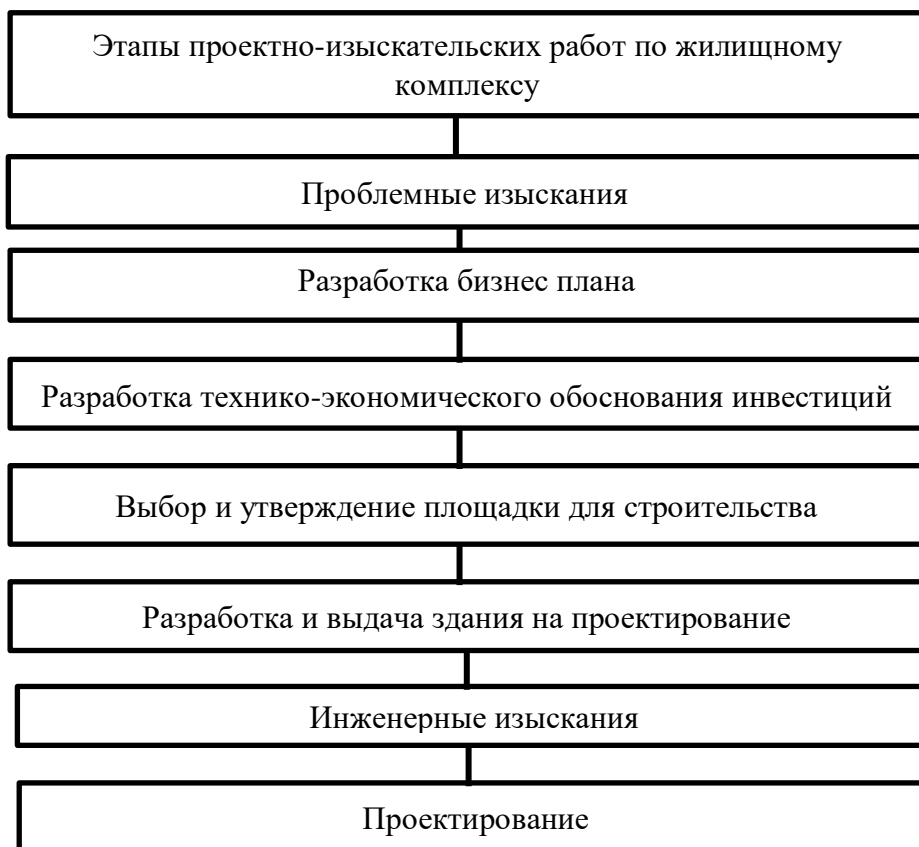
Хотелось бы подчеркнуть, что улучшение жилищно-бытовых условий граждан Азербайджана является приоритетом социальной политики государства. В связи с этим в 2016 году по инициативе Президента Азербайджанской Республики И.Алиева была начата реализация планов по увеличению доступности жилья и строительству льготных квартир. С этой целью в Азербайджане 07 февраля 2018 года Указом Президента Азербайджанской Республики за № 1819 было создано Государственное агентство по жилищному строительству при Президенте Азербайджанской Республики, который утвержден Уставом Государственного Агентства Жилищного Строительства Азербайджанской Республики. Основной целью Агентства является организация на земельных участках, переданных в его распоряжение, строительство в современном архитектурном стиле, жилых домов и других строительных объектов, отвечающим экологическим требованиям и требованиям энергоэффективности с целью создания гражданам Азербайджана условий к приобретению квартир на льготных условиях (жилищного обеспечения по приемлемым ценам), а также участие и координация территориального планирования, проектирования архитектуры по данным земельным участкам.

Впервые для данной организации был выделен участок площадью 11,6 га. под первый проект в городе Баку для жилого комплекса. Данный архитектурный проект включает в себя объекты социальной и бытовой инфраструктуры. Проект предусматривает строительство 29 жилых домов, 12 из которых будут 12-тиэтажными, а 17 домов 9-тиэтажными. 301 и 1854 квартир в этих жилых комплексах будут однокомнатными, 1110 двухкомнатными, а 443 трехкомнатными. Кроме того, на территории жилого комплекса будет построена школа на 960 мест и детский сад на 240 мест. На первых этажах, данного жилого комплекса, будут расположены помещения для социальных и торговых объектов. Здесь, в соответствии с проектом, предусматриваются все необходимые условия для жилья, отдыха и досуга. Площадь однокомнатной квартиры составляет 31-33 м<sup>2</sup>, 2-хкомнатной квартиры – 50-58 м<sup>2</sup>, 3-хкомнатной – около 70 м<sup>2</sup>. Проектирование данного жилого комплекса производилось с особой тщательностью. Приобретение данного льготного жилья предусмотрено через программу социального ипотечного фонда с годовой ставкой 4%. В целом цена на данное льготное жилье составляет около 130-150 манат в месяц на однокомнатную, 200-250 манатов на 2-хкомнатную и 300-350 манат на 3-х комнатную квартиру. Срок оплаты ипотеки 30 лет.

Выполнение данного проекта преследует чисто экономическую цель - привлечение частного бизнеса. Разработанный механизм государственного частного партнерства должен заинтересовать частных инвесторов. В строительстве данного жилого комплекса использован и международный опыт турецкой организации ТОКИ, созданной в 1984 году, которая в 2003 году построила 1 млн. квартир и эту задачу они выполнили. Вместе с тем, здесь применена и сингапурская модель собственника недвижимости. Азербайджанское государство таким образом расширяет сферу частного сектора в области строительства льготного жилого комплекса. И эта политика строительства льготного жилого комплекса

будет продолжаться длительное время, с последующей реализацией данных проектов в других регионах.

Исследуя данную тематику вызывает особый интерес правовые-экономические основы проектирования жилищных комплексов. Здесь особая роль принадлежит Государственному Агентству Жилищного Строительства Азербайджанской Республики. Выполнение проектов под жилищный комплекс выполняется по заказу самого Агентства, который включает в себя все стадии проектирования и наличие содержания проектной документации, которая отражена автором на рис. 1, составленная автором.



**Рис. 1. Этапы проектно-изыскательских работ**

Современные методы экономической оценки эффективности проектирования жилищного строительства в высотных домах и внедряемых технологий строительства выдвигают решение аналогичных проблем и для малоэтажного жилищного строительства. Малоэтажное строительство в большой степени восприимчиво к внедрению различных инновационных решений и технологий строительства, чем многоэтажное строительство ввиду принципиального процессного управления процедурой внедрения новых решений и технологий строительства.

Алгоритмы анализа проектных решений для малоэтажного строительства на стадии проектного анализа и выбора альтернатив включая этапы приведены на рис. 2, составленном автором.



**Рис. 2. Блок-схема анализа выбора проектных решений для малоэтажного жилищного строительства на стадии проектного решения**  
**АР – алгоритм анализа проектных решений;**  
**БР – базовое проектное решение**  
**ПЗ – приведенные затраты**

Под альтернативным решением принимаются доступные для реализации строительными организациями инновационные технологии и решения базирующиеся на использовании местных баз стройиндустрии, доступные для рабочих и персонала методы производства строительно-монтажных работ и проверки их качества, оптимальном соотношении уровня производственно-технических затрат и качества готовой продукции (долговечности и комфортности объектов строительства), а также последних достижений научно-технического прогресса в данной сфере производства.

Необходимо отметить, что одним из важных факторов при подборе технологических решений в проектах строительства малоэтажного жилья считается определение конструктивных элементов здания, где применение инновационных решений обеспечивает максимальный экономический эффект от их внедрения.

Исследования дают основания утверждать, что оптимизация проектных решений в малоэтажном строительстве имеет высокий потенциал и важно учитывать фактор максимального влияния предлагаемых мер, которые в первую очередь дают возможность

оптимизировать, с экономической точки зрения, строительство малоэтажного жилого дома с обеспечением большого эффекта.

Вместе с тем, рассматривая вопрос многоэтажного и малоэтажного жилищного строительства, мы раскрыли суть структуры данного жилищного строительства, который можно рассматривать, как системность формирования структуры жилищного строительства на уровне крупного города, региона или страны в целом. Сегодня, обеспечение доступности жилья является ключевой проблемой жилищного строительства. Ситуация требует на научной основе раскрыть социально-экономические тенденции развития и функционирования жилищного строительства позволяющий видеть наиболее важные рыночные факторы, которые формируют и непосредственно влияют на изменение показателя допустимости жилья. Автором составлен рис. 3., отражающий основные особенности прогресса в функционировании и особенности развития жилищного строительства, с учетом его социально-экономических тенденций и показателей развития.

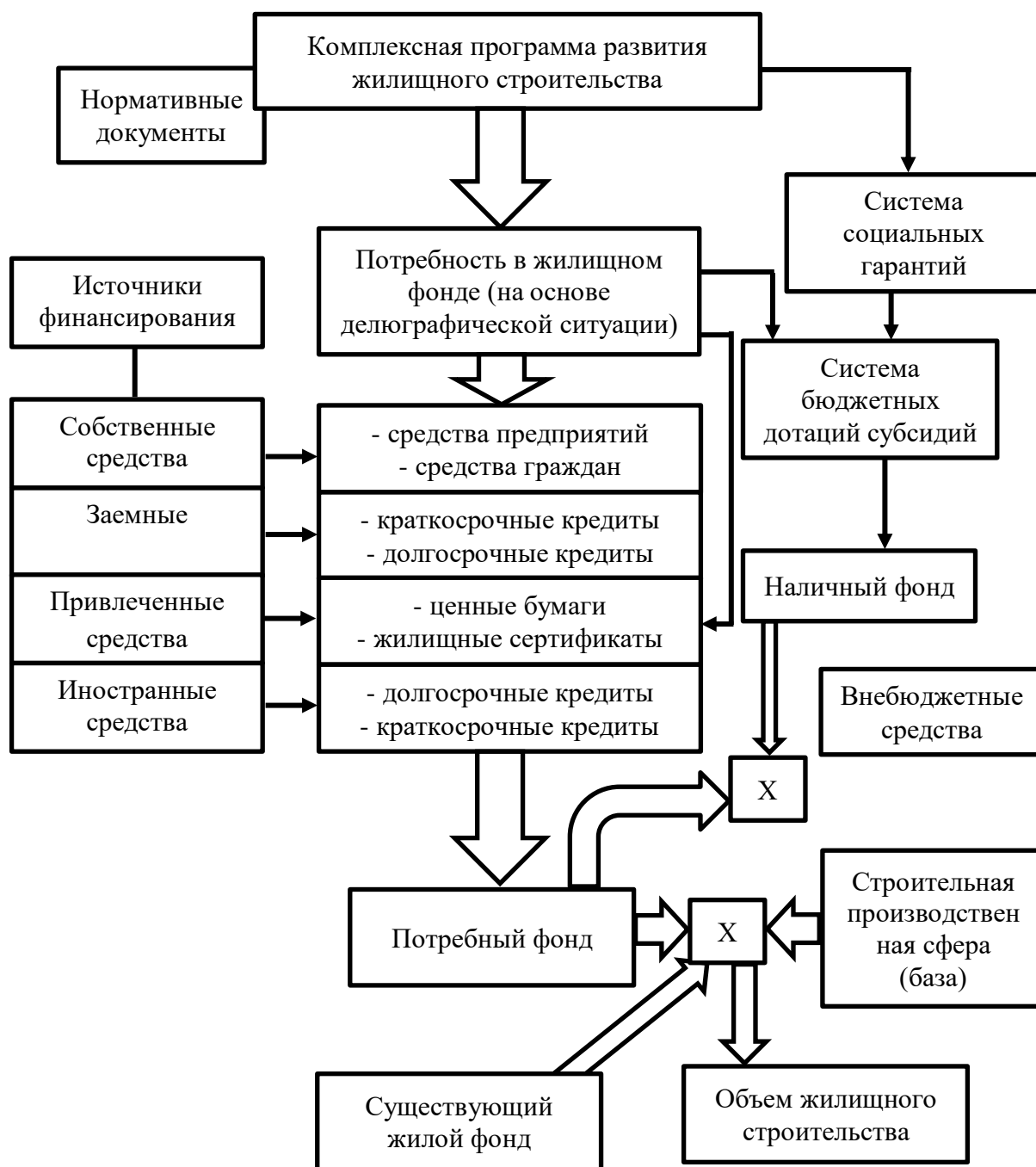
При разработке эффективных решений по развитию и функционированию жилищного строительного продукта, важным вопросом является правильный выбор критериев оптимальности, которые должны отвечать следующим требованиям:

- полное определение основных целей и задач;
- взвешенный подход к исследуемым показателям, что определяется ощутимыми изменениями при сравнительно малых изменениях исследуемых операций;
- конкретность и однозначность выбора, т.к. в противном случае исследования усложняются и зачастую становятся невозможными;
- отражение динамичности моделируемого процесса или системы.

Основные показатели рыночных условий функционирования строительства жилья								
Показатели деятельности рынка строительства жилья				Возможности приобретения жилья				
Общий объем жилой площади на конец года	Годовой объем ввода в эксплуатацию жилья	Удельная жилищная обеспеченность	Объем частной формы собственности	Уровень дохода населения	Для семей имеющих возможность приобретения жилья соответствующая стандартам с помощью заемных и собственных средств	Фактическая средняя стоимость 1 кв. метра жилья	Объем потребности жилья для очередников с условиями	Степень удовлетворенности жилищными
<b>Основные особенности развития жилищного строительства</b>								
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Рост жилищной обеспеченности вызван сокращением численности населения;</li> <li>2. Значительная дифференциация жилищной обеспеченности между регионами Азербайджана;</li> <li>3. Наличие населения, официальный доход которых ниже или чуть больше прожиточного минимума;</li> <li>4. Процесс приватизации ликвидировал категорию социального жилья для малоимущих слоев населения;</li> <li>5. Рынок жилья существенно разбалансирован;</li> <li>6. Положительная динамика показателя доступности жилья резко отличается от реального доступа к жилью;</li> <li>7. Отсутствие на рынке жилищного строительства доступных финансовых</li> </ol>								

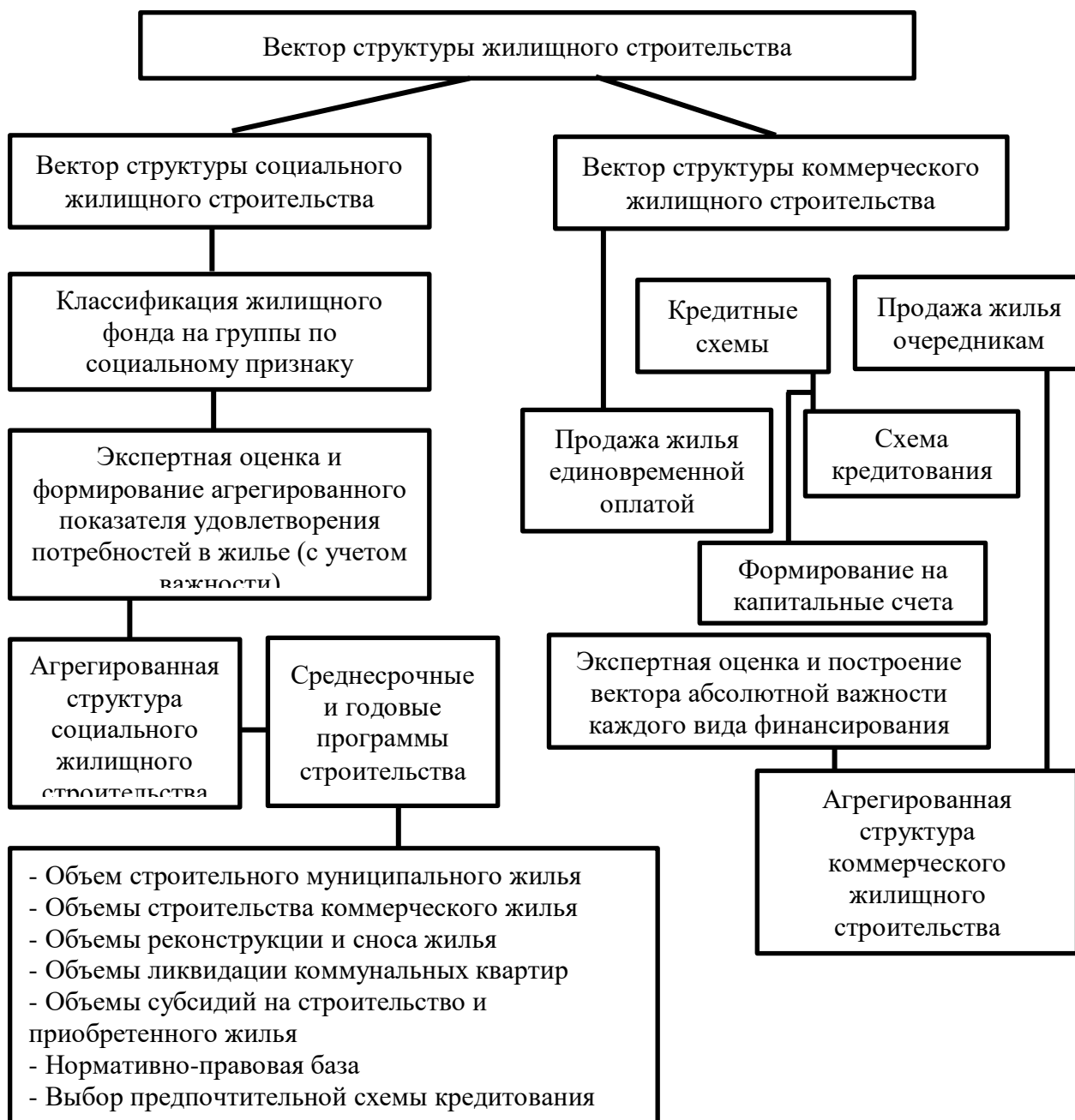
**Рис. 3. Социально-экономические тенденции и показатели развития и функционирования жилищного строительства**

При разработке модели структуры жилищного строительства необходимо различать коммерческое и социальное жилье. В основу формирования коммерческого и социального жилья вложены различные концепции удовлетворения жилищных потребностей. Для рынка жилья потребность является неудовлетворенный платежный спрос на жилище определенного качества. Схема взаимосвязей основных параметров жилищного строительства при формировании сбалансированных решений в жилищной сфере отражена автором на рис. 4.



**Рис. 4. Схема взаимосвязи основных параметров жилищного строительства при формировании сбалансированных решений в жилищной сфере**

Алгоритмический подход к расчету интегрального вектора структуры жилищного строительства и агрегированных векторов структуры жилищного строительства представлено автором на рис. 5.



**Рис. 5. Структурная схема расчета вектора структуры жилищного строительства**

Следует отметить, основным фактором влияющий на структуру жилищного строительства является наличие финансовых ресурсов. государственное регулирование данной сферы играет важную роль. Для ясного понимания создания рациональной структуры жилищного строительства необходимо решить следующие задачи:

- развитие рынка жилья и финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья;
- внедрение государственных механизмов и содействие органов власти (страны, региона), обеспечивающих возможность гражданам решать вопросы жилищных условий за счет собственных средств путем приобретения жилья в собственность;

- формирование жилищного фонда для реализации обязательств органов местного самоуправления по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- формирование механизма представления жилья на базе долгосрочного кредитования при минимизации уровня бюджетного дотирования жилищного строительства;
- организация различных форм предоставления жилья ориентированных на все слои общества;
- формирование системы дифференцированных финансовых поддержек гражданам с низкими и средними доходами; и т.д.

Таким образом, государственное регулирование жилищного строительства должно осуществляться в направлении поддержания и увеличения платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья.

Исследования, проводимые в этих целях дают основание утверждать, что государственное вмешательство в сферу жилищного строительства должно осуществляться с помощью следующих методов:

- методы стимулирования спроса;
- методы стимулирования предложения;
- методы административного регулирования;
- специфические методы поддержки жилищного строительства для отдельных категорий граждан.

Посредством внедрения и реализации методов стимулирования спроса государственного регулирования жилищного строительства, за счет применения финансовых механизмов кредитования и рассрочки, в сочетании с различными нормами социальной поддержки должно быть обеспечено существенное повышение платежеспособного спроса на жилье со стороны населения со средними и низкими доходами, Посредством внедрения и реализации методов стимулирования предложения государственного регулирования жилищного строительства должно быть обеспечено:

- увеличение объема строительства жилья в целом и в соответствии с утвержденными стандартами для граждан с малым и средним уровнем доходов;
- представление жилья социально незащищенным слоям населения за счет использования рынка вторичного жилья с последующим улучшением жилищных условий на льготных основаниях малоимущим гражданам по договорам найма.

Практика таких стран, как Франция, Германия показывает, что государственное воздействие на жилищное строительство характеризуется и стимулируется развитием ипотечного кредитования. Поэтому оптимальным вариантом развития жилищного строительства является разносторонняя активность государства по стимулированию спроса и предложения при оказании социальной поддержки гражданам страны.

#### ***Список использованной литературы:***

1. Волобуева Т.В. (2012). «Научно-методические подходы к реализации инновационно-инвестиционных проектов малоэтажного жилищного строительства». Автореф. дис. на соискание ученой степени кандидата экономических наук, ФГБОУ ВПО «ВГАСУ».
2. Гранберг А.Г. (2000). «Основы региональной политики экономики». Учебное пособие Москва ГУ ВШЭ, 495 с.
3. Гусаков А.А. (1993). «Систематика строительства». Россия. АН Кибернетики, 2-ое издание, М. Стройиздат 368с.
4. Поляков В.Г. (1998). «Экономические основы управления инвестиционными проектами в жилищном строительстве». Учебное пособие. Новосибирск: НГАСУ, 110 с.
5. Пасида Н.И. (1999). «Логистика и управление проектами жилищного строительства», СПб Издательство СПб ГУЭФ.

6. Пасида Н.И. (1999). «Логистический механизм управления проектами жилищного строительства». Автореферат дис. д.э.н.- СПб.

**A.B.Əliyev**

*t.e.d., i.e.d., Nəqliyyat doktoru, professor,  
Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Mühəndisliyi Universiteti PHŞ  
ORCID 0000- 0003 – 2095 - 5624*

### **Yaşayış komplekslərinin layihələndirilməsinin və tikintisinin iqtisadi əsaslarının tədqiqi Xülasə**

*Mövcud problemin aktuallığı yaşayış məhsulunun keyfiyyətli istehsalın tikintisinin müasir layihə və texnologiya ilə bağlıdır.*

*Göründüyü kimi bazar şəraitində və münasibətində yaşayış kompleksləri yeni mənzil tikintisi kimi öz layihələndirilməsinə xüsusi iqtisadi maraq doğurur. Məqalədə mənzil tikintisinin layihələndirilməsində müasir iqtisadi səmərəli metodlar nəzərdən keçirilib. Eyni zamanda məqalədə az mərtəbəli binaların tikintisində layihələrin optimallaşdırılmasına baxılmışdır.*

*Qabaqcıl dövlətlərdən Almaniyada, Fransada ipoteka kreditin inkişafının xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq dövlət mənzil tikinti sferasına qarışmaq metodu açıqlanıb.*

***Açar sözlər:** layihələndirmə, iqtisadi əsaslar, tikinti, mənzilin keyfiyyəti, yaşayış kompleksi, texnoloji həll, kommersiya mənzili, sosial mənzil, dövlət tənzimlənməsi.*

**A.B.Aliev**

*Doctor of Technical Sciences, Doctor of Economic Sciences,  
Doctor of Transport, Professor,  
Azerbaijan University of Architecture and Civil Engineering PLE  
ORCID 0000-0003–2095-5624*

### **The study of the economic foundations of the design, construction of housing complexes**

#### **Abstract**

*The relevance of the study of this problem is related to the improvement of the design system and technologies of housing construction, which allows to increase the quality of the housing production. It is obvious that the residential complex in the conditions of market relations, as a new form of residential construction, is gaining strength, causing special interest in the economic foundations of the design of residential complexes. In the article, modern methods of economic efficiency of the design of housing construction are considered. Ways of optimization of design solutions in low-rise construction are considered in the work. open methods of government intervention in the sphere of housing construction, taking into account the experience of such countries as France, Germany, Singapore, Japan, which characterizes the peculiarity of the development of mortgage lending.*

***Keywords:** project, construction, economic basement, construction, housing quality, greenhouse complex, technological renaissance, commercial apartment, social housing, state adjustment.*