

# AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI

*Əlyazması hüququnda*

## AZƏRBAYCANDA MƏNZİL BAZARININ FORMALAŞMASI VƏ İNKİŞAFININ İQTİSADI PROBLEMLƏRİ

İxtisas: 5308.01 – “Ümumi iqtisadiyyat”

Elm sahəsi: 53 – İqtisad elmləri

İddiaçı: **Mirağa Məhərrəm oğlu Əhmədov**

Elmlər doktoru elmi dərəcəsi  
almaq üçün təqdim edilmiş dissertasiyanın  
**AVTOREFERATI**

**Bakı – 2025**

Dissertasiya işi Azərbaycan Respublikası Elm və Təhsil Nazirliyinin İqtisadiyyat İnstitutunun “Sənaye siyasəti və investisiya problemləri” şöbəsində yerinə yetirilmişdir.

Rəsmi opponentlər: iqtisad elmləri doktoru, professor  
**Pəri Əmirəhməd qızı Həsənova**

iqtisad elmləri doktoru, professor  
**Səfər Həsən oğlu Pürhani**

iqtisad elmləri doktoru, professor  
**Fizuli Əziz oğlu Məmmədov**

iqtisad elmləri doktoru, professor  
**İlham Alıcı oğlu Aslanzadə**

Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Ali Attestasiya Komissiyasının Azərbaycan Kooperasiya Universiteti nəzdində fəaliyyət göstərən ED 2.46 Azərbaycan Kooperasiya Universiteti və Bakı Biznes Universitetinin Birgə Dissertasiya şurası.

Dissertasiya şurasının  
sədri:



AMEA-nın həqiqi üzvü,  
iqtisad elmləri doktoru, professor  
**Ziyad Əliabbas oğlu Səmədzadə**

Dissertasiya şurasının  
elmi katibi:

iqtisad elmləri üzrə fəlsəfə  
doktoru, dosent  
**Samirə Yaşar qızı Məmmədova**

Elmi seminarın sədri:

iqtisad elmləri doktoru  
**Elşən Əli oğlu İbrahimov**

## TƏDQIQAT İŞİNİN SƏCİYYƏSİ

**Mövzunun aktuallığı və işlənmə dərəcəsi.** Ölkənin sosial-iqtisadi inkişaf səviyyəsini müəyyən edən parametrlərdən biri də əhalinin yaşayış səviyyəsini və eləcə də mənzillə təminatının yaxşılaşdırılmasıdır. Bu məsələlərin uğurlu həlli daha çox dövlətin mənzil siyasətindən asılıdır. Mənzil fondu hər bir ölkədə milli sərvətin tərkib elementi sayılır. O, özünəməxsus xüsusiyyətləri ilə fərqlənir. Belə ki, mənzil fondu kifayət qədər yüksək qiymətə və eyni zamanda uzunmüddətli istehsak tsiklinə malik olan istehlak nemətlərinin məcmusu kimi çıxış edir. Bu nemət müasir iqtisadi şəraitdə əhali əmanətlərinin funksiyalarını yerinə yetirən maliyyə resurslarının toplanması və istifadəsi üzrə ən mühüm stimullaşdırıcı amildir. Beləliklə, mənzillər investisiya resurslarının formalaşması amili olaraq meydana çıxırlar. Eyni zamanda, mənzil tikintisi investisiya mühitinə xeyli dərəcədə təsir göstərir, tikinti kompleksi obyektlərinin iştirakçısı olan əlaqəli sahələrin (inşaat materialları sənayesi, infrastruktur, yol tikintisi və s.) inkişafını təşviq edir.

Yaxın perspektivdə ölkə iqtisadiyyatının əsas prioritetləri Azərbaycan Respublikası Prezidenti İlham Əliyevin 6 dekabr 2016-cı il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Milli iqtisadiyyat və iqtisadiyyatın əsas sektorları üzrə strateji yol xəritəsinin başlıca istiqamətləri"ndə<sup>1</sup> təsbit olunmuşdur ki, bunlardan biri də *əhalinin uyğun qiymətə* əlverişli mənzillə təminatı məsələsidir. Azərbaycan Respublikasının Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi<sup>2</sup> (MİDA) əhalinin müəyyən aztəminatlı kateqoriyasını "sosial evlər"lə təminatını həyata keçirməkdədir. Prezidentin 02 fevral 2021-ci il tarixli Sərəncamı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan 2030: sosial-iqtisadi inkişafa dair Milli Prioritetləri"nin<sup>3</sup> dördüncü istiqaməti işğaldan azad olunmuş ərazilərə böyük qayıdışa həsr olunmuşdur. Prezidentin digər 16 noyabr 2022-ci il tarixli sərəncamı isə "Azərbaycan Respublikasının işğaldan azad edilmiş ərazilərinə Böyük Qayıdışa dair I Dövlət Proqramı"nın<sup>4</sup> təsdiq

---

<sup>1</sup> <https://e-qanun.az/framework/34254>

<sup>2</sup> <https://mida.gov.az/>

<sup>3</sup> <https://president.az/az/articles/view/50474>

<sup>4</sup> <https://e-qanun.az/framework/52757>

edilməsi haqqında olmuşdur. Bütün bunlar dövlətin mənzil siyasətinin əsası olaraq bütövlükdə əhalinin həyat şəraitini təmin etməklə rifahını yüksəltməkdir. Əhalinin sosial rifahına təsir göstərən mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasını ümumilikdə cəmiyyətin qarşısında duran sosial-iqtisadi problem kimi qiymətləndirmək olar. Bu aspektdən isə mənzil tikintisi üzrə inşaat işlərini sürətləndirməklə yeni mənzillərin bazara təklif olunması ilə bu sahənin tənzimlənməsi və tikilən mənzillərin sığortalanması, həmçinin mənzil-kommunal təsərrüfat sisteminin düzgün idarə olunması vacib şərtlərdəndir. Yuxarıda göstərilənləri və eləcə də mənzil konsepsiyasının iqtisadi mahiyyətini də nəzərə alaraq, mənzil bazarı fəaliyyətinin genişləndirilməsini DMS-nin ümumi iqtisadi problemi kimi də qiymətləndirmək olar.

Müstəqillik dövründə mənzil bazarı yeni iqtisadi sistemin özəlliklərinə uyğun olaraq təşəkkül tapmışdır. Hazırda ilkin mənzil bazarı əsasən özəl investisiyalar hesabına inkişaf edir. 2017-ci ilə qədər mənzil tikintisi sahəsində dövlət investisiyalarının azalması tendensiyası müşahidə olunmuşdur. Bütövlükdə təhlillər göstərir ki, yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının mövcud vəziyyəti hələ də müasir tələblərə cavab vermir. Bu da özünü ilkin mənzil bazarının əsasən Bakı şəhərində təmərküzləşməsində, regional mənzil bazarının zəif inkişafında, ilkin bazarda mənzillərin tikintisi tam başa çatdırılmamış vəziyyətdə, yəni yaşayış üçün yararsız halda təqdim edilməsində, qiymətlərin çox yüksək olmasında və digər formalarda biruzə verir. Beləliklə, respublikamızda mənzillərin tikintisi və satışının mövcud mexanizmi əhalinin keyfiyyətli mənzillərə əlçatanlığına qismən cavab verir və bu, məqbul sayıla bilməz. Bu aspektdən dövlətin qarşısında dayanan əsas məsələlərdən biri də təkmil mənzil bazarının fəaliyyətini tənzimləyən səmərəli mexanizmin yaradılması olmalıdır. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, mənzil bazarı digər bazarlardan fərqli xüsusiyyətlərə malikdir. İlkin olaraq qeyd etmək lazımdır ki, mənzil daşınmaz əmlak obyektinə olduğuna görə mənzil bazarı konkret ərazidə formalaşır (lokaldır) və mənzillərin qiymətinin digər sahələrin məhsulları ilə müqayisədə çox yüksək olması bu bazarda likvidliyin aşağı olmasını şərtləndirir. Mənzil bazarına regionda yaşayan əhalinin gəlirləri və demografik vəziyyət də ciddi təsir göstərir. Onun inkişafını tənzimləyən

mexanizmlər və qanunvericilik bazası hazırlanarkən bütün bunlar nəzərə alınmalıdır.

Həmçinin, ölkə vətəndaşlarının mənzil problemlərinin həll edilməsi istənilən ölkədə sabitliyə nail olmağın vacib şərti kimi çıxış edir. Ölkə əhalisinin həyat səviyyəsinin davamlı yüksəldilməsi, fiziki və mənəvi vəziyyəti, əmək qabiliyyətindən səmərəli istifadə, iqtisadi fəallıq səviyyəsinin yüksəldilməsi kimi vacib sosial problemlərin həlli və biznes maraqlarının təmin edilməsi zəruriliyi bu məsələnin aktuallığını daha da yüksəldir.

Yuxarıda qeyd olunanlardan məlum olur ki, mənzil bazarının formalaşması və inkişafı meyllərinin araşdırılması, bu sahədə mövcud vəziyyətin qiymətləndirilməsi və aparılan təhlillərin nəticələri əsasında praktiki əhəmiyyətli təklif və tövsiyələrin işlənilməsi geniş nəzəri biliklər, metodoloji yanaşmalar və təcrübə tələb edir. Bu da təqdim olunan dissertasiyanın mövzusunun aktuallığını sübut edir.

Mənzil bazarı və onun tənzimlənməsi problemləri bir çox yerli və xarici alimlərin əsərlərində müxtəlif aspektlərdən tədqiq edilərək öyrənilmişdir. Belə ki, akademik Z.Ə.Səmədzadə Azərbaycanda daşınmaz əmlakın, o cümlədən mənzillərin sığortasının həyata keçirilməsi yığımın əhəmiyyətli dərəcədə artırılmasına səbəb ola biləcəyini qeyd edərək daşınmaz əmlakın sığortalanması sisteminin təkmilləşdirilməsinə ehtiyac olduğunu bildirmişdir. Belə ki, o təklif etmişdir ki, daşınmaz əmlakın, o cümlədən mənzillərin qeydiyyatının modernləşdirilməsi, qiymətləndirilməsi və sığortalanmasının kompleks sistemi işlənilməli və reallaşdırılmalıdır.

2021-ci ilin avqust ayında Şuşa şəhərində Azərbaycan Prezidenti İlham Əliyev və Birinci vitse-prezident Mehriban xanım Əliyevanın iştirakı ilə keçirilən tədbirdə şəhərin Baş Planı təqdim olunmuşdur. Baş Planda Şuşa şəhərinin tarixi əzəmətinin, tikinti-memarlıq üslubunun və ənənələrinin qorunması əsas şərt kimi götürülməklə, orta, yüksək və qarışıq sıxlığa malik olan yaşayış binalarının inşasının planlaşdırılması diqqət çəkən məqamlardan biridir. Bundan əlavə Baş Planda tarixi binaların və abidələrin öz əksini tapması, bütün parametrləri ilə yenidən bərpası və olduğu kimi qorunması məsələsi təsbit olunmuşdur. Bu məsələyə tərəfimizdən tədqiqat işinin V fəslində “zaman ölçüsü” kimi baxılmışdır. Təsadüfi deyil ki, tanınmış

iqtisadçı alim, akademik Z.Ə.Səmədzadə müəllifi olduğu “Qarabağ iqtisadiyyatı 100 ildə” adlı kitabında bu məsələyə xüsusi yer ayırır.

Azərbaycanın iqtisadçı alimlərindən prof. M.İ.Mehdiyev 2001-ci ildə Moskvada “Bazar şəraitində mənzil tikintisinin inkişafının iqtisadi problemləri” adlı tədqiqat işini müdafiə etmişdir. Müəllif öz tədqiqat işində mənzil tikintisində investisiya problemləri məsələsinə toxunmuş və onun həlli istiqamətlərini göstərmişdir. Hal-hazırda tədqiqat işi öz aktuallığını saxlamaqdadır. Prof.V.M.Şirəliyev və dos.A.M.Novruzovanın 2005-ci ildə nəşr etdirdikləri “Azərbaycanda mənzil bazarının inkişafı” adlı monoqrafiyasında Azərbaycanda mənzil islahatının nəzəri və metodoloji aspektləri, ölkədə və xaricdə mənzil siyasəti, əmtəə kimi mənzilin xüsusiyyətləri, mənzil bazarında tələb və təklifin təhlilinin metodoloji aspektləri tədqiq olunur. Prof. M.A.Məmmədovun N.A.Novruzov və R.M. Əliyevlə birgə 2003-cü ildə Bakıda nəşr etdirdikləri “İnvestisiyanın maliyyələşdirilməsi və kreditləşdirilməsi” adlı monoqrafiyada ölkənin tikinti sahəsinə yönəldilmiş investisiyanın maliyyələşdirilməsi və kreditləşdirilməsi mənbələri və cəlb edilməsi imkanları araşdırılmışdır. Prof.İ.Ə.Mehdiyevin 2004-cü ildə Moskvada nəşr etdiyi “Azərbaycanın investisiya strukturu və onun iqtisadiyyatın inkişafına təsiri” adlı monoqrafiyasında Azərbaycanın daşınmaz əmlak, o cümlədən mənzil bazarında investisiyanın, onun təkmil strukturunun formalaşdırılmasının mövcud problemləri araşdırılır. Prof. X.H.Kazımlının “Qiymətləndirmənin əsasları” kitabında respublikamızın mənzil bazarının formalaşmasında qiymət siyasətinin düzgün aparılmasının əhəmiyyəti və rolundan bəhs edilmişdir. Burada mənzillərin bazar dəyərinin (qiymətinin) və onun dinamikasının mənzil bazarında tələb-təklif nisbətində təsiri araşdırılmışdır.

Dos.M.İ.İsmayılovun “Bazar iqtisadiyyatına keçid şəraitində özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsi” adlı monoqrafiyasında Azərbaycanda özəlləşdirilən əmlakın, o cümlədən mənzilin qiymətləndirilməsi məsələləri araşdırır. Bu elmi əsərdə əmlak obyektlərinin, o cümlədən özəlləşdirilən mənzillər üzərindəki hüquqların qeydiyyatı və ötürülməsi qaydalarına xüsusi diqqət yetirilmişdir. Nəzərə alınmalıdır ki, bu qaydalar mənzil fondunun idarə olunmasında mühüm əhəmiyyət daşıyırlar.

Xarici elm adamlarından J.Friedman və N. Orduayın 1995-ci ildə ingilis dilindən rus dilinə tərcümə edilmiş versiyasındakı “Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın təhlili və qiymətləndirilməsi” adlı monoqrafiyasında mənzil bazarında qiymətin formalaşmasının nəzəri-metodoloji əsasları araşdırılmış, mənzilin qiymətləndirilməsi metodlarının nəzəri-praktiki istiqamətləri müəyyənləşdirilmişdir.

P.Samuelson da öz tədqiqatlarında gəlir gətirən daşınmaz əmlakın nümunəsində yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və inkişafı xüsusiyyətlərinə geniş yer vermişdir.

O, gəlir gətirən istənilən daşınmaz əmlak obyektinin yaşayış üçün faydalı olmadığını və ya ola bilməyəcəyini ön plana çəkərək, icarə bazarı çərçivəsində yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektinin hər iki funksiyanı yerinə yetirməsi ilə sosial baxımdan daha əhəmiyyətli olduğunu qeyd edir.

Y. Tarasevichin 2007-ci ildə nəşr etdirdiyi “Daşınmaz əmlak iqtisadiyyatı” adlı kitabında, eləcə də S. Baroninin “Rusiyada kiçik mərtəbəli mənzil tikintisinin problemləri və tendensiyaları” adlı monoqrafiyasında daşınmaz əmlak, o cümlədən mənzil iqtisadiyyatının elmi-nəzəri əsaslarının, habelə mənzil tikintisinin inkişaf problemlərinin araşdırmalarına geniş yer verilmişdir.

Azərbaycan və xarici alimlərin mənzil bazarı ilə bağlı apardıqları tədqiqatların əhəmiyyətini azaltmadan apardığımız araşdırmalar göstərir ki, müasir dövrdə Azərbaycanda mənzil bazarının formalaşması və inkişafının iqtisadi problemlərinin dərinədən araşdırılmasına zərurət vardır. Aydındır ki, yuxarıda adları sadalanan və eləcə də digər alimlərin tədqiqat əsərləri Azərbaycanda mənzil bazarının formalaşması mühüm rola malikdir. Lakin, problemin aktuallığı və onun yetərinə öyrənilməməsi yeni tədqiqat mövzusunun seçilməsinə zərurət yaratmışdır.

Dissertasiya işində mənzil bazarının inkişafının metodoloji və praktiki məsələləri kompleks şəkildə tədqiq edilmişdir. Beləliklə, göstərilənlər dissertasiyanın elmi cəhərdən əsaslanmış tədqiqat işi olduğuna dəlalət edir.

**Tədqiqatın obyektı və predmeti.** Tədqiqatın obyektı Azərbaycanın mənzil bazarı və onun iştirakçıları götürülmüşdür. Azərbaycanda mənzil bazarının formalaşmasının və inkişafının iqtisadi problemləri

ilə əlaqədar elmi baxışların tədqiqi, bu istiqamətdə meydana çıxan iqtisadi münasibətlər, qanunauyğunluqlar, üsul və vasitələr tədqiqatın predmeti kimi seçilmişdir.

**Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri.** Azərbaycanın mənzil bazarının tədqiqi əsasında iqtisadi problemləri müəyyən edərək onların həlli istiqamətində elmi cəhətdən əsaslandırılmış təklif və tövsiyələri işləyib hazırlamaqdır. Tədqiqatın məqsədinə nail olmaq üçün aşağıdakı vəzifələrin ardıcıl şəkildə yerinə yetirilməsi nəzərdə tutulmuşdur:

- ölkədə konkret şəraitə uyğun olaraq, mənzil bazarının formalaşmasına və inkişafına dair nəzəri-konseptual yanaşmaların dəqiqləşdirilməsi;
- mənzil bazarının sosial-iqtisadi mahiyyəti və ona təsir göstərən amillərin araşdırılması;
- ölkədə mənzil bazarının inkişafının sosial-iqtisadi tənzimlənməsi mexanizminin müəyyən edilməsi;
- mənzil bazarının tədqiqinə mövcud metodoloji yanaşmaların ümumiləşdirilməsi;
- ölkə əhalisinin mənzillərə olan tələbinin və onun ödənilməsi səviyyəsinin qiymətləndirilməsi;
- mənzil bazarında qiymətlərin korrelyasiya-reqressiya metodu ilə proqnozlaşdırılması;
- Azərbaycanda mənzil bazarının davamlı iqtisadi inkişafı üzrə maliyyə imkanları və ehtiyatların təhlil edilməsi;
- ipoteka mənzil kreditləşmə sisteminin təşkili və idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin müəyyən edilməsi;
- Azərbaycanın iri şəhərlərində mənzil siyasətinin təkmilləşdirilməsi və eləcə də tikinti klasterlərinin təbii imkanlarının müəyyənləşdirilməsi;
- mənzilə mülkiyyət hüququnun verilməsi ilə bağlı institusional problemlərin aşkar edilməsi və onların həlli yollarının əsaslandırılması.

**Tədqiqatın metodları.** Tədqiqat işinin yerinə yetirilməsində müşahidə, müqayisə, korrelyasiya, reqressiya, induksiya və deduksiya, proqram məqsədli yanaşma, iqtisadi-riyazi və statistik



təhlil metodlarından istifadə olunmuşdur.

Tədqiqat işinin metodoloji əsası klassik və müasir tanınmış iqtisadçı alimlərin daşınmaz əmlakın, daha doğrusu, ona sahibliyin əhalinin rifahına təsiri, eləcə də mənzil bazarının formalaşması, inkişafı və tənzimlənməsi mexanizmlərinə dair elmi-tədqiqat əsərlərindən ibarətdir. Onun yerinə yetirilməsi kontekstində aidiyyəti qanunların müddəalarına, Nazirlər Kabinetinin qərarlarına, Dövlət Statistika Komitəsinin, Mərkəzi Bankın və həmçinin İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun hesabatlarına istinad olunmuş, Azərbaycanda mənzil bazarının inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsinin və digər sosial-iqtisadi inkişaf proqramlarının materiallarından istifadə edilmişdir.

### **Müdafiyə çıxarılan əsas müddəalar:**

1. Mənzil bazarının inkişaf xüsusiyyətləri və meyillərinin nəzəri-metodoloji cəhətdən tədqiqi göstərir ki, dövlət tənzimlənməsinin hüquqi bazasının iqtisadi inkişafa təsirinin araşdırılmasına zərurət vardır.

2. Azərbaycanda mənzil bazarının inkişaf istiqamətlərinin dövlətin mənzil siyasətinə uyğun müəyyən edilməsi ilə yanaşı mənzil-inşaat sektorunun inkişafında normativ-hüquqi aktlar da daxil olmaqla beynəlxalq təcrübədən irəli gələn nəticələrin tətbiqinə ehtiyac vardır.

3. Milli sərvətin tərkib hissəsi kimi mülkiyyət formasından asılı olmayaraq mənzillərin ilkin və təkrar satış bazarlarında aktivlik, onların ekspozisiya müddətlərindəki fərqlər və likvidlik kimi mühüm göstəricilərin müəyyən edilməsi və müqayisə olunması vacib şərtlərdəndir.

4. Mənzil bazarında baş verən konyunktur dəyişikliklər alıcıları və həmçinin tikinti şirkətlərini (investorları) müxtəlif risklərlə üzləşdirə biləcəyini nəzərə alaraq inkişaf meyillərinin müəyyən edilməsi məqsədilə ekonometrik modellərdən və korelyasiya-reqresiya metodlarından istifadə etməklə ilkin və təkrar mənzil bazarlarında qiymətlərin uzunmüddətli proqnozlaşdırılmasının aparılması xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

5. Azərbaycanın mənzil bazarını xarakterizə edən aktivliyin ölçülməsi üçün statistik informasiya bazasının dolğun olmaması səbəbindən bazar indikatorlarını dəqiq müəyyən etmək məqsədilə beynəlxalq təcrübəyə əsaslanaraq, yerli xüsusiyyətləri nəzərə

alınmaqla, əhalinin mənzillərə əlçatanlığının müəyyən edilməsi metodikasının işlənməsi faydalı olardı.

6. Azərbaycanın mənzil bazarında aparılan sövdələşmələr əsasında maliyyə mənbələrinin həcmi və strukturunun təhlil olunması, ölkədə mənzil alıcılarının borc vəsaitlərindən istifadə səviyyəsi və imkanlarının qiymətləndirilməsi bu sahənin inkişafının və ipoteka kreditləşdirilməsinin genişləndirilməsinə müsbət təsir edə bilər.

7. Mənzil bazarının inkişafının tənzimlənməsində rəqəmsal texnologiyaların tətbiqinin sürətləndirilməsi inşaat sektorunda, eləcə də işğaldan azad edilən ərazilərin bərpası və yenidən qurulması prosesində rəqəmsallaşmanın yaratdığı imkanlardan səmərəli istifadə olunmasına əsaslı töhvə verə bilər.

8. İstehlakçılar mənzil bazarına çıxarılan tikinti-sənaye məhsulları və texnologiyaları barədə müxtəlif zövqlərə malik olduğundan bazar dəyişikliklərinə həssaslıq dərəcələri nəzərə alınmaqla istehlakçıların davranışlarının hedonik qiymətləndirilməsinin kompensasiya modelinin tətbiqi xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

9. Azərbaycanın mənzil fondunda olan istismar müddəti başa çatmış, fiziki və funksional baxımdan köhnəlmiş binaların idarə edilməsində beşölçülü məkan modelinin (insan amili, şərtlərinin müəyyən edilməsi, funksional, həndəsi və zaman ölçüləri) tətbiqi imkanları və eləcə də mənzil tikintisi və istismarı prosesində klasterlərin yaradılması, onların gələcək perspektivləri və tətbiqi imkanlarının müəyyənləşdirilməsi bu sahədə problemlərin həllinə əsaslı zəmin yaradacaqdır.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi:** Tədqiqat işinin yerinə yetirilməsi nəticəsində əldə olunan elmi yenilikləri aşağıdakı kimi ümumiləşdirmək və təqdim etmək olar:

– Azərbaycanın mənzil bazarının tədqiqində konseptual və nəzəri müddəalara əsaslanan beynəlxalq təcrübədən istifadə imkanları müəyyənləşdirilmişdir;

– rieltor xidmətləri bazarında korelyasiya-reqressiya metodundan istifadə edərək, mənzil bazarında qiymətlərin proqnozlaşdırılması həyata keçirilmişdir;

– respublikada mənzil bazarının mövcud vəziyyəti və inkişaf meylləri nəzərə alınmaqla, kompleks yanaşma əsasında mənzil əlçatanlığının müəyyən edilməsinə metodoloji baxımdan müəllif

yanaşması işlənmişdir;

– ölkədə mənzil ipotekasının reallaşdırılması ilə bağlı əsas institusional problemlər aşkar olunmuş və onların səmərəli həlli istiqamətində əsaslandırılmış təkliflər verilmişdir;

– ölkə əhalisinin mənzil təminatı səviyyəsinin yüksəldilməsi üçün mənzil təklifinin artırılmasına dair səmərəli təkliflər və tövsiyələr işlənib hazırlanmışdır;

– Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsinin inkişaf meylinin iqtisadi-riyazi modelləşdirilməsi aparılmışdır;

– mənzil tikinti sektorunda davranış strategiyasının hedonik qiymətləndirilməsi əsasında kompensasiya modeli tətbiq edilmişdir;

– beynəlxalq təcrübəyə əsaslanaraq Azərbaycanın iri şəhərlərində beş ölçülü modelin tətbiqi və effektivliyi əsaslandırılmışdır;

– Azərbaycanda mənzil-tikinti klasterlərinin yaradılması imkanları araşdırılaraq onun tətbiqi və inkişaf istiqamətləri müəyyən edilmişdir.

**Tədqiqat işinin nəzəri praktiki əhəmiyyəti.** Dissertasiyada verilmiş nəzəri müddəalar, metodoloji yanaşmalar daşınmaz əmlak, o cümlədən mənzil bazarının inkişafı sahəsində mövcud elmi bilikləri genişləndirməyə, Azərbaycanda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və ipoteka-mənzil kreditləşdirilməsi prosesinin xüsusiyyətlərini dərk etməyə, mənzil bazarına maliyyə resurslarının cəlb edilməsi proseslərinin dövlət tənzimlənməsinin nəzəri və praktiki məsələlərini həll etməyə imkan verir. Tədqiqat işinin nəticələrindən, verilən təklif və tövsiyələrdən Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının, o cümlədən mənzil bazarının davamlı inkişafının təmin edilməsi, uyğun qiymətə əhalinin mənzil təminatının reallaşdırılması, müxtəlif məqsədli sövdələşmələrdə mənzillərin qiymətləndirilməsi metodologiyasının, ipoteka və maliyyə bazarlarının dövlət tənzimlənməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi məqsədilə istifadə oluna bilər.

**Aprobasiyası və tətbiqi.** Tədqiqat işi üzrə respublikamızda və eləcə də xarici ölkələrdə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Ali Attestasiya Komissiyasının tövsiyə etdiyi nüfuzlu elmi jurnallarda, həmçinin respublika və beynəlxalq elmi-praktik konfrans materiallarında 23 çap vərəqi həcmindən çox 37 adda elmi məqalə, konfrans materialları və tezislər çap edilmişdir. Tədqiqatın nəticələrini

əks etdirən əsas elmi əsərlər sırasında “Daşınmaz əmlak bazarının idarə edilməsinin nəzəri-metodoloji aspektləri” (Bakı, 2012), “Prediction of prices in housing market with the correlation-regression methods” (Ukrayna, 2017), «Оценка поведенческой стратегии пользователей строительной отрасли на рынке жилья Азербайджана» (Ottawa, Canada, 2021), “Hedonic adaptation and conscious consumption in the civil engineering market: corporate reputation and user behavior strategies for sustainable development” (England, 2022, baza Web of Science) və s. göstərmək olar. Əlavə olaraq elmi-tədqiqat işinin nəticələri “İqtisadi və Sosial İnkişaf Mərkəzi”ndə (dissertasiyada bax səh. 271), “BİNA MTK” şirkətində (Arayış №31, 12.10.2018), “MBA LTD” Consaliding şirkətində (Arayış №MBA11/963, 24.10.2018), Azərbaycan Sığortaçılar Assosiasiyasında (ASA) (dissertasiyada bax səh. 273) tətbiq olunmaqla yanaşı Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetinin Biznesin idarə edilməsi, Sənayenin təşkili və idarə olunması və Menecmet ixtisaslarında mühazirə və məşğələ dərslərində istifadə olunur (Arayış №31/942, 16.11.2018).

**Dissertasiya işinin yerinə yetirildiyi təşkilatın adı:** Azərbaycan Respublikası Elm və Təhsil Nazirliyinin İqtisadiyyat İnstitutu.

**Dissertasiyanın struktur bölmələrinin ayrılıqda həcmi qeyd olunmaqla dissertasiyanın işarə ilə ümumi həcmi.** Dissertasiyanın struktur bölmələrinin ayrılıqda həcmi qeyd olunmaqla dissertasiyanın işarə ilə ümumi həcmi. Dissertasiya işi mündəricat, giriş (19207 işarə), 5 fəsildən (I fəsil – 62476 işarə, II fəsil – 63600 işarə, III fəsil – 41426 işarə, IV fəsil – 66348 işarə, V fəsil – 134260 işarə), nəticə (18509) və istifadə edilmiş 264 adda ədəbiyyat siyahısından ibarət olmaqla işin ümumi həcmi cədvəllər, şəkillər, sxemlər, diaqramlar, qrafiklər, ədəbiyyat siyahısı istisna olmaqla işin ümumi həcmi 405826 işarədən ibarətdir.

# MÜNDƏRİCAT

## GİRİŞ

### **I FƏSİL. MƏNZİL BAZARININ FORMALAŞMASI VƏ İNKİŞAFININ NƏZƏRİ-KONSEPTUAL MƏSƏLƏLƏRİ**

- 1.1. Mənzil bazarı və onun inkişaf istiqamətləri üzrə nəzəri-metodoloji baxışlar
- 1.2. Azərbaycanda mənzil bazarının tənzimlənməsinin normativ-hüquqi bazası
- 1.3. Mənzil bazarının tənzimlənməsinin beynəlxalq təcrübənin Azərbaycanda tətbiqi imkanları

### **II FƏSİL. AZƏRBAYCANIN MƏNZİL BAZARININ MÖVCUD VƏZİYYƏTİNİN TƏHLİLİ VƏ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ**

- 2.1. Azərbaycanda dövlətin sosial mənzil siyasəti və onun sosial-iqtisadi nəticələri
- 2.2. Azərbaycanın mənzil bazarında təklifin həcmi və onu müəyyən edən amillərin təhlili
  - 2.2.1. *COVID-19 pandemiyasının Azərbaycanın tikinti sektoruna təsirinin qiymətləndirilməsi*
- 2.3. Azərbaycanın mənzil bazarında qiymətlərinin formalaşması xüsusiyyətlərinin təhlili

### **III FƏSİL. AZƏRBAYCANDA MƏNZİLLƏRİN ÖZƏLLƏŞDİRİLMƏSİ VƏ MƏNZİL BAZARININ İNKİŞAFINDA METODOLOJİ YANAŞMALAR**

- 3.1. Azərbaycanın mənzil bazarının inkişafına mənzil fondunun təsiri
- 3.2. Korrelyasiya-reqresiya metodunun tətbiqi ilə mənzil bazarında qiymətlərin ekonometrik təhlili və proqnozlaşdırılması
  - 3.2.1. *Mənzil əlçatanlığının müəyyən edilməsi metodikası*

## **IV FƏSİL. AZƏRBAYCANIN MƏNZİL BAZARINDA MALİYYƏ RESURLARININ ARTIRILMASI İMKANLARI VƏ ONUN İDARƏ EDİLMƏSİNİN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ**

4.1. Mənzil tikintisinə maliyyə resurslarının cəlb edilməsinin zəruriliyi və sosial-iqtisadi əhəmiyyəti

4.2. İpoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsinin mənzil bazarına təsiri

4.3. İpoteka mənzil kreditləşməsi sisteminin idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi

4.4. Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsinin inkişaf meyillərinin iqtisadi-riyazi modelləşdirilməsi

## **V FƏSİL. AZƏRBAYCANIN MƏNZİL BAZARININ İNKİŞAFININ VƏ TƏNZİMLƏNMƏSİNİN İSTİQAMƏTLƏRİ**

5.1. Mənzil bazarında təklifin artırılmasına müasir marketinq yanaşmaları

*5.1.1. Tikinti sahəsində rəqəmsallaşdırma sisteminin işğaldan azad olunmuş iqtisadi rayonlarda tətbiqi imkanları*

5.2. Mənzil alıcılarının (istifadəçilərinin) davranış strategiyasının qiymətləndirilməsi üzrə kompensasiya modelinə müəllif yanaşması

5.3. Azərbaycanın iri şəhərlərində mənzil siyasətinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

5.4. Mənzil tikintisi və istismarı prosesində klasterlərin yaradılması və inkişaf perspektivləri

5.5. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun verilməsi üzrə institutsional problemlərinin həlli yolları

## **NƏTİCƏ**

## **İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT SİYAHISI**

## **ƏLAVƏLƏR**

## **İXTİSARLARIN VƏ ŞƏRTİ İŞARƏLƏRİN SİYAHISI**

## MÜDAFİƏYƏ ÇIXARILAN ƏSAS MÜDDƏALAR

**1-ci müddəa. Mənzil bazarının inkişaf xüsusiyyətləri və meyllərinin nəzəri-metodoloji cəhətdən tədqiqi göstərir ki, dövlət tənzimlənməsinin hüquqi bazasının iqtisadi inkişafa təsirinin araşdırılmasına zərurət vardır.**

Ölkənin sosial və iqtisadi inkişafı meyllərinə uyğun olaraq, mənzil bazarının formalaşması xüsusiyyətlərindən və eləcə də gələcək perspektivindən bəhs edən müəyyən nəzəri konsepsiyalar mövcuddur. İnstitusional nəzəriyyələrdə göstərilir ki, əhəlinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması birbaşa həyat şəraitinə təsir edir və sosial rifahı yaxşılaşdırır. Mənzil təminatı və yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması əhəlinin bütün təbəqələri, xüsusən gənclər (gənc ailələr) üçün olduqca vacib məsələdir. Bu məsələnin həllində mənzil bazarı subyektlərinin qarşılıqlı təsir mexanizminin düzgün formalaşdırılması mənzil bazarının inkişafına səbəb ola bilər. Tədqiqat göstərir ki, mənzil bazarı xüsusiyyətlərini və likvidlik dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi zamanı istehlakçı davranışına da xüsusi önəm verilməlidir. Belə ki, mənzil bazarının xüsusiyyətlərini araşdırarkən aşağıdakı amillərin səciyyəvi xarakter daşması müəyyən olunmuşdur:

- a) təklifin elastikliyinə aşağı olması;
- b) sövdələşmələr üzrə informasiyanın tam etibarlı olmaması;
- c) məhsulun rəqabət qabiliyyətinin ətraf mühətdən, alıcıların fərdi zövqlərindən asılılığı;
- d) obyektin dəyərinin torpağın və onun üzərində olan hüquqların dəyərini əks etdirməsi;
- e) sövdələşmələrin xüsusi xarakter daşması.

Göstərilənlərin davamı olaraq, mənzil bazarının digər mal və xidmətlər bazarından fərqliliyi mənzillərin spesifik xüsusiyyətlərindən irəli gəlir və bu Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası, Mülki Məcəllə, Mənzil Məcəlləsi və digər müvafiq normativ-hüquqi sənədlərlə tənzimlənir.

Azərbaycanın mənzil bazarının səciyyəvi xarakterinin düzgün tədqiq edilməsi daşınmaz əmlak bazarının sürətli inkişaf perspektivlərinə yol açacaqdır. Digər tərəfdən isə vahid informasiya bazasının formalaşması mənzil bazarı iştirakçıları arasında alqı-satqı

münasibətlərində şəffaflığı da təmin edəcəkdir.

Mənzilin kifayət qədər çox bahalı əmtəə olduğunu nəzərə alsaq, gəlir effektivliyinin mənzillərin alınmasına təsirinin çox böyük olduğunu görürük. Mənzillərin dəyərinin kəskin yüksəlməsi, eləcə də alıcıların gəlir səviyyəsinin azalması faktiki olaraq mənzilə tələbi azaldır.

Təhlil göstərir ki, mənzil bazarında tələb və təklifə təsir göstərən əsas göstəricilərdən biri də alıcıların zövqüdür. Burada mənzillərin keyfiyyəti müştəri tərəfindən ön plana çıxır. Belə ki, keyfiyyətli mənzillər mənzil bazarına həmişə yüksək qiymətləri ilə öz təsirini göstərir. *Ancaq bununla belə, alınacaq mənzilin keyfiyyəti barədə alıcılara zəruri məlumatların verilməməsi ilkin və təkrar bazarlarda “pisləşdirilmiş seçmə” kimi problemin yaranmasına yol açır. Başqa sözlə, yaxşı mənzil ya bazarı tez tərək edir, ya da onu satmırlar, və ya satış şəxsi əlaqələr əsasında aparılır, pis obyektlər isə yenidən bazara döndür.*<sup>5</sup> Bu meyl özünü daha çox ilkin mənzil bazarında göstərir.

Təcrübədən aydın olar ki, mənzil bazarında olan tələbə bütün il ərzində mövsümi xarakterli dəyişikliklər də əhəmiyyətli təsir edir. Belə ki, adətən şəhər ətrafında (bağlar) mənzilin dəyəri yaz, şəhər evlərinin dəyəri isə payız aylarında yüksəlir. Hazırda mənzil bazarının tənzimlənməsi və idarə edilməsinin müxtəlif pillələri, dövlət, özəl və bələdiyyə qurumları arasında bölüşdürülür. Lakin bu qurumlar arasında hüquqa əsaslanan koordinasiya işlərinin həyata keçirilməsinə ehtiyac vardır. Araşdırmalar göstərir ki, Azərbaycanda çoxmərtəbəli binaları inşa edən mənzil-tikinti kooperativlərinin (MTK) fəaliyyətini tənzimləyən əsas qanun *Mənzil Məcəlləsidir.*<sup>6</sup>

Mənzil bazarının inkişafının təmin edilməsi bir sıra təşkilati-iqtisadi struktur mexanizmlərindən asılılığı müəyyən olunmuşdur. Belə ki, təkmil rəqabət, mənzil bazarı iştirakçılarının hüquq bərabərliyi, konyuktur nəticələr və s. ön plana çıxarılmalıdır. Onu da qeyd etmək olar ki, *əmlak bazarının inkişaf dövrü iqtisadiyyatın başqa*

---

<sup>5</sup> Малкина М.Ю., Щупленникова Е.А. особенности формирования спроса. Предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости в России // экономический анализ: теория и практика. – 2013, - №16 (319). – С.2-14.

<sup>6</sup> Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi (Bu Məcəllə Azərbaycan Respublikasının 30 iyun 2009-cu il tarixli, 845-IIIQ nömrəli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir) “Azərbaycan” qəzeti, 02 sentyabr 2009-cu il tarixli, № 194.



*sahələrinin inkişaf dövrü ilə üst-üstə düşməyə bilər. Belə ki, əmlak bazarındakı zəifləmə ümumi iqtisadiyyatdakı zəifləmə ilə üst-üstə düşür, ancaq əmlak bazarındakı inkişaf dövrü ümumi iqtisadiyyatdakı inkişafdan tez başlayır. Bir sözlə, pulun dəyərində daşınmaz əmlak bazarı başqa aktivlərə nisbətən tez reaksiya verir.*<sup>7</sup>

Mənzil bazarının tənzimlənməsi və inkişafı məqsədilə vergi güzəştlərinin təyin edilməsi, Mərkəzi Bank tərəfindən üçot dərəcəsinin tənzimlənməsi, əhalinin bəzi kateqoriyalarına mənzil almaq üçün güzəştli kreditlərin verilməsi, amortizasiya siyasəti, Azərbaycanın iri şəhərlərinin inkişafı və dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi üstünlüyə malik olmalıdır.

Azərbaycanda mənzil bazarını tənzimləyən çoxsaylı normativ-hüquqi sənədlər vardır. Lakin bununla yanaşı mənzil bazarında dörd sahədə hələ də problemlər və boşluqlar vardır.

1) Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarda tikilən şəxsi evlərin sənədləşdirilməsi və idarə olunmasında;

2) Mənzil kirayə bazarında sənədləşmələrin olmaması səbəbindən mənzillərə əssasız olaraq sahiblənmək, vergidən yayınmaq halları və s.

Ona görə də gələcəkdə əlavə problemlərin yaranmasının qarşısını almaq üçün əlaqədar qurumlar torpaqlardan məqsədli təyinatına uyğun şəkildə istifadə olunmasına nəzarət etməlidirlər. Bundan əlavə kirayə müqavilələrinin bağlanması tədbirləri sistemli şəkildə aparılmalı və bununla mənzil kirayə bazarının inkişafı vəziyyəti və meylləri müəyyənləşdirilə bilər.

3) Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətinə aid olan əmlak obyektlərinin qarşılıqlı idarəetmə mexanizmindəki çatışmazlıqlar. Onları aradan qaldırmaq üçün müvafiq qurumlar tərəfindən koordinasiya işlərinə ciddi nəzarət edilməlidir.

4) Sığorta sisteminin mənzil bazarında tətbiq imkanlarının genişləndirilməsi. Onun təmin edilməsi üçün tikinti şirkətlərinin sığortalanması qaydaları işlənib hazırlanmalı, əhali mənzillərin sığortalanmasına təşviq edilməli və onların icra mexanizmi formalaşdırılmalıdır.

---

<sup>7</sup> Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak münasibətlərinin formalaşmasına təsir edən amillərin qiymətləndirilməsi// Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyasının xəbərləri, “İqtisadiyyat” seriyası, №2, Bakı-2013, s.131-138

**2-ci müddə. Azərbaycanca mənzil bazarının inkişaf istiqamətlərinin dövlətin mənzil siyasətinə uyğun müəyyən edilməsi ilə yanaşı mənzil-inşaat sektorunun inkişafında normativ-hüquqi aktlar da daxil olmaqla beynəlxalq təcrübədən irəli gələn nəticələrin tətbiqinə ehtiyac vardır.**

Cəmiyyətin mənzilə olan tələbatı mülkiyyət hüququ ilə müəyyən edilir və dövlətin apardığı mənzil siyasəti isə müvafiq qanunlar vasitəsilə ona çıxış imkanı yaradır. Mənzil cəmiyyətdə ümumi sosial təminatın əsası olmaqla bərabər ölkədə rifah və sosial maraq qruplarını formalaşdırır.

Respublikamız müstəqillik əldə etdiyi ilk illərdə dövlətin apardığı mənzil siyasəti düzgün həyata keçirilmədiyi üçün mənzil bazarına öz mənfi təsirini göstərmiş oldu. Belə ki, mənzilə tələbat artdıqca əhali üçün dövlət hər hansı stimullaşdırıcı islahatları həyata keçirə bilmirdi. Bu da mənzil bazarının formalaşmasına mənfi təsir etməklə kəskin qiymət artmasına səbəb olurdu. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, dövlət mənzil siyasətinin düzgün həyata keçirilməsi əhalinin rifahı ilə yanaşı təhlükəsizliyi təmin etməlidir. Çünki, bununla yanaşı təbii fəlakətlər, xüsusilə də zəlzələ nəticəsində yaranan fəsadlar göstərir ki, bu istiqamətdəki boşluqlar ağır nəticələrə gətirib çıxara bilər.

İkincisi, makro səviyyədə mənzil siyasətinin hazırlanmasında resursların effektiv bölüşdürülməsinə nəzarətin fasiləsizliyi, əlverişli yaşayış şəraitinin davamlılığını təmin etmək üçün zəruri sayılan infrastrukturun mövcud vəziyyəti və mənzil tikintisinin ətraf mühitə vurduğu zərərin minimallaşdırılması kimi vacib amillər nəzərə alınmalıdır.

Statistik məlumatların təhlili göstərir ki, son illər ərzində kənddən şəhərə axınının artması nəticəsində Bakı şəhəri və Abşeron rayonunda əhalinin real artım tempi hətta respublika üzrə müvafiq orta göstəricilərdən də üstün olmuşdur. Düşünürük ki, bu problemin həlli istiqamətində sosial-iqtisadi inkişaf proqramlarının davamlılığı təmin olunmaqla bütün regional əraziləri əhatə etməlidir. Belə olduğu təqdirdə şəhər və regionlar arasında əhalinin demografik balansı yaranacaqdır.

Dövlət idarəetmə qurumlarından alınan rəsmi icazələr əsasında, bütün özəl tikinti təşkilatları məsuliyyəti öz üzərlərinə götürməklə mövcud qanunvericilik çərçivəsində öz maliyyə vəsaitləri hesabına

inşaat tikinti işlərini həyhata keçirirlər. Lakin araşdırma göstərir ki, iri şəhərlərdə torpağın qiymətinin yüksək olması özəl şirkətlərin mənfəətini azaldır. Bu aspektdən dövlətin müdaxiləsi və dəstəyi də qaçılmazdır. Azərbaycanın mənzil bazarında hərtərəfli aparılan araşdırmalar göstərir ki, mənzil bazarı mənzil siyasəti ilə müəyyən edilməli və bununla yanaşı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası, Mülki Məcəllə, Mənzil Məcəlləsi, Şəhərsalma və tikinti məəcəlləsi əsas götürülməli, bununla yanaşı qanunvericilik çərçivəsində beynəlxalq təcrübədən də istifadə olunmalıdır. Belə ki, -

✓ Bələdiyyə və eləcə də dövlətdən əldə olunan torpaqlarda uyğun qiymətə sosial evərin tikilməsi (Türkiyə təcrübəsi). Vergi güzəştlərinin tətbiq edilməsi.

✓ Ölkənin sıx əhali yaşayan iri şəhərlərində boş olan, lakin istifadəsi mümkün olan torpaqların dövriyyəyə cəlb edilməsi (Sinqapur, Çin, Filippin təcrübəsi). Əks halda torpaqlar iki il müddətinə dəyərinə uyğun vergiyə cəlb olunur. Növbəti il isə dövlət tərəfindən müsadirə oluna bilər.

✓ “Torpaqların konsolidasiyası” metodu. Bu problem məsələyə baxsaq, bina inşa edən şirkətlər qonşu ərazilərindəki torpaq sahələrinin birləşdirilməsi üsulu ilə mənzil inşa edir (Hindistan, Cənubi Koreya və Yaponiyanın təcrübəsi). Torpaq sahələri kompensasiya olunur.

✓ Yeni salınmış yaşayış məskənləri ilə ən yaxın iri ticarət şəhər mərkəzlərini birləşdirmək üçün dəmiryol xətlərinin çəkilməsi (Honq-Konq və eləcə də ABŞ-ın denver şəhərinin əsas təcrübəsi).

✓ Enerjiyə qənaət prinsipi. Burada enerjiyə qənaət edib zəruri tədbirləri tətbiq etməklə yaşayış mənzillərinin xərclərini lazımi qədər minimum etmək mümkündür (ABŞ və Böyük Britaniya təcrübəsi). Nəticə etibarlı ilə həmin müddətdə tətbiq olunan elektrik enerjisinə qənaətlə mənzil kommunal xərclərini kifayət qədər aşağı salmaq olar.

✓ Tikinti şirkətlərinin sığortalanaaraq optimallaşdırılması imkanları və yaxud sənayeləşdirilməsi (CAR və Böyük Britaniya təcrübəsi). Bu dövrdə tikinti işlərinin çox hissəsi tikinti inşaat meydançası sərhədindən kənarda və əvvəlcədən həyata keçirilir. Bu üsuldan istifadə etməklə xərclərin, təxminən 20 faizə qədəri, layihə işlərinin isə tamamlanma müddətinin yarımbarı azalmasını təmin edə bilər.

✓ Əhalinin maliyyələşdirmə imkanlarının genişləndirilməsi (ABŞ

və Hindistan təcrübəsi). Burada əsasən sosial əhali təbəqəsinin gəlir səviyyəsinə uyğun olaraq ipoteka kreditlərindən yararlanma səviyyəsinin tətbiqi imkanları. Bu imkanların risk dərəcələrinin qismən azaldılması məqsədilə ipoteka kreditlərinin dövlət tərəfindən sığortalanması.

✓ İpoteka kreditlərini təklif edən çox iri kredit təşkilatlarının əsas maliyyə qaynaqlarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi (Malayziya, ABŞ və Böyük Britaniya təcrübəsi). Malayziya dövlətinin təcrübəsinə uyğun olaraq milli ipoteka təşkilatları demək olar ki, bir sıra əsas məhdudlaşdırıcı problemlərdən qurtarması nəticəsində aşağı faizli ipoteka kreditini sosial həssas əhali təbəqəsinə təklif edir. ABŞ və Böyük Britaniya təcrübəsinə əsasən isə mənzil xərclərini kifayət qədər azaltmaq məqsədilə aşağı faizli kreditlər və yaxud vergi güzəştləri edirlər.

✓ Konkret kriteriyalar əsasında göstəricilər sisteminə cavab verən əhali seqmentinin sosial kirayədə yaşamaq üçün mənzil imkanı (Niderland Krallığı və ABŞ təcrübəsi).

Düşünürük ki, beynəlxalq təcrübədən irəli gələn nəticələrin Azərbaycanda tətbiqi imkanları mənzil bazarının formalaşmasına və inkişafına səbəb olacaq.

**3-cü müddəa. Milli sərvətin tərkib hissəsi kimi mülkiyyət formasından asılı olmayaraq mənzillərin ilkin və təkrar satış bazarlarında aktivlik, onların ekspozisiya müddətlərindəki fərqlər və likvidlik kimi mühüm göstəricilərin müəyyən edilməsi və müqayisə olunması vacib şərtlərdəndir.**

Mənzil bazarında həmişə tələb yüksəkdir, çünki əhali gələcəkdə yaşayış səviyyəsini yaxşılaşdırmaq üçün əmlak almaq arzusundadır. İnsanlar əmanətlərinin getdikcə daha çox alıcılıq qabiliyyətini itirdiyini hiss etdikləri üçün kapitallarının bir hissəsində daşınmaz əmlak növlərinə, xüsusi ilə də mənzillərə yönəldirlər. Digər tərəfdən isə insanlar hər yerdə yaşaya bilmədikləri üçün yüksək infrastruktur, iş yerinə yaxınlıq, ətraf mühitə üstünlük verərək öz sosial tələblərinə cavab verən imkanlara malik olmağa çalışırlar. Bununla yanaşı, tikinti şirkətləri ərazilərinin məhdud olması səbəbindən yaşayış üçün yararlı torpaq sahələrinin istifadəsini maksimum dərəcədə artırmağa, yüksək çoxmərtəbəli mənzillər inşa etməyə və qeyri-yaşayış təyinatlı

sahələrdən səmərəli istifadəyə nail olmağa çalışırlar. Yaşayış binaları müəyyən bir ərazidə cəmləşməyə meyllidir. Hesab edirik ki, bunu şəhərin bir çox ərazilərində nəzərə almaq məqbul deyil. Çünki yaşayış binalarının müəyyən bir ərazidə həddindən artıq cəmlənməsi nəticəsində orada əhalinin sıxlığına və eləcə də infrastruktur sahələrinin iflicinə səbəb ola bilər. Bu aspektdən şəhərin planlaşdırılmasına uyğun ekosistemi də nəzərə almaqla, beşözlü məkan modelinin tətbiqi ilə şəhərin idarə edilməsinin düzgün strategiyasını müəyyənləşdirmək olar.

Təkrar mənzil bazarı təklif portfelinin tərkibindəki dəyişikliklərə görə, ilkin mənzil bazarı ilə müqayisədə bazar mühitində təsir imkanları ilə fərqlənən bir amilə çevrilə bilər. Təhlillər göstərir ki, bunun səbəbi zaman keçdikcə portfeldəki köhnə binaların payının azalması, yeni binaların payının isə artmasıdır. Buna görə qiymət dəyişikliklərinin “sabit” və “dəyişkən” bir quruluşunu müşahidə edirik. Mövcud vəziyyətdə Azərbaycanın mənzil bazarı bir-birinə zidd olan iki bazar obyektinin təsiri nəticəsində inkişaf etməkdədir. Buradakı qiymətlərin enməsi dünyadakı mənfə makroiqtisadi vəziyyətin, neft-qaz və digər enerji ehtiyatlarının qiymətlərinin düşmə ehtimalı və alıcılıq qabiliyyətinin azalmasıdır. Bunlar isə mənzil bazarında risklər yaradır. *İlkin və təkrar daşınmaz əmlak bazarında risklər öz növlərində fərqlənir: əgər ilkin bazar üçün texnoloji və iqtisadi risk mövcuddursa, təkrar bazar üçün hüquqi risklər var.*<sup>8</sup>

Bir məsələyə xüsusi diqqət yetirilməsini məqsəduyğun hesab edirik. Bu da Azərbaycanda tikinti şirkətlərinin mənzillərin satışı zamanı sahələrin ölçülməsi qaydalarına əməl edilməsi ilə bağlıdır. *Bu qaydalar Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin Kollegiyasının 04 dekabr 2012-ci il tarixli qərarı ilə təsdiq olunmuşdur.*<sup>9</sup> Həmin qərarın 2-ci bəndində ümumi anlayışların (balkon, eyvan, şüşəbənd və s.) mahiyyəti açıqlanmışdır. Ardıcıl olaraq, 3-cü bənddə yaşayış sahəsinin, onun tərkib hissələrinin, tikinti sahəsinin və həcmnin hesablanması qaydaları öz əksini tapmışdır.

---

<sup>8</sup> Əhmədov M.M. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və tənzimlənməsinin təşkilati-iqtisadi məsələləri. Azərbaycan Kooperasiya Universiteti, “Kooperasiya” elmi-nəzəri jurnalı № 2(29), Bakı, 2013, - s. 143-151.

<sup>9</sup> <https://e-qanun.az/framework/25005>

Ona görə də mənzil bazarında qiymətlərin tənzimlənməsi mexanizmin formalaşdırılmasında mühüm addımlardan biri satılan və kreditə verilən mənzillərin sahəsinin düzgün hesablanılmasına nəzarət olmasıdır. Digər tərəfdən isə ölkə əhalisinin daha çox hansı segmentinin mənzilə olan tələbatının müəyyən edilməsidir.

## Cədvəl 1

### Azərbaycanda 2000-2023-cü illərdə mənzil tikintisi sektorunun əsas göstəricilərinin dinamikası

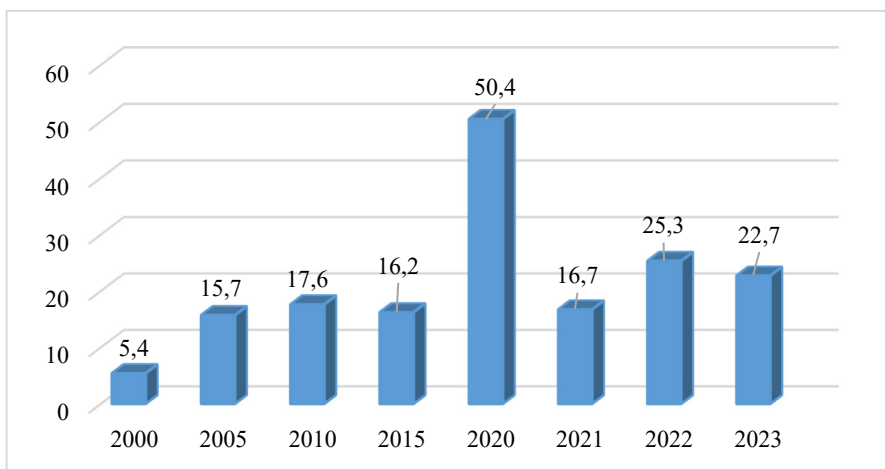
Sıra sayı	Göstəricilərin adı	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2023/2000
1.	Əhali üzrə hər 1000 nəfər üçün istifadəyə verilən mənzil sayı	0,8	1,9	2,1	1,8	5,0	1,7	2,5	2,1	2,6 dəfə
2.	Əhali üzrə hər 1000 nəfər üçün istifadəyə verilən mənzillərin məcmu sahəsi, m <sup>2</sup>	61	190	229	203	522	207	279	218	3,6 dəfə

*Mənbə: Azərbaycanca tikinti. Statistik məcmuə, 2024.*

<https://www.stat.gov.az/news/index.php?lang=az&id=5987>

Statistikadan görünür ki, 2023-cü ildə 2000-ci ilə nisbətən əhali üzrə hər min nəfər üçün istifadəyə verilən mənzillərin sayı, istərsə də əhali üzrə hər min nəfər üçün istifadəyə verilən mənzillərin məcmu sahəsi (kv.m.) müvafiq olaraq 2,6 və 3,6 dəfə artmışdır.

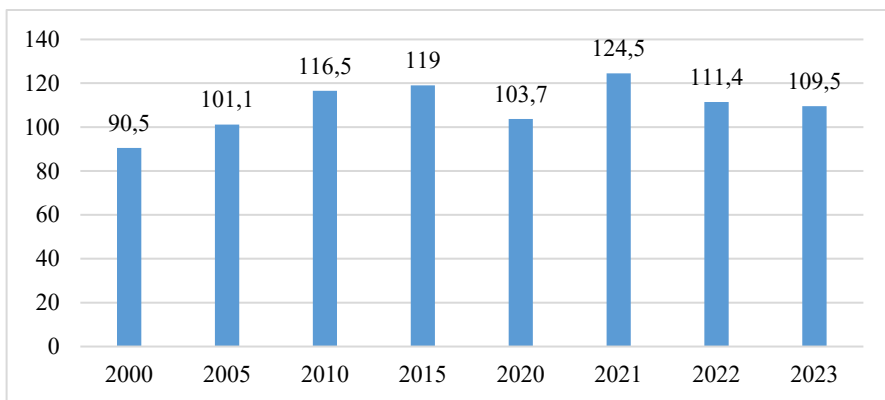
Azərbaycanda istifadəyə verilmiş yaşayış evlərindəki mənzillərin sayına baxdıqda isə görürük ki, 2020-ci ilə nisbətən 2023-cü ildə istifadəyə verilən yaşayış evlərinin sayı 2,2 dəfə azalmışdır (diaqram 1). Təhlillər göstərir ki, buna səbəb tikinti şirkətlərinin daha çox Qarabağda sosial tikinti layihələrinə cəlb olunması, mərkəzi şəhərlərdə torpaq sahələrinin qıtlığı və həmçinin torpaqların qiymətlərinin kifayət qədər yüksək olmasıdır. Digər tərəfdən isə aparılan təhlillərdən də görmək olur ki, Azərbaycanda istifadəyə verilən yaşayış evlərindəki mənzillərin orta ölçüsünün kifayət qədər yüksək olması mənzil bazarında tələbata mənfə təsir göstərməklə mənzillərin ekspozisiya müddətini artırır və likvidlik dərəcəsinə mənfə təsir göstərir (diaqram 2).



**Diaqram 1. Azərbaycanda istifadəyə verilmiş yaşayış evlərindəki mənzillərin sayı, min mənzil.**

*Mənbə: Azərbaycan tikintisi. Statistik məcmuə, 2024.*

<https://www.stat.gov.az/news/index.php?lang=az&id=5987>



**Diaqram 2. Azərbaycanda istifadəyə verilmiş yaşayış evlərindəki mənzillərin orta ölçüsü, ümumi sahə, kv. metr.**

*Mənbə: Azərbaycan tikintisi. Statistik məcmuə, 2024.*

<https://www.stat.gov.az/news/index.php?lang=az&id=5987>

Fikrimizcə, yuxarıdakı diaqramdan aydın olur ki, yeni istifadəyə verilmiş mənzillərin orta ölçüsünün yüksək olması əhalinin mənzilə

olan tələbi ilə üst-üstə düşmür. Bu da 25-35 yaş arası gənc və orta yaşlı yeni ailə qurmuş vətəndaşların mənzilə sahib olma imkanını məhdudlaşdırır. Araşdırma göstərir ki, demoqrafik vəziyyətə uyğun olaraq gənc ailələrin mənzilə olan ehtiyacını ödəmək üçün MTK-lar kiçik ölçüyə malik olan bir və ya iki otaqlı mənzillərin tikilib istifadəyə verilməsinə üstünlük verilməlidir.

Araşdırma göstərir ki, mənzillərə mülkiyyət hüququnun gecikdirilməsi sığorta bazarına da mənfəət təsir göstərir. Digər tərəfdən də mənzilləri özəlləşdirilməmiş bina sakinləri onlara göstəriləcək xidmətlərdən də yararlanma bilmirlər. Bu problemin aradan qaldırılması üçün Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş müddələrə əməl olunmalıdır. Eləcə də, mənzil məəcəlləsində nəzərdə tutulan müvafiq müddələrə görə yeni mənzillərdə yaşayan sakinlər Mənzil Mülkiyyət Müştərək Cəmiyyəti (MMMC) yaratmalıdırlar. Bu cəmiyyət binanın mənzil-kommunal təsərrüfat sisteminin idarə edilməsinə xidmət göstərməlidir. Lakin, yaşayış binalarının əksəriyyəti özəlləşdirilmədiyinə görə bu prosesin reallaşması çətin görsənir və MTK-lar da buna maraqlı göstərmirlər. Bu isə çoxmənzilli binaların təsərrüfat sisteminin idarə olunmasında əngəllər yaradır. Bununla yanaşı, araşdırmalar göstərir ki, mənzil tikintisi layihələndirilən zaman müəyyən nöqsanlara da yol verilir. Belə ki, mənzillər üzrə yaşayış və ümumi sahələrin nisbəti, mənzillərin sahəsinin ölçülməsi qaydaları reallıqdan uzaqdır. Əgər balkonların, eyvanların, şüşəbəndlərin sahələrinin tikinti şirkətləri tərəfindən hesablanması qaydalarına baxsaq, normativ aktların tələblərə uyğun olmadığını görmüş olarıq. Sahələrin qaydaların əksinə olaraq artıq hesablanması mənzilin qiymətini yüksəldir və bu da ilkin mənzil bazarında tələbi azaldır. Eləcə də orta gəlirli və aztəminatlı əhali həmin mənzillərə əlçatanlıq səviyyəsini aşağı salır. Ona görə də tikinti şirkətləri tərəfindən satışa çıxarılan mənzillərin sahələrinin qaydalara uyğun hesablanmasına müvafiq qurumlar tərəfindən nəzarət olunmalıdır. Həmçinin tikinti şirkətləri ilə sakinlərin bağladığı müqavilələrdə şərtlər tam aydın şəkildə göstərilməlidir. Bu da gələcəkdə payçılar və MTK-lar arasında məhkəmə çəkişməsinin qarşısının alınmasına öz müsbət təsirini göstərəcəkdir.



**4-cü müddə. Mənzil bazarında baş verən konyunktur dəyişikliklər alıcıları və həmçinin tikinti şirkətlərini (investorları) müxtəlif risklərlə üzləşdirə biləcəyini nəzərə alaraq inkişaf meyllərinin müəyyən edilməsi məqsədilə ekonometrik modellərdən və korelyasiya-reqresiya metodlarından istifadə etməklə ilkin və təkrar mənzil bazarlarında qiymətlərin uzunmüddətli proqnozlaşdırılmasının aparılması xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.**

Rieltor xidmətləri bazarı həm bütövlükdə daşınmaz əmlak bazarına nəzərən, həm də ölkənin makroiqtisadi sistemi baxımından funksional alt sistem kimi çıxış edir. Bütün iqtisadi-kibernetik sistemlər kimi, mənzil bazarını formalaşdıran elementlər arasında da çoxsaylı birbaşa və əks əlaqələr mövcuddur və buna görə də rieltor xidmətləri bazarındakı istənilən dəyişikliklər mənzil bazarında dəyişikliklər doğurur. Əmlak bazarında Azərbaycanda rieltor xidmətlər bazarının inkişaf tendensiyasının göstəricilər sistemində (bax dissertasiyada cədvəl 3.2.1)  $Y_1$  və  $Y_2$  – ilkin və təkrar mənzil bazarlarında 1 kv.m. mənzilin qiymətini,  $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5$  isə müvafiq olaraq nominal əmək haqqının (manatla), əhalinin sayını 01.01. il tarixinə (min nəfər), yeni istifadəyə verilmiş mənzillərin miqdarını (min kv.m. ümumi sahə), hər sakinə düşən (orta hesabla) ümumi sahə (ilin sonun a 1 kv.m.) və inşa edilərək bazara təklif olunan mənzillərin sayını xarakterizə edir.

*Tədqiqatlar göstərir ki, daşınmaz əmlak bazarı çərçivəsində rieltor xidmətləri alt sisteminin inkişafı əsasən aşağıdakı amillərlə müəyyən edilir<sup>10</sup>:*

- Yaşayış daşınmaz əmlak bazarının inkişafı;
- Yaşayış evlərinin sürətlə tikilməsi və istifadəyə verilməsi;
- Mənzil bazarında tədiyyə qabiliyyətli tələb və təklif;
- Mənzil bazarında obyektlərin qiymətlərinin dinamikası.

Araşdırma göstərir ki, bütün digər iqtisadi sistemlər kimi, daşınmaz əmlak bazarı və onun rieltor xidmətləri bazarı alt sistemində iqtisadi göstəricilər arasında funksional asılılıqlar mövcud deyil, yəni bu

---

<sup>10</sup> Ahmadov M.M. Prediction of prices in housing market with the correlation-regression methods. Ukrainian Journal of Ecology, 2017, 7(4), - s. 399-406.

sistemlərdə iqtisadi aktivlik ciddi determinik xarakter daşımır. müxtəlif səbəbləri vardır. Odur ki, biz rieltor xidmətləri bazarındakı asılılıqları korrelyasiya tipli və ya statistik asılılıqlar kimi qəbul etməli və tədqiq etməliyik. Beləliklə, daşınmaz əmlak bazarının rieltor xidmətləri bazarı alt sistemində göstəricilər arasındakı asılılıqlar statistik (korrelyasiya) asılılıqlardır və göstəricilərdən birinin dəyişməsi digər göstəricinin paylanması (orta qiymətini) dəyişdirir.

Aparılmış sistemli tədqiqatlar göstərir ki, rieltor xidmətləri bazarında asılılıqların təhlilində ekonometrik modelləşdirmənin hər iki mexanizmindən – korrelyasiya və reqressiya təhlilindən istifadə etmək mümkündür. Belə ki, korrelyasiya təhlilində rieltor xidmətləri bazarının göstəriciləri bərabər qiymətli hesab edilir, doğrusu sərbəst və asılı(izah edici və izah olunan) dəyişənlər statusu verilmir. Reqressiya təhlili zamanı isə bazarın bir göstəricisi asılı dəyişən, digər göstəricisi (göstəriciləri) isə sərbəst dəyişən kimi qəbul edilir və sərbəst dəyişənin asılı dəyişənə orta hesabla (riyazi gözləmə olaraq) necə təsir etdiyi müəyyən edilir.

Bütün iqtisadi sistemlərin reqressiya modellərində olduğu kimi, tədqiq etdiyimiz bazarın reqressiya modelləri də

$$y_1 = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_m X_m + \varepsilon_i$$

şəklində olub, özlərinə zəruri element kimi  $\varepsilon_i$  təsadüfi kənarlaşmaları daxil edəcəkdir. Qeyd edək ki, nəticə göstəricisi olaraq seçdiyiniz faktorun real qiymətinin onun model qiymətindən kənarlaşmasını əks etdirən bu təsadüfi kənarlaşmanın yaranmasının müxtəlif səbəbləri vardır. Ən vacib rieltor xidməti bazarına aid olan və işlənmiş ekonometrik modellərdən aydın olan (izahedici) dəyişənlərin yönləndirilməməsi, ikincisi isə aqressiyalardır hansı ki, dəyişənləri ifadə edir. Üçüncüsü isə hesablamadakı (ölçmədə) səhvlər, statistika göstəricilərinin azlığı, həmçinin insan amilinin olmaması, yəni təsir dərəcəsinin mümkün olmamasını demək olar.

Excel və EViews proqram paketi bazasında aparılmış reqressiya təhlili nəticəsində rieltor xidmətləri bazarında mövcud asılılıqlar üçün aşağıdakı reqressiya tənlikləri qurulmuşdur (cədvəl 2)

## Cədvəl 2.

### Rieltor xidmətləri bazarında göstəricilər arasındakı asılılıqların cüt xətti regressiya tənlikləri

Regressiya təhlilinin məzmunu	Asılılığın regressiya tənliyi	Determinasiya əmsali	Korrelyasiya əmsali	Elastiklik əmsali
$M(Y_1/X_1)$	$Y_1 = 465,51 + 0,97X_1$	$R^2 = 0,71$	$r = 0,84$	$E = 0,34$
$M(Y_1/X_2)$	$Y_1 = -2124,04 + 0,312X_2$	$R^2 = 0,60$	$r = 0,77$	$E = 4,03$
$M(Y_1/X_3)$	$Y_1 = 147,71 + 0,292X_3$	$R^2 = 0,41$	$r = 0,64$	$E = 0,79$
$M(Y_1/X_4)$	$Y_1 = -172,82 + 140,40X_4$	$R^2 = 0,37$	$r = 0,61$	$E = 3,46$
$M(Y_1/X_5)$	$Y_1 = 230,01 + 0,03X_5$	$R^2 = 0,24$	$r = 0,49$	$E = 0,71$
$M(Y_2/X_1)$	$Y_2 = 879,68 + 0,93X_1$	$R^2 = 0,30$	$r = 0,55$	$E = 0,20$
$M(Y_2/X_2)$	$Y_2 = 1831,83 + 0,324X_2$	$R^2 = 0,28$	$r = 0,53$	$E = 0,28$
$M(Y_2/X_3)$	$Y_2 = 588,70 + 0,274X_3$	$R^2 = 0,26$	$r = 0,51$	$E = 0,47$
$M(Y_2/X_4)$	$Y_2 = 2518,8 + 209,63X_4$	$R^2 = 0,37$	$r = 0,61$	$E = 3,27$
$M(Y_2/X_5)$	$Y_2 = 604,84 + 0,03X_5$	$R^2 = 0,12$	$r = 0,34$	$E = 1,81$

*Mənbə: cədvəl müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.*

Aparılmış təhlillərdən görsənir ki, ilkin bazarda bir kvadratmetr mənzilin qiymətinə seçdiyimiz izahedici dəyişənlərin birgə təsirinin xətti çoxregressiya tənliyi aşağıdakı şəkildə alınmışdır:

$$Y_1 = 7376,51 + 3,64X_1 - 0,79X_2 - 0,22X_3 + 2,41X_4 \quad R^2 = 0,87$$

$\begin{matrix} P & (0,12) & (0,05) & (0,25) & (0,25) & (0,98) \end{matrix}$

Regressiya tənliyinə görə aylıq gəlir(orta) yəni  $x_1$  bir man.artması bir kvadratmetr mənzilin qiymətini ( $Y_1$ ) 3,64 manat artırır, orta hesabla bir sakinə düşən yaşayış yerinin ümumi sahəsinin ( $X_4$ ) 1 kv.m. artması isə  $Y_1$ -in qiymətini 2,41 manat artırır.  $X_2$  (əhalinin sayı) və  $X_3$  (yeni istifadəyə verilmiş mənzillərin miqdarı) regressorları isə  $Y_1$  izaholunan dəyişənə azaldıcı təsir göstərir. Belə ki,  $X_2$ -nin bir vahid artması isə  $Y_1$  asılı dəyişən 0,79 manat azalır,  $X_3$ -ün bir vahid artması isə  $Y_1$ -i 0,22 manat azaldır.

Beləliklə, ilkin bazarda 1 kv.m. yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiymətinə əsaslı təsir göstərən və onun formalaşmasında aktiv iştirak edən faktorlar olaraq əhalinin adambaşına orta aylıq gəlirləri, yeni istifadəyə verilmiş mənzillərin miqdarı və orta hesabla bir sakinə düşən yaşayış sahəsi çıxış edir. Bu regressiya modelinin iqtisadi interpretasiyasına görə əhalinin orta aylıq gəlirlərinin 1% artması ilə 1

kv.m. yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiyməti 0,99% artır, yeni istifadəyə verilmiş mənzillərin sayının 1% artması nəticəsində 1 kv.m. yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiyməti 0,79% aşağı düşür, bir sakinə düşən yaşayış təyinatlı mənzillərin ümumi sahəsinin 1% artması isə 1 kv.m. mənzilin qiymətini 8,58% azaldır.

Təkrar bazarda 1 kv.m. yaşayış sahəsinin ( $Y_2$ ) əhalinin adambaşına orta aylıq gəlirlərindən və demografik vəziyyətdən asılı olmasının ekonometrik tənliyi aşağıdakı kimi olacaqdır:

$$\ln Y_2 = 149,82 + 1,34 \ln X_1 - 16,46 \ln X_2 \quad R^2 = 0,75$$

$\underset{P}{\phantom{149,82}} \quad \underset{(0,01)}{\phantom{1,34}} \quad \underset{(0,00)}{\phantom{1,34}} \quad \underset{(0,01)}{\phantom{16,46}}$

Aydın ki, modelin bütün əmsalları statistik əhəmiyyətlidir və bütövlükdə model real şəraiti kifayət qədər düzgün əks etdirir. Model üçün  $DW=1,98$  bərabərdir. Əgər qiymətləndirmənin «kobud qaydası»nı tətbiq etsək, onda  $1,5 < 1,98 < 2,5$  alınır. Deməli, modeldə avtokorelyasiya yoxdur. Bu modelə görə əhalinin orta aylıq gəlirlərinin 1% artması 1 kv.m. yaşayış sahəsinin qiymətini 1,34% artırır, əhalinin sayının 1% artımı isə qiyməti 16,4% artırır.

Qurulmuş ekonometrik modellərin bazasında trend təhlili metodunun köməyi ilə daşınmaz əmlak bazarında 1 kv.m. yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın proqnoz qiyməti müəyyən edilmişdir. (bax dissertasiyada cədvəl 3.2.3)

Beləliklə, 2020-ci ildə işlənmiş mənzil bazarındakı qiymətlərin proqnozu əsasında, 2025-ci ildə ilkin bazarda 1 kv.m. yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın 1 kv.m. qiymətinin ilkin bazarda 1556,73 manat, təkrar bazarda isə 1634,28 manat olduğu gözlənilirdi. 2026-cı ildə isə bu göstəricilər uyğun olaraq 7,6% və 6,8% artaraq, 1674,65 manat və 1745,35 manat olacağı proqnozlaşdırılmışdır.

**5-ci müddəa. Azərbaycanın mənzil bazarını xarakterizə edən aktivliyin ölçülməsi üçün statistik informasiya bazasının dolğun olmaması səbəbindən bazar indikatorlarını dəqiq müəyyən etmək məqsədilə beynəlxalq təcrübəyə əsaslanaraq, yerli xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla, əhalinin mənzillərə əlçatanlığının müəyyən edilməsi metodikasının işlənməsi faydalı olardı.**

Mənzil əlçatanlığının müəyyən edilməsinin metodiki təminatına keçməzdən əvvəl artıq bu gün sıxlıq duyulan Bakı şəhərində mənzil təminatı ilə bağlı perspektivlərə diqqət yetirmək istərdik. Məlum

olduğu kimi 30 dekabr 2023-cü il tarixində Nazirlər Kabineti tərəfindən 2040-cı ilə qədər olan dövrdə Bakı şəhərinin inkişafına dair Baş Plan təsdiq olunmuşdur<sup>11</sup>. Bu sənədlə Bakı şəhərində mənzil tikintisi üçün münasib 125 ha sahə müəyyən edilmişdir. Həmin sahədə mənzil tikintisi hesabına 1 nəfərə düşən mənzil sahəsinin 20.8 kv.m.-dən 25 kv.m.-ə qədər artacağı gözlənilir. Burada əsas arqument ondan ibarətdir ki, mənzil tikintisinin mərkəzindən təcridən şəhər kənarına çıxarılması qiymətlərin nisbətən əlçatan olmasına və mərkəzdə olan sıxlığın aradan qaldırılmasına zəmin yaratmaqdır.

Mənzil əlçatanlığını və mənzilə olan tələbi müəyyən edən amillərdən biri alınan mənzillərə görə ödənişlərin həcmi müddəti və formasıdır. Dövlət başçısı İlham Əliyev tərəfindən 25 may 2022-ci il tarixində imzalanmış Fərmana uyğun olaraq nağdsız ödənişlə alınmış yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinə görə ödənilən ƏDV-nin bir hissəsinin qaytarılması qaydalarının və şərtlərinin təsdiqi də buna xidmət edir.<sup>12</sup> Həmin qaydalara görə mənzil alan vətəndaş nağdsız ödənişlər zamanı ödədiyi ƏDV-nin 30%-ni geri ala bilər. Diqqət çəkən məqam odur ki, bu şərt yalnız MTK-dan alınan mənzillərə aiddir. Bununla da MTK-lar tərəfindən təklif olunan mənzillərə tələbin artması demoqrafik mühitdə öz təsirini göstərə bilər. Belə ki, şəhər ətrafında tikilən mənzillərin qiymətlərində yaranacaq nisbi sabitlik onlara əlçatanlığı artırmaqla nəticələnəcək.

Beynəlxalq təcrübəyə əsasən, bütövlükdə mənzil bazarında aktivliyin hesablanması üçün müəyyən zaman kəsiyində aparılmış əqdlərin sayını təklif sayına bölmək lazımdır. Daşınmaz əmlak bazarı üzrə açıq statistikaya malik ölkələrdə bu göstəricini ölçmək mümkündür. Təəssüf ki, bizim ölkədə aparılmış əqdlər haqqında məlumat tam məxvi olduğundan bu mühüm bazar indikatorunun dəqiq ölçülməsi mümkün deyildir.

BMT-nin metodologiyasına əsasən mənzil əlçatanlığı indeksi mənzilin orta qiymətinin (dollar) bir nəfər ailə üzvünün orta gəlirinin nisbətinə görə hesablanır (ildə dollarla). Bu göstəricilərin dəyəri yığılan pulların mənzilin alınması üçün saxlanılacağı ehtimalı ilə

---

<sup>11</sup> <https://e-qanun.az/framework/55991>

<sup>12</sup> <https://e-qanun.az/framework/49676>

mənzil üçün yığıla biləcəyi illərin sayına yaxındır.

Azərbaycanda mənzilə median gəlir və median qiymətlər haqqında məlumatların olmaması səbəbindən bu düstur əsasında mənzilin əlçatanlığı əmsalının hesablanması bizə çətin görünür. Bu vəziyyətdən mümkün çıxış yolu qeyri-rəsmi məlumat mənbələrini cəlb etməkdir. Lakin bu, tədqiqatın nəticələrinin dəqiqliyinə əsaslı zəmanət vermir.

Mənzil əlçatanlığının müəyyən edilməsi üçün daha təkmil göstəricisi kimi tərəfimizdən aşağıdakı metodika təklif olunur. Bu metodikaya əsasən mənzilin əlçatanlıq əmsalı ( $M_{\text{əç}}$ ) aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$M_{\text{əç}} = M_{\text{oq}} \times M_s / \Theta_g \times A_s$$

Burada:  $M_{\text{əç}}$  – mənzilin əlçatanlıq əmsalı;

$M_{\text{oq}}$  – mənzilin ümumi sahəsinin 1kv.m orta qiyməti, manat;

$M_s$  – şərti mənzil sahəsi, kv. metr;

$\Theta_g$  – əhalinin hər nəfərinə düşən nominal gəlir, manat (illik);

$A_s$  – ailədə adamın sayı, nəfər

müəyyən olunur.

Beynəlxalq təcrübəyə görə,  $M_s = 54$  kv.metr;  $A_s = 3$  nəfər qəbul edilmişdir. Lakin, Azərbaycanda orta ailə sayı 4 nəfər qəbul edilmişdir (bax dissertasiyada cədvəl 3.2.5).

İşlənmiş metodikanın nəticələrindən və eləcə də verilmiş şərtlərdən görünür ki, əhalinin nominal gəlir səviyyəsinə görə mənzil əlçatanlıq əmsalının kriter göstəricisi 2017-ci ildə daha effektiv olmuşdur.

Aparılan tədqiqatlar da onu göstərir ki, mənzil bazarında hesablanmış əlçatanlıq əmsalı vahidə yaxınlaşdıqca verilmiş formula üzrə mənzil bazarında əhalinin gəlirləri ilə alıcılıq qabiliyyəti adekvatlıq təşkil edir. Bu müddəanı aşağıdakı kimi ifadə edə bilərik.

$$(M_{\text{oq}} \times M_s / \Theta_g \times A_s) \rightarrow 1$$

Onu da qeyd etmək olar ki, alınan nəticənin (əlçatanlıq əmsalı) vahidə yaxınlaşması mənzil bazarında alıcılıq qabiliyyətinin yüksək olacağına göstəricisi kimi qiymətləndirilir.

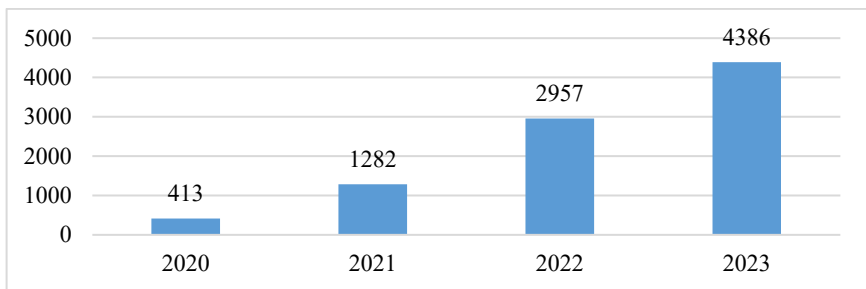
**6-cı müddəa. Azərbaycanın mənzil bazarında aparılan sövdələşmələr əsasında maliyyə mənbələrinin həcmi və strukturunun təhlil olunması, ölkədə mənzil alıcılarının borc vəsaitlərindən istifadə səviyyəsi və imkanlarının qiymətləndirilməsi bu sahənin inkişafının və ipoteka kreditləşdirilməsinin**

## **genişləndirilməsinə müsbət təsir edə bilər.**

Azərbaycan Respublikasında müstəqillik dövrünün əvvəllərində daşınmaz əmlak bazarının formalaşması, eləcə də onun perspektiv imkanları uzunmüddətli vaxt tələb etdiyinə görə tikinti şirkətlərinin fəaliyyətinin kreditləşməsində problem yaranmışdır. Yaranmış şəraitdə daşınmaz əmlakın girov qoyulması üçün hüquqi bazanın və formalaşmaqda olan bank sisteminin təkmilləşdirilməsi, inflyasiyanın tənzimlənməsi, investisiya üçün əlverişli şəraitin yaradılması tələb olunurdu. Araşdırma göstərir ki, Azərbaycanda mənzil bazarının tikinti sektorunda yüksəliş tempi XX əsrin sonralarından daha çox vüsət almağa başladı. Məhz həmin dövrdən mənzil tikintisinə investisiya qoyuluşu hər il davamlı olaraq artmış və iqtisadi sektorun gəlirliliyi də yüksəlmişdir. Lakin, 2020-ci ildən etibarən mənzil tikintisinə investisiyanın məbləğində azalmalar müşahidə olunmuşdur. Belə ki, mənzil tikintisinə yönəlmiş investisiyanın məbləği 2001-2005-ci illərdə 1342 mln manat təşkil etmiş, 2016-2020-ci illərdə artaraq 5844 mln manata çatmışdır. Lakin, 2021-2023-cü illərdə investisiyanın həcmi azalaraq 3192 mln manat təşkil etmişdir. Bu da 2016-2020-ci illərə nisbətən 1,8 dəfə az deməkdir. Təhlillər göstərir ki, mənzil tikinti işlərinin maliyyələşdirilməsinin səmərəli mexanizmi, sosial siyasətin bir tərkib elementi olmaqla yanaşı, iqtisadi cəhətdən artımın əsas amilinə və ölkənin iqtisadiyyatına sərmayələrin daxil olmasını sürətləndirən yeni maliyyə alətinə çevrilmişdir. Son dövrlərin tədqiqatı göstərir ki, əhalinin mənzillərə olan tələbatının ödənilməsi məqsədilə *“Yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermə mexanizminin yaradılması haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı olmuşdur.*<sup>13</sup> Fərmandan irəli gələn mexanizmin başlıca əsas hədəf qrupu ödəmə qabiliyyətli olan fiziki şəxslərdir. Lakin bunların ipoteka krediti əldə etmək imkanı qismən məhdud olsa da yararlanma səviyyəsinin yüksək trend üzrə artmasını müşahidə etmiş olarıq. Diaqram 3-dən görmək olur ki, 2020-ci ildə İKZF-nun satmaq öhdəliyi ilə kirayədə yaşamaq arzusunda olan əhali ilə bağladığı müqavilələrin sayı 413 nəfər olduğu halda bu göstərici 2023-cü ildə artaraq 4386-a çatmışdır.

---

<sup>13</sup> <https://e-qanun.az/framework/41284>



**Diagram 3. Yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi müqavilələrinin dinamikası (31.12.2023)**

*Mənbə: AR İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun məlumatları əsasında hazırlanmışdır. <https://mcbf.gov.az/menu/120>*

Digər bir araşdırma göstərir ki, “sosial evlərin” alınması ilə bağlı respublika üzrə 2023-cü ilin axırlarına İKZF tərəfindən adi ipoteka krediti 2.03 mln manat olduğu halda güzəştli ipoteka 865 mln manat təşkil etmişdir. Güzəştli ipoteka kreditinin payı isə 2023-cü ildə 30% təşkil etmişdir. (Cədvəl 3).

**Cədvəl 3**

**Fond tərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərinin dinamikası və strukturu**

İllər	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023-cü il 2015-ci ilə nisbətən, dəfə ilə
	Meyarlar									
Adi ipoteka (mln manat)	489	508	571	854	951	1,096	1,349	1,663	2,013	4,1
Güzəştli ipoteka (mln manat)	182	196	247	356	435	545	647	753	865	4,8
Güzəştli verilmiş ipoteka kreditlərinin ümumi ipotekada payı (%-lə)	27,5	27,8	3,02	29,4	29,3	33,2	30,8	31,2	30,0	X

*Mənbə: Cədvəl müəllif tərəfindən AR İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun məlumatları əsasında tərtib edilmişdir. <https://mcbf.gov.az/menu/120>*



Araşdırmalardan aydın olur ki, Azərbaycanda müxtəlif gəlir səviyyəli ailələr üçün kredit təklif edərək ipoteka bazarının inkişafına təsir göstərən böyük imkanlar mövcuddur. Azərbaycanda ipoteka bazarının inkişafını təmin etmək üçün daşınmaz əmlakın dəyəri, faiz dərəcələri və inzibati proses üzrə qruplaşdırılma meyarlarının müəyyən edilməsi vacib şərtlərdəndir.

Təhlillərdən aydın olur ki, hazırda heç bir ölkənin mənzil bazarı statik deyil. Ona görə də bu bazarda baş verən konyuktur dəyişikliklər və problemlər ipoteka kreditlərinin risk dərəcəsini yüksəldir. Bu tip risk dərəcələrini azaltmaq üçün Azərbaycanda sosial mənzillər inşa edilərək bazara təklif edən MİDA MMC-nin fəaliyyətinin genişləndirilməsinə ehtiyac vardır. Mənzil bazarında ipoteka kreditindən əhəlinin yararlanma səviyyəsinin müəyyən edilməsi üçün isə iqtisadi-riyazi metodların tətbiqi ilə ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsi potensialını müəyyən etmək lazımdır. Bunun üçün ilk öncə model məlumatlarının (bax dissertasiyada cədvəl 4.4.1) tərtibində identifikasiya sistemindən istifadə olunmalıdır. Belə ki, asılı dəyişən kimi, ipoteka kreditinin həcmi (milyon manatla) ( $K_{hac}$ ) izahedici amillər kimi isə, ipoteka mənzil kreditləri üzrə orta çəkili faiz ( $K_{ocf}$ ); verilmiş ipoteka mənzil kreditləri üzrə orta çəkili müddəti ( $K_{ocm}$ ); mənzilin ümumi sahəsinin 1 kv. metrinin orta qiyməti ( $Q_{oq}$ ); istifadəyə verilmiş mənzilin ümumi sahəsi, min kv. metr ( $M_{üs}$ ); orta aylıq nominal əmək haqqı, manat ( $Q_{əh}$ ).

Views proqramından istifadə edərək asılı dəyişənə ( $K_{hac}$ ), izah edicilərin təsirinin reqressiya modelini qururuq.

$$K_{hac} = -1020,010 - 94,60\dot{I}PF + 8,32\dot{I}PM + 0,16\dot{I}MS \quad (1)$$

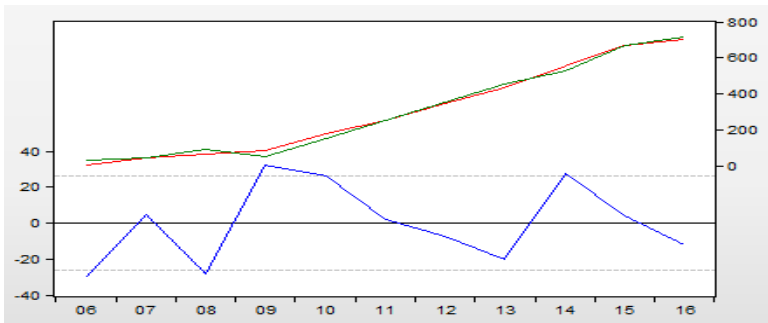
$$K \quad (0,04) \quad (0,03) \quad (0,00) \quad (0,00)$$

(1) tənliyinin determinasiya əmsalının qiyməti  $R^2=0,99$  kifayət qədər 1-ə yaxın olduğundan onun keyfiyyəti yüksək hesab edilə bilər. Reqressiya tənliyindən aydın olur ki, əmsalların K ehtimalı üzrə qiymətin etibarlılığın üst səviyyəsi ( $\alpha$ ),  $\alpha=0,05$  qiymətində əhəmiyyətli hesab edilir. Əlbətdəki bu çür hallarda göstəricilər (parametrlər) arasında multikollenarlıq olmur.

Aparılan testləşmələr (1) reqressiya modelinin yüksək keyfiyyətli olmasını və ƏKKM-nun bütün şərtlərinə cavab verdiyini və onun ipoteka bazarının gələcək təhlil və proqnozlaşdırılmasında istifadə

oluna bilməsini əks etdirir.

Qurulmuş reqressiya modelinin keyfiyyətinin vizual təhlilini aparmaq üçün EViews proqram paketinin köməyi ilə reqressiya modelinin keyfiyyətinin vizual görünüşünü vermək olar: faktiki məlumatlar (Actual), model məlumatları (Fitted) və qalıqlar (Residual) (qrafik 1).



— faktiki məlumatlar — model məlumatları — kənarlaşma

**Qrafik 1. Reqressiya modelinin keyfiyyətinin vizual görünüşü**

*Mənbə: Qrafik müəllif tərəfindən işlənmişdir.*

Reqressiya modelinin keyfiyyətinin vizual görünüşü modelin yaxşı izah edici qabiliyyətini göstərir. Faktiki və model məlumatları bir-birinə uyğunlaşmış və qurulmuş model mənzil bazarında ipoteka fondunun fəaliyyətini tam və dolğun şəkildə ifadə edir. Lakin qalıqlar göstəricilərə nəzərən özlərini adekvat aparmırlar. Bu model müşahidələrinin azlığından da irəli gələ bilər. İpoteka mənzil kreditləmə sistemi Azərbaycan məkanı üçün yeni sahələrdən biri olduğuna görə onun statistikasını 2006-cı ildən başlanır (təhlil illik göstəricilər bazasında aparılmışdır). Təhlil göstərmişdir ki, bu müddət ərzində əhəlinin ipotekanın köməyi ilə mənzillə təmin olunması statistikasını yüksəlmişdir.

**7-ci müddəa. Mənzil bazarının inkişafının tənzimlənməsində rəqəmsal texnologiyaların tətbiqinin sürətləndirilməsi inşaat sektorunda, eləcə də işğaldan azad edilən ərazilərin bərpası və yenidən qurulması prosesində rəqəmsallaşmanın yaratdığı imkanlardan səmərəli istifadə olunmasına əsaslı töhvə verə bilər.**

Azərbaycanın dayanıqlı iqtisadi inkişafının əsas prioritet istiqamətlərindən biridə tikinti sektorudur. Tədqiqat işində mənzil tikinti işlərinin çoxşaxəli istiqamətləri araşdırılmışdır. Tikinti inşaat işlərinin xüsusiyyətlərini müəyyənləşdirərək səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi əsas şərt kimi qəbul olunmuşdur. Ümumi şərtlərə əsasən çox kriteriyalı göstəricilər sistemində metodiki yanaşmalar və rəqəmsal informasiya sistemlərinə nəzarəti həyata keçirilmişdir. Tədqiqat göstərir ki, inşaat texnologiyaları istiqamətində tikinti inşaat işlərinin effektiv fəaliyyəti dayanıqlı inkişaf kontekstində də qərar qəbul etmə prosesinə əsaslanıla bilər. Tikinti sənayesi məhsullarının istehlakçılarının prioritetləri birbaşa olaraq obyektlərin coğrafi yerləşdiyi məkandan, insanların həyatı isə inşaatda istifadə olunan keyfiyyətli texnologiyalardan asılı olur. Belə ki, tikinti işlərinin keyfiyyətli və sürətli aparılması yaşayış binalarının ərsəyə gəlməsi əhalinin mənzilə olan tələbatının ödənməsinə birbaşa təsir göstərir.

Xalqın tikinti strukturlarına olan tələbi də daimi olaraq təkmilləşdirilir. Belə ki, “ağıllı” tikinti strukturlarının inkişafı artıq müasir trendə çevrilmişdir.

Müasir dövrdə, internet marketing texnologiyalarından istifadəni tikinti sənayesi məhsulları istehlakçılarının davranışına təsir göstərən əsas alət kimi qiymətləndirmək olar. Bu aspektdən ayrıca sxemlər formasında, klassik və müasir internet marketing texnologiyalarının nəticəsi kimi marketing kombinasiyalarının formaları yaradılmalıdır. Məsələn, elektron platformalarda iştirak, onlayn reklam və xəbər bülletenləri, filial marketingi və s. Tədqiqat göstərir ki, tikinti sənayesi prosesi tədricən rəqəmsallaşdırılmalıdır. Bu birbaşa satınalma mərhələsində potensial problemləri həll etməyə kömək edəcəkdir.

*Ağıllı şəhər proqramlarında nəzərdə tutulmuş bir sıra texnologiyalar tətbiq oluna bilər ki, onlar artan tələblə əlaqəli yeni infrastruktur problemlərini həll etmək üçün tətbiqi də nəzərdə tutulmuşdur.*<sup>14</sup>

Burada “ağıllı materiallar” inşaat texnologiyasında həlledici rol oynamalıdır.

---

<sup>14</sup> Berglund, E. Z., Monroe, J. G., Ahmed, I., Noghabaei, M., Do, J., Pesantez, J. E., ... & Levis, J. (2020). *Smart Infrastructure: A Vision for the Role of the Civil Engineering Profession in Smart Cities*. *Journal of Infrastructure Systems*, 26(2), 03120001. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)IS.1943-555X.0000549](https://doi.org/10.1061/(ASCE)IS.1943-555X.0000549)

*Ağıllı müqavilələr tikinti informasiya modelləşdirməsinin (TİM) əsas tamamlayıcı konsepsiyalarından biridir. Bu, tikinti zamanı materialların məqsədyönlü istifadəsi və dizayn risklərinin minimuma endirilməsinə imkanı yaradır.<sup>15</sup> Bu istiqamətdə Azərbaycan Respublikası Prezidenti İlham Əliyev 19 aprel 2021-ci ildə “Ağıllı şəhər” (Smart City) və “Ağıllı kənd” (Smart village) konsepsiyasının hazırlanması haqqında Sərəncam imzalamışdır.<sup>16</sup> Prezident İlham Əliyev fevral ayında işğaldan azad edilmiş Füzuli, Zəngilan, Laçın və Cəbrayıl rayonlarına səfəri zamanı qeyd etmişdir ki, bu ərazilərdə ən müasir texnologiyalara əsaslanaraq “ağıllı kəndlər” salınacaqdır. Bunları həyata keçirmək üçün ən aparıcı şirkətlər tikintiyə cəlb ediləcəkdir. Eləcə də bərpa olunacaq enerji hesabına aqrar kənd təsərrüfat sahələrinədə inkişaf etdirəcəkdir. İşğaldan azad edilmiş regionları “yaşıl enerji” zonası olacağını da bəyan etmişdir. Hal-hazırda qoyulmuş vəzifələr çox yüksək səviyyədə həyata keçirilməkdədir. Yüzlərlə ailələr öz doğma yurdlarına qayıdaraq öz mənzil-məişət şəraitlərini yaxşılaşdırmışlar.*

Reallıq odur ki, 2024-cü ilin birinci yarım ilində 400-dən çox ailə Laçın rayonuna geri dönüş etmişlər. O da qeyd olunmalıdır ki, Qarabağ işğaldan azad edildikdən sonra Zəngilan rayonunun “Ağalı-1”, “Ağalı-2”, “Ağalı-3” kənd ərazisində salınmış Ağalı kəndi yeni konsepsiya əsasında inşa edilmişdir. Baxmayaraq ki, bu konsepsiya bahalı bir ideyadır. Ancaq xalqın rifahı, rahatlığı dövlətimiz üçün əsas prioritet hesab edilmişdir. Araşdırma göstərir ki, işğaldan azad edilmiş ərazilərdə yeni salınmış yaşayış massivlərində rəqəmsal texnologiyaların tətbiqi gənc ailələrin şəhərdən kəndə axınını sürətləndirəcəkdir. Bu da şəhər və kəndlər arasında olan demografik amillərin müsbət istiqamətdə dəyişməsində özünü göstərəcəkdir.

Son dövrlər məcburi köçkünlərin bir qismi tamamilə yeni mənzillərlə təmin olunmuşlar. Həmçinin kənddə bütün lazımı

---

<sup>15</sup> Ye, Z., Yin, M., Tang, L., & Jiang, H. (2018). *Cup-of-Water theory: A review on the interaction of BIM, IoT and blockchain during the whole building lifecycle*. In ISARC. *Proceedings of the International Symposium on Automation and Robotics in Construction* (Vol. 35, pp. 1-9). IAARC Publications. <https://doi.org/10.22260/ISARC2018/0066>

<sup>16</sup> <https://president.az/az/articles/view/51179>

infrastruktur, məktəb, uşaq bağçası tikilib istifadəyə verilmişdir. Gələcəkdə yerli sakinlərin işlə təmin olunması məqsədilə kiçik və orta sahibkarlıq fəaliyyətini inkişaf etdirməklə yeni istehsal və xidmət sahələri yaradılır. Naxçıvana yeni dəmir yol xəttinin çəkilişi isə regionda iqtisadi inkişafa səbəb olacaqdır.

**8-ci müddəa. İstehlakçılar mənzil bazarına çıxarılan tikinti-sənaye məhsulları və texnologiyaları barədə müxtəlif zövqlərə malik olduğundan bazar dəyişikliklərinə həssaslıq dərəcələri nəzərə alınmaqla istehlakçıların davranışlarının hedonik qiymətləndirilməsinin kompensasiya modelinin tətbiqi xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.**

Araşdırmalar göstərir ki, istehlakçı zövqünü hedonik yanaşmanın əsas komponenti kimi qiymətləndirmək olar. Bu istiqamətdə görüləcək tədbirlərdə hedonik modeldən yararlanmağa əsaslı şəraitin yaradılmasıdır. Bu faktorlardan biridə mənzillərə təyin olunan qiymətidir. Burada qiymətlərə təsir edən əsas amillərdən biri istehlakçı davranışdır. Bu aspektdən davranış strategiyasını müəyyən etmək və onu seçmək əsas məsələlərdəndir. Məhsulun xarakterizə edilməsində isə çoxkomponentli yanaşmadan istifadə olunur. Bu kimi fikirlər elə komponentlərlə əsaslandırılmağa çalışılır ki, burada istehlakçılar tikintinin son nəticəsini məhsul kimi dəyərləndirir. İstehlakçılar yeni texnologiyalar barədə müxtəlif baxışlara malik olduğundan davranış strategiyasında fərqliliklər formalaşır. Hedonik sistem bunu qiymətləndirməyə əsas verir. Onun mahiyyəti aşağıdakı göstərilənlərdən istifadə etməklə ifadə oluna bilər<sup>17</sup>

$$PI_{ij} = \sum_{k=1}^n RI_{jk} \times PDP_{ijk}^a$$

burada,  $PI_{ij}$  — j tikinti sənayesi texnologiyası ilə əlaqədar i-ci fərdinin mövqeyidir;

$RI_{jk}$  — k texnoloji xüsusiyyətinin i-ci fərdi üçün nisbi əhəmiyyət;

$PDP_{ijk}^a$  — i-ci fərdi (balla) vasitəsilə dərk edilən tikinti sənayesi layihəsində texnoloji inkişaf dərəcəsi;

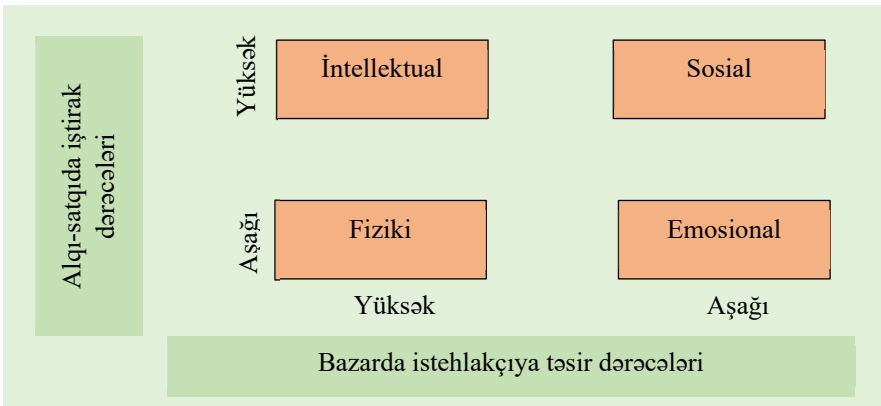
n — komponentlərin (xüsusiyyətlər) sayıdır.

Yuxarıda göstərilən model inşaat sektorunda istifadə olunan

<sup>17</sup> <https://academic.oup.com/ijlct/article/doi/10.1093/ijlct/ctab078/6433055>

texnologiyaların səviyyəsinin ölçülməsinə əsaslanır.

Mənzil tikintisi və inşaat işləri iqtisadiyyatın neftdən sonrakı lokomotivi sayılır. Yaxın perspektivdə bu fəaliyyət iqtisadi artım dinamikası mühərrikinə çevrilə bilər. Mənzil tikintisinin genişlənməsi əhalinin rifahına müsbət təsir etməklə yanaşı, bir çox çətinliklər də yaradır. Belə ki, mənzillərin tikintisi ilə bağlı yeni infrastruktur-kommunikasiya xətləri çəkilməlidir. Burada dövlət-özəl-biznes tərəfdaşlığı çərçivəsində maraqların olması xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Özəl biznes şəxsi maraqlarla bərabər ictimai maraqları da üstün tutmalıdır. İnşaat işlərinin həyata keçirilməsində istehlakçıların kompensasiya modeli prioritet kimi götürülməlidir. Çünki, bu modelin tətbiqi bütün bölgələr üzrə intellektual və eləcə də sosial məzmunlu sahələr üzrə aktivlik göstərən alıcıların üstünlüklərini üzə çıxarır. Hedonic model ətrafında aparılan təhlil onu da göstərir ki, mənzil-tikinti sənayesi üzrə istehlakçıların prioritetləri daim izlənilməlidir. Tərəfimizdən sənaye məhsullarının istehlak prosesində hedonik uyğunlaşmasının yerini müəyyən etmək üçün matris qurulmuşdur (sxem 1).



**Sxem 1. Tikinti sənayesində marketinqi stimullaşdıran amillərin istehlakçılara təsir formaları**

*Mənbə: Matris müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.*

Marketinqi stimullaşdıran amillərin istehlakçıya təsir formaları üfüqi olaraq, alqı-satqıda iştirak dərəcəsinə görə isə şaquli olaraq

müəyyən edilmişdir. İstehlakçı davranışı üçün dörd mümkün variant müəyyən edilmişdir.

Təqdim olunan matris tikinti məhsullarının istehlakı prosesində hedonik uyğunlaşmanın yerini müəyyən edir.

Matrisdə göstərilən istehlakçı qruplarının stimullaşdırılmasına dair müasir neomarketing strategiyaları işlənilməlidir. Hazırda əhali segmentinin daha yaxşı başa düşülməsi və dərk edilməsi üçün tikinti layihəsinin mərhələlərinin vizualizasiyasına, yeni hisslərə və emosiyalara ehtiyacı vardır. Eyni zamanda, istehlakçıların əsas istiqamət üzrə prioritetləri ən çox resursların zəruri səmərəli istifadəsinə uyğun landşaft xüsusiyyətlərinin nisbətən qorunmasına, həmçinin müvafiq əlaqəli olan tikinti inşaat sənayesi avadanlıqlarının tam intellektual kompotentinə yönəldilməlidir.

Cəmiyyətin tam olaraq sosial-iqtisadi inkişafı dinamikası vacib olan şüurlu idarəetmədən keçir. Təbii ki, mənzil-tikinti sahə istiqamətində ağıllı kəndlərin və yaşıl ekoloji iri şəhərlərin planlı salınmasında əsas şərt olmalıdır. İstehlakçılar zamanın tələbinə uyğun ətrafda şüurlu və eləcə də müasir ağıllı tikinti texnologiyalarına daha çox üstünlük verməlidirlər. Bu, əsasən istehlakçıların məlumatlarının çoxluğundan, həmçinin müvafiq resurlardan faydalı istifadə etmək kimi əsas xüsusiyyətlərini qorumaq arzusundan irəli gələcəkdir.

**9-cu müddəa. Azərbaycanın mənzil fondunda olan istismar müddəti başa çatmış, fiziki və funksional baxımdan köhnəlmiş binaların idarə edilməsində beşölçülü məkan modelinin (insan amili, şərtlərinin müəyyən edilməsi, funksional, həndəsi və zaman ölçüləri) tətbiqi imkanları və eləcə də mənzil tikintisi və istismarı prosesində klasterlərin yaradılması, onların gələcək perspektivləri və tətbiqi imkanlarının müəyyənləşdirilməsi bu sahədə problemlərin həllinə əsaslı zəmin yaradacaqdır.**

Araşdırmalardan aydın olur ki, respublikamızda aparılan uğurlu tikinti prosesi ilə yanaşı mənzil bazarının gələcək perspektivində bir çox problemlər mövcuddur. Əhalinin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması baxımından iri şəhərlərin idarə edilməsində çətinliklətlərin olması diqqəti cəlb edir.

Azərbaycanda mənzil bazarının mövcud vəziyyəti və problemləri barədə danışırkən ilk növbədə postsovet dövlətləri mənzillərin

infrastruktur şəraiti sosial problemlərə səbəb ola biləcək vəziyyət kimi xarakterizə edilir. Kommunikasiya sisteminin köhnəlməsi, kommunikasiya xətlərinin faktiki dağılması təhlükəsi, köhnə vaxtı keçmiş binaların aşağı səviyyədə əsasən enerji səmərəliliyində özünü göstərir.

Mənzil siyasətinin səmərəli həyata keçirilməsi məqsədilə dünya təcrübəsində beşölçülü məkan modelinin tətbiqi imkanlarını araşdırmışıq. Belə ki, beşölçülü məkan modelinin tətbiqi nəticəsində bir çox Avropa və digər inkişaf etmiş ölkələr bundan səmərəli surətdə istifadə edir.

Dövlətin mənzil siyasəti ilə beynəlxalq təcrübəni təhlil edib ümumiləşdirərək, belə nəticəyə gəlirik ki, Azərbaycanın iri şəhərlərində mənzil siyasətinin səmərəli həyata keçirilməsi məqsədilə ilk öncə nəzəri məsələlər öz həllini tapmalıdır. Bunun üçün beşölçülü məkan modeli təklif edilir. Bu modeldə insan amili, şərtlərin ölçüsü, funksional ölçü, həndəsi ölçü və zaman ölçüsü qarşılıqlı sistemlilik və ierarxiyanı gözləmək şərti ilə müxtəlif məkan-yer planlama işlərinin həyata keçirilməsi və şəhərin optimal idarə edilməsinə şərait yaradılmalıdır. Beşölçülü modeldə hər bir amilin ölçülə bilən olması ilə yanaşı funksional resurslar da mövcud olmalıdır. Mənzil tikintisində müasirlik və qədimlilik kəşifdir. Müasir və yeni binaların tikilməsi şəhərin arxitekturasına xələl gətirməməlidir. Yəni dövlət mənzil siyasətində bütün ölçülər ardıcılıqla zamana uyğun olaraq əlaqələndirməlidir. Bu da iri şəhərlərdə idarəetmənin düzgün strategiyasını müəyyənləşdirir. Fikrimizcə, burada məsələ müvafiq şərtlərin və eləcə də məqsədlərdən ibarət olmaqla həll edilə bilər. Araşdırma göstərir ki, şərtlər ərazi üzrə nəzərdə tutulur, məqsəd isə iri şəhərlərində yaşayan əhali segmenti tərəfindən formalaşır. Beləliklə,

1. İnsan amili. Burada əsas faktor əhali segmentidir. Ailə sayı, insanların hansı təbəqəyə məxsus olması (sərvəti), ailənin tərkib quruluşu və eləcə də artım tempinin nümayiş etdirilir. Həmçinin burada əhalinin sosial vəziyyəti və ekosistem də nəzərə alınmalıdır.

2. Şərtlərin ölçüsü. Burada hüquqi və siyasi məsələlər ön plana keçir. Yaşayış binalarının magistral yoldan kənar lakin infrastruktur baxımdan daha əlverişli mövqedə tikilməsi və eləcə də ətraf mühitin ekosistem baxımdan yaşayış məkanına uyğun olması vacib



şərtlərdəndir. İlk öncə burada şəhərsalma işləri təkmil aparılması ətraf mühitlə əlaqələrin tənzimlənməsi və yeni mühitin formalaşması da əsas şərtidir.

3. Funksional ölçüyə dövlət mənzil siyasətində aparılan tikinti sənayesinin iqtisadi amili və məkan komponenti daxildir. İlk mənzil bazarının aktivliyi təkrar istehsal prosesini sürətləndirir və investisiya artımının həcmi artırır. Bu baxımdan dövlət mənzil siyasəti iqtisadi amilə daha çox söykənir, iqtisadi rayonların (bölgələrdə) inkişafına da səbəb olur. İri şəhərlərdə tikinti işlərinin vüsət alması digər yol, nəqliyyat, sənayə, mühəndis işlərinin də həyata keçirilməsinə şərait yaradır.

4. Həndəsi ölçü - buraya əsasən iri şəhərlərin strukturu və şəhərin funksiyası daxildir. Nazirlər Kabinetinin yeni müvafiq qərarı ilə “Bakı şəhərinin Baş Planının” təsdiqlənməsi prosesi yeni layihələr həyata keçirilməsini gücləndiriləcəkdir. Belə ki, şəhərdə olan tıxacların aradan qaldırılması üçün yeni mühəndis-nəqliyyat layihələri həyata keçiriləcəkdir. Bu aspektdən digər iri şəhərlərin də baş planlarının hazırlanması məqsədmüvafiq olardı.

5. Zaman ölçüsü - iri şəhərlərdə əsasən keçmiş, mövcud vəziyyəti və gələcəyi müəyyən edir. Müasir və yeni binaların tikilməsi şəhərin arxitekturasına xələl gətirməməlidir. Yəni dövlət mənzil siyasətində bütün ölçülər ardıcılıqla zamana uyğun olaraq əlaqələndirməlidir. Bu da iri şəhərlərdə idarəetmənin düzgün strategiyasını müəyyənləşdirir.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən qeyd etmək olar ki, dövlətin mənzil siyasətinin əsası aşağıdakı yanaşmalardan ibarət olmalıdır.

- İri şəhərlərdə mənzil tikinti sektorunda məsuliyyətin artırılması və tikinti apararkən şirkətlərin ətraf mühitə mənfi təsir dərəcələrinin azaldılması;

- Mənzil tikintisinin inşasına maliyyə vəsaitlərinin artırılması ilə sosial mənzil siyasətinə daha çox diqqət artırılması;

- Relyefə uyğun olaraq, mənzil layihələndirmə işlərinin həyata keçirilməsi;

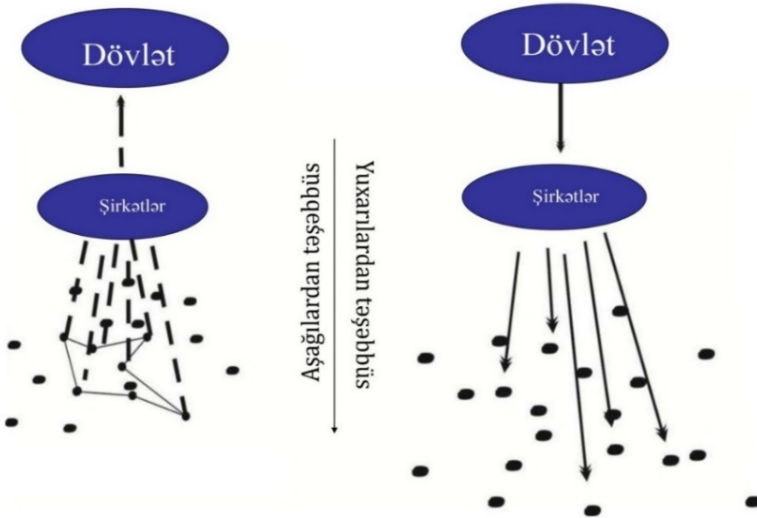
- Təkrar mənzil bazarında mənzil siyasətinin düzgün formalaşdırılması.

İqtisadiyyatın istənilən sahəsində idarəetmə qərarlarının icrası və tənzimləmə metodlarının tətbiqi öz funksiyaları və səlahiyyətləri

çərçivəsində müvafiq dövlət və bələdiyyə orqanları tərəfindən reallaşdırılır. Bu metodlardan ardıcıl istifadə zərurətini yeni inşaat şirkətlərinin yaradılması, mövcud tikinti sahələrinin genişləndirilməsi, şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyində dəyişikliklərin aparılması, tikinti klasterlərinin formalaşdırılması ilə əlaqələndirmək olar.

Səmərəli fəaliyyət göstərən klasterlərin iri investisiya qoyuluşu obyektlərinə çevrilməsi onlara dövlətin də xüsusi marağının yaranmasına səbəb olur və bu səbəbdən klasterlərin yaradılmasında dövlət özü də iştirak edir. Klaster ilə digər iqtisadi birliklər və ya qruplar arasında müəyyən fərqlər mövcuddur. Göstərilə bilər ki, karteldən və maliyyə qrupundan fərqli olaraq, klaster özündə aralarında rəqabət mübarizəsi olan bir neçə güclü şirkətləri birləşdirir. Maraq doğuran məsələ ondan ibarətdir ki, hazırda dünya ölkələrində klasterlərin yaradılması üzrə müəyyən təcrübə toplanmasına baxmayaraq, onun mahiyyətinə birmənalı yanaşma yoxdur.

Belə nəticəyə gəlmək olar ki, mənzil klasterlərinin formalaşdırılmasının bilavasitə dövlət zəmanəti ilə həyata keçirilməsi məqsəduyğundur (şəkil 1).



**Şəkil 1. Klasterlərin yaradılması təşəbbüsləri**

*Mənbə: Müəllif tərəfindən hazırlanmışdır*

Onu da nəzərə almaq lazımdır ki, klasterlər müxtəlif inkişaf istiqamətlərin koordinasiyası zəminində fəaliyyət göstərə bilirlər. Klasterlərin yaradılmasında əsasən onlara yönəldilmiş elmi-texniki, layihə-konstruktor işlərinin və innovasiyanın inkişafı mütləq addım hesab edilir.

Aparılan tədqiqatlardan belə qənaətə gəlmək olar ki, tikinti klasterlərin yaradılmasında ilk addım və ya mərhələ təşəbbüs qruplarının formalaşdırılmasından ibarətdir.

Araşdırmaların nəticələrini ümumiləşdirərək, qeyd etmək olar ki, klasterin tam və birmənalı mahiyyət açıqlaması, eləcə etalon fəaliyyət sxemi və strategiyası yoxdur. Buna baxmayaraq, müəllif araşdırmaları müstəvisində mənzil tikintisi və istismarı klasterlərinin mahiyyəti barədə növbəti subyektiv yanaşmanı təklif edirik: *klaster-, mənzillərin tikintisi və istismarına yönəldilən vahid strategiyalı, coğrafi cəhətdən lokallaşdırılmış, qarşılıqlı maliyyə-təsərrüfat əlaqələrinə və sinergetik effektə malik olan müəssisələr kompleksidir*. Mahiyyət açıqlamasından görünür ki, şirkətlərin mənzil tikintisi və istismarı sferasında qruplaşdırılması üçün onlar coğrafi cəhətdən lokallaşdırılmalıdır. Digər sahələr üçün belə yanaşma səciyyəvi deyil.

Bir məsələni də qeyd etmək lazımdır ki, klasterə daxil olan müəssisələr öz fəaliyyətlərini tərəfimizdən əvvəldə göstərilən klaster strategiyaları əsasında tənzimləyə bilirlər. Fikrimizcə, sinergetik effekt də əmtənin (xidmətin) və klasterə daxil olan şirkətin üstünlüyünün təmin edilməsi mənbəyidir. Bunları nəzərə alaraq, tikinti klasterlərinin yaradılması üzrə aşağıdakı tədbirlərin həyata keçirilməsinin səmərəli olacağını düşünürük:

- ✓ Klaster şirkətlərini birləşdirən assosiasiyaların yaradılması;
- ✓ Tikinti klasterinin “dövlət-biznes-tədqiqat-innovasiya” qarşılıqlı əlaqələrinin təmin edilməsi əsasında yaradılması;
- ✓ Tikinti klasterləri elementlərinin maksimum 40-50 km radiusda yerləşməsi;
- ✓ Klasterləşmənin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsini həyata keçirən akkreditasiya təşkilatının yaradılması.

Ərazilərində mənzil tikintisi və istismarına klaster yanaşmanın tətbiqi bələdiyyələrin aşağıdakı üstünlükləri əldə etməsinə zəmin yarada bilər. Belə ki, mənzil tikintisi ilə məşğul olan şirkətlər,

podratçılar və xidmət müəssisələri tərəfindən bələdiyyə iqtisadiyyatının inkişafına təkan verə bilər. Buna da daha çox göstərilən xidmətlərin keyfiyyətinin yüksəldilməsi məqsədilə innovasiyaların tətbiqinin genişləndirilməsinə yönəldilmiş yeniliklərin tətbiqi sayəsində nail olmaq mümkündür.

Tədqiqat işinin yerinə yetirilməsi zamanı əldə olunan **nəticələr**, yeni elmi yanaşmalar ümumiləşdirilmiş, müvafiq **təklif** və **tövsiyələr** irəli sürülmüşdür.

1. Mənzil bazarının formalaşması və inkişafı səviyyəsinin müəyyən edilməsində mühüm addımlardan biri bazarda aktivliyin obyektiv qiymətləndirilməsidir. Beynəlxalq təcrübədə bu göstərici müəyyən zaman intervalında qeydiyyatdan keçmiş əqdlərin sayını təkliflərin sayına bölməklə müəyyən edilir. Nəzərə alınmalıdır ki, müvafiq hesablamaların aparılması açıq və təkmil statistikaya söykənir. Azərbaycanda xüsusən iri şəhərlərdə mənzil bazarı müəyyən inkişaf səviyyəsinə çatsada bağlanmış əqdlər haqqında məlumatların məxfi saxlanması sözügedən bazar indikatorunun dəqiq ölçülməsinə imkan vermir. Bu baxımdan düşünürük ölkədə mənzil bazarının rəqəmsallaşma proqramı çərçivəsində təkmil informasiya bazası formalaşdırılmalıdır. Əgər buna nail olunarsa -

a) aidiyyəti dövlət qurumları, tədqiqatçılar və ekspertlər ölkədə mənzil bazarının real vəziyyətini dəqiqliklə müəyyən edə bilərlər;

b) yeni tikilməkdə olan binalarda satılmış mənzillərin notarial qaydada vahid informasiya bazasına daxil edilməsi, hazırda çoxsaylı məhkəmə çəkişmələrinə səbəb olan təkrar satışları aradan qaldırar.

Onu da qeyd edək ki, bir mənzilin yeni tikililərdə bir neçə şəxsə satılması əhalinin onlara inamını itirir, köhnə mənzillər və fərdi həyət evləri bazarını canlandırır.

2. Azərbaycanda mənzil fondunun artırılması ilə bağlı problemlər arasında istismar müddəti başa çatmış mənzillərin sökülməsi və əhalinin yeni mənzillərlə təminatıdır. Bu əksər hallarda şəhərlərdə yeni infrastruktur layihələrin həyata keçirilməsinə zəmin yaratsa da, bəzən mənzilləri sökülən əhali ilə əlaqədar qurumlar arasında narazılıqlara səbəb olur. Burada vacib mübahisə predmeti mənzillərin qiymətləndirilməsi ilə bağlıdır. Burada iki vacib məqam ön plana çıxır:

- a) söküləcək mənzillərin və onlara aid olan torpaq sahələrinin qeyri-obyektiv qiymətləndirilməsi;
- b) söküləcək mənzillərin sahələrinə verilən kompensasiyaların yeni onların yeni mənzillərlə təminatının kifayət etməməsi.

Düşünürük ki, ikinci məsələ əhəmiyyətli dərəcədə birincidən qaynaqlanır. Ona görə də ölkədə kütləvi qiymətləndirmənin aparılması metodologiyasına yenidən baxılmalı, torpaq sahələrinin yardımçı obyektlərin və s. qiymətləndirilməsi üzrə yanaşmalar təkmilləşdirilməlidir.

3. Azərbaycanda hazır mənzillər icbari sığorta sisteminə cəlb olunsada tikinti şirkətləri sığortalanmadan bina tikintisini həyata keçirir. Ona görə də tikilməkdə olan binaların tikintisi yarımçıq qaldığı halda payçılar böyük risklə üz-üzə qalırlar. Mənzil tikintisinin illərlə gecikməsi, tikinti şirkətlərini vəziyyətdən çıxmaq üçün bir mənzili bir neçə şəxsə sataraq müvəqqəti dövrdə maliyyə imkanları əldə etməsi kimi qeyri-adekvat vəziyyətin yaranmasına səbəb olur. Bu baxımdan müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən təsdiqlənmiş layihəsmeta sənədləri əsasında inşa edilməsi nəzərdə tutulan yeni binaların əvvəlcədən sığortalanmasının məcburiliyi şərti qanunla təsbit olunmalıdır.

4. Mənzil bazarı nə qədər liberal olsa da burada dövlət nəzarət sisteminə daim ehtiyac vardır. Dövlətin maliyyə dəstəyi ilə həyata keçirilən mənzil-inşaat sahələrində nəzarətin aparılması xüsusilə zəruridir. Bundan əlavə ölkənin və yaxud şəhərin istənilən ərazisində aparılan mənzil tikintisi işlərinin əhalinin sağlamlığına və təhlükəsizliyinə, eləcə də qonşuluqda yaşayanların əmlak mənafeyinə və maraqlarına xələl gətirməməsinə də nəzarət mexanizmi formaləşdirilməlidir.

Qeyd olunanları nəzərə alaraq, hesab edirik ki, mənzil tikintisi ilə bağlı işlərin təşkili və həyata keçirilməsi zamanı tərəflərin Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası və Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilən hüquqlarının təmin edilməsinin, eləcə də məhdudiyətlərin tətbiqinə ardıcıl nəzarət olunmalıdır. Çünki, mənzil tikintisi sahələrində narazılıq və çəkişmələrin olması əhalinin mənzil bazarına marağını azaldır.

5. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 4-cü maddəsinin 4.0.2 bəndinə əsasən bələdiyyə kirayə müqaviləsi (sosial)

əsasənda yaşayış yerlərini (sahələrinin) ölkə vətəndaşlarına kirayəyə vermək hüququna malikdirlər. Lakin indiyədək bələdiyyə mənzil fondunun(sosial) yaradılması problem olaraq qalır. Bu baxımdan əhalinin sosial həssas qruplarını nəzərə alaraq bələdiyyə mənzil fondunun yaradılması və genişləndirilməsi məqsəduyğun olardı.

6. Aparılan araşdırmalar göstərir ki, MTK-nın nəzdində fəaliyyət göstərən mənzil istismar sahələrinə mülkiyyətçilər tərəfindən daxil olan aylıq kommunal xidmətlərə görə vəsaitlərin düzgün idarə olunmasındakı problemləri nəzərə alaraq yeni tikilən və istifadəyə verilən binalarda mənzil məcəlləsində nəzərdə tutulmuş Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin (MMMC) yaradılması üzrə tələblərin yerinə yetirilməsinə nəzarət gücləndirilməlidir. Fikrimizcə bu mənzil-kommunal təsərrüfat sisteminin düzgün idarə olunmasına gətirib çıxaracaqdır.

7. Mənzil bazarında baş verən konyunktur dəyişiklikləri potensial alıcıları və tikinti şirkətlərini(investorları) müəyyən risklərlə üz-üzə qoyması şübhəsizdir. Ona görə də onların müvafiq prosesdən ən az itkililərlə çıxmasını təmin edən tədbirlər görülməlidir. Bu məqsədlə mənzil bazarına təsir göstərən hər bir amilin təsir istiqaməti və dərəcəsi ekonometrik modellərin, riyazi-statistik metodların tətbiqi ilə müəyyən edilə bilər. Düşünürük ki, burada əldə olunan nəticə tərəflərin maraq dairəsində səbəb olan mənzillərin qiymətlərinin proqnozlaşdırılması ola bilər.

8. Azərbaycanda mənzil bazarının gələcək inkişafını təmin etmək üçün tikinti şirkətləri tərəfindən yatırılan investisiyaların həcmi artırılması, ümumiyyətlə, maliyyələşdirmə mexanizminin təkmilləşdirilməsi zəruridir. Bu məsələnin həllində zənnimizcə, ipoteka kreditləşdirilməsində iştirak edən müvəkkil bankların sayının artırılması, xüsusilə əhalinin imtiyazlı təbəqəsinə öz vəsaitləri hesabına mənzil krediti verən banklara xüsusi güzəştlər nəzərdə tutulmalıdır. Nəticədə bank sistemi də mənzil bazarının inkişafına öz tövhəsini verməyə qadir olar.

9. Mənzil bazarında aparılan sövdələşmələrin sayının, müddətinin, maliyyələşdirmə mənbələrinin və s. kompleks təhlili aparılmışdır. Ona görə ki, yalnız bu istiqamətdə mənzil bazarının inkişafı və mənzil alıcılarının borc vəsaitindən istifadə imkanları

barədə real təsəvvür əldə etmək olar. Bunu nəzərə alaraq rəsmi statistik göstəricilər əsasında əlçatan qiymətə mənzil təminatının, mənzil tikintisinin və alışımin maliyyələşdirilməsi imkanlarını müəyyən edən amillər arasında qarşılıqlı təsir və asılılıqlar müəyyən edilməlidir. Düşünürük ki, bu məsələnin Azərbaycanda mənzil tikintisi və satışının, həmçinin ipoteka kreditləşdirilməsinin inkişafı meyllərinin iqtisadi-riyazi modelləşdirilməsi əsasında həll etmək olar.

10. Mənzil bazarının inkişafı elementlərindən biri təklifin həcmnin artırılması, onun həcm və struktur etibarilə tələbə uyğunlaşdırılmasıdır. Bu baxımdan təklifin artırılması imkanlarının araşdırılması və buna nail olmaq üçün mənzil bazarında marketing seqmentləşdirilməsi strategiyasının həyata keçirilməsi qaçılmazdır. Düşünürük ki, bu istiqamətdə tərəfimizdən işlənib hazırlanmış “Mənzil bazarında təzyiq və təsir strategiyası” əhəmiyyətli ola bilər. Həmin strategiyada tikinti şirkəti, rieltor və alıcılar arasında əlaqələrin ümumi sxemi istehlakçı ehtiyaclarının aşkar edilməsi və mənzil satışının təşviqini əsas xətt kimi seçilir. Təbii ki, bu da mənzil bazarının inkişafı baxımından əhəmiyyət kəsb edən məsələlərdən biridir.

11. Azərbaycanın mənzil bazarında institutsional məsələlərin tam həllini tapması üçün bank sistemində aparılan əməliyyatların konkret standartları tərtib olunmalı, kreditləşmə prosedurları sadələşdirilməlidir. Göstərilən prosedurlara kredit məhsullarının satışının həcmi; kredit sövdələşməsi və borc alanların anderraytinqi; vaxtı keçmiş və defolt kreditlərə, kredit portfelinə xidmət; ipoteka əməliyyatlarının uçotu; ehtiyatların formalaşdırılması; ipoteka sövdələşməsinin bağlanması; kredit məhsullarının satışı, risklərin idarə edilməsi daxil edilməlidir.

Yuxarıda göstərilənlərə uyğun olaraq aşağıdakı məqsədlər əsas götürülməlidir:

- kommersiya banklarında əhali seqmentinə təklif etdikləri ipoteka kreditlərini müvəkkil bankların apardığı prosedura uyğunlaşdırması və beləliklə öz kredit siyasətinin optimallaşdırılması.

- banklar tərəfindən verilən ipoteka kreditinin həcmi artırılmalı və əhali seqmenti genişləndirməlidir.

Ümumilikdə, təyinatından asılı olmayaraq, digər kredit təşkilatları əhaliyə göstərəcəkləri xidmətin (ipoteka) risklərinin azaldılması üçün

sığorta sisteminin tətbiqi.

Müasir dövrün tələblərindən biri kimi qarşıya qoyulan məqsədi həyata keçirmək üçün:

- ipoteka mənzil kreditləşməsi standartları və təkmil kredit siyasəti hazırlanmalıdır;

- mənzil kreditləşməsi institutlarının sayı artırılmalıdır.

12. Məlum olduğu kimi, Mənzil İnşaat Dövlət Agentliyinin missiyası əhalinin aztəminatlı təbəqəsinin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılmasından ibarətdir. Onun fəaliyyətinin ümumi nəticələrindən biri də ölkədə sosial evlərin tikintisi sektorunun formalaşdırılması olmalıdır. Adı çəkilən agentlik hazır ki, dövrdə Azərbaycanın müxtəlif şəhər və rayonlarında əlçatan qiymətə mənzil tikintisi layihələrini həyata keçirməklə, mənzil bazarının aktivliyinin artırılmasında mühüm rol oynayır. Onun uğurlu fəaliyyətinin davamlı olması üçün fikrimizcə, maliyyə imkanlarının bazarda payının artırılması və özəl biznes sektorunun tərəfdaş kimi mənzil tikintisinə cəlb olunması imkanları genişləndirilməlidir.

13. Yerli və xarici investorların mənzil bazarına cəlb olunması, eləcə də onlara əlverişli fəaliyyət mühitinin yaradılması da əhəmiyyətli məsələlərdəndir. Onun həlli üçün aşağıdakı tədbirlərin görülməsi məqsədəuyğun hesab olunur:

- İntensiv mənzil tikintisinin şəhərlərin baş planına, şəhərsalma və tikinti məcəlləsinə uyğun aparılmasına nəzarətin təmin edilməsi;
- əvvəldə sözügdən sənədlərə uyğun aparılan tikinti proseslərinin optimal maliyyələşdirmə sistemin müəyyən edilməsi;
- kredit təşkilatlarının mənzil bazarına cəlb edilməsi istiqamətində tədbirlərin genişləndirilməsi;
- mənzil tikintisi sahəsində rəqəmsallaşmanın tətbiqi müstəvisində şəffaflığın təmin edilməsi ilə investorların inamının yüksəldilməsi.

14. Tikinti kompleksində son istehlakçıların hedonik davranışları araşdırılmalı, bu məqsədlə estetika və sosial rifah kimi vacib amillər nəzərə alınmalıdır. Müasir dövrün çağırışlarına uyğun olaraq, hazırda mənzil tikintisi sektorunda əsas vəzifələrdən biri “yaşıl infrastruktur” layihələrin icrası səmərəliliyinin yüksəldilməsidir. Belə ki, mənzil bazarında yeni istifadəyə verilmiş mənzillərin termal izolyasiyası, ətraf



mühitə ekoloji tərəfləri sırasında olan amillər mənzillərə olan tələbatın həcminə özünəməxsus təsir göstərir. Mənzil tikintisinin “yaşıl ərazi”lərdə həyata keçirilməsi, ekoloji baxımdan zərərsiz və keyfiyyətli tikinti materiallarından istifadə potensial alıcıları mənzilə görə daha çox pul ödəməyə sövq edir. Beləliklə, mənzil alıcılarının hedonik davranışlarının müəyyən edilməsinə ciddi şəkildə yanaşılmalıdır.

15. Azərbaycanın iri şəhərlərində mənzil siyasətinin səmərəli həyata keçirilməsi məqsədilə mövcud nəzəri-metodiki yanaşmalardan əlavə tərəfimizdən beşölçümlü məkan modeli təklif olunur. Düşünürük ki, bu model insan, şərtlər, funksional, həndəsi və zaman amillərinin ayrı-ayrılıqda və kompleks şəkildə mənzil bazarına təsirini müəyyən edir. Mənzili inşa edənin və mənzildə yaşayanın insan amili olsa da, inşaat prosesinin müəyyən məkanda və həndəsi ölçülərə uyğun aparılması danılmazdır. Sadalanan amilləri təsir istiqamətlərini və dərəcəsini aşağıdakı kimi əlaqələndirmək olar:

a) İnsan amili: ailə üzvlərinin sayı, insanların düşüncə tərzini, sosial vəziyyəti və ekosistem;

b) Mövcud şərait və şərtlər: siyasi vəziyyət, hüquqi baza, məhdudiyyətlər, ətraf mühitin yaşayış məkanına uyğun olması;

v) Funksional ölçü: şəhərsalma normaları, investisiyalaşdırma amili, infrastrukturun təkmilliyi səviyyəsi;

ç) Həndəsi ölçü: şəhərin ərazisi, əhalinin sıxlığı, tikinti ehtiyatları və istifadəsi başa çatmış binaların (mənzillərin) sayı və sahəsi;

c) Zaman ölçüsü - əsasən keçmişin, bu günün və gələcəyin tikinti-memarlıq ənənələrini və üsullarını əhatə edir. Bu baxımdan mənzil siyasətində bütün amillər və ölçülər zamana uyğun olaraq əlaqələndirilməlidir.

16. Azərbaycanda mənzil tikinti inşaat işlərinin aparılması və həmçinin mənzil bazarında qiymətlərin tənzimlənməsi məqsədilə mənzil tikinti klasterlərinin dövlət dəstəyi ilə yaradılması məqsədemüvafiq olardı.

**İddiaçının dissertasiya işi ilə bağlı elmi konfrans materialları və nüfuzlu jurnallarda nəşr olunan tezislər və elmi məqalələri aşağıdakılardır:**

1. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak münasibətlərinin formalaşması

və tənzimlənməsinin təşkilati-hüquqi məsələləri. “Audit” jurnalı 3/2012, “Biznes Universiteti” nəşriyyatı, Bakı-2012, s. 73-79.

2. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və inkişafının elmi-nəzəri əsasları. AMEA İqtisadiyyat İnstitutu “Elmi əsərləri” jurnalı №1, Bakı-2012, s. 34-38.

3. Ахмедов М.М. Основные направления формирования устойчивого национального рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Азербайджан. Глобальный Научный потенциал №5(14)-2012, Санкт-Петербург-2012, с.78-81.

[http://globaljournals.ru/assets/files/journals/global-scientific-potential/14/gsp-5\(14\)-2012.pdf](http://globaljournals.ru/assets/files/journals/global-scientific-potential/14/gsp-5(14)-2012.pdf)

4. Ахмедов М.М. Научно-теоретические вопросы исследования рынка недвижимости. «Наука и бизнес: пути развития» №3(09) 2012, Москва-2012, с.82-85.

[http://globaljournals.ru/assets/files/journals/science-and-business/9/sb-3\(9\)-2012.pdf](http://globaljournals.ru/assets/files/journals/science-and-business/9/sb-3(9)-2012.pdf)

5. Ахмедов М.М. Проблемы и перспективы развития инвестирования в недвижимость в Азербайджане. «Экономические науки» научно-информационный журнал. 1(86)2012, Москва-2012, с.106-109.

[https://ecsn.ru/files/pdf/201201/201201\\_106.pdf](https://ecsn.ru/files/pdf/201201/201201_106.pdf)

6. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak bazarının idarə edilməsinin nəzəri-metodoloji aspektləri. AMEA Xəbərlər, iqtisadiyyat seriyası jurnalı №2-2012, - s.97-101

7. Əhmədov M.M. Aqrar sahədə qiymət mexanizminin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri. AR Kənd təsərrüfat Nazirliyi Aqrar Elm Mərkəzi Azərbaycan Elmi-tədqiqat Kənd Təsərrüfatının İqtisadiyyatı və Təşkili İnstitutunun 50 illik yubileyinə həsr olunmuş “Aqrar iqtisadiyyatın aktual problemləri” mövzusunda beynəlxalq elmi-praktik konfransın materialları, Bakı-2012, səh.194-196.

8. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak bazarının sosial-iqtisadi mahiyyəti. 2011-ci ildə Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetində yerinə yetirilmiş büdcə təyinatlı elmi-tədqiqat işlərinin yekunlarına həsr edilmiş elmi-praktiki konfransın tezisləri, Bakı-2012, s. 52-54,

9. Əhmədov M.M. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarı: marketinq tədqiqatları, qiymətləndirmə. Azərbaycan Kooperasiya

Universiteti, “Kooperasiya” elmi-nəzəri jurnalı №4(31), Bakı-2013, s. 85-93. <http://www.kooperasiya-journal.az/wp-content/uploads/2022/02/4-2013.pdf>

10. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak münasibətlərinin formalaşmasına təsir edən amillərin qiymətləndirilməsi. Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyasının xəbərləri, “İqtisadiyyat” seriyası № 2, Bakı-2013, s. 131-138.

11. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak bazarında investisiyaların maliyyələşdirilməsi problemləri. Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyası iqtisadiyyat İnstitutu, Elmi əsərlər №4, Bakı-2013, s. 18-23.

12. Əhmədov M.M. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və tənzimlənməsinin təşkilati-iqtisadi məsələləri. Azərbaycan Kooperasiya Universiteti, “Kooperasiya” elmi-nəzəri jurnalı №2(29), Bakı-2013, s. 143-151.

13. Əhmədov M.M. Respublikamızda özəlləşdirilmiş obyektlərin qiymətləndirilməsinin əsas prinsipləri. 2013-cü ildə Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetində yerinə yetirilmiş büdcə təyinatlı elmi-tədqiqat işlərinin yekunlarına həsr edilmiş elmi-praktiki konfransın tezisləri, Bakı-2014, s. 47-48

14. Əhmədov M.M. Kənd təsərrüfatında torpaq bazarının tənzimlənməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi məsələləri. Azərbaycan Texnologiya Universiteti, “Davamlı inkişaf və texnoloji innovasiyalar” beynəlxalq elmi-praktiki konfransın materialları I hissə, Gəncə-2014, s. 298-305.

15. Əhmədov M.M., Hacıyeva X.N. Daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və inkişafının nəzəri-praktiki məsələləri. Azərbaycan Kooperasiya Universiteti, “Kooperasiya” elmi-praktiki jurnal №4(35), Bakı, 2014, - s. 131-141. <http://www.kooperasiya-journal.az/wp-content/uploads/2022/02/4-2014.pdf>

16. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak bazarında gəlirlərin formalaşdırılmasının marketing araşdırmaları. Azərbaycan Kooperasiya Universiteti, Regional iqtisadi siyasət və kooperasiya münasibətlərinin inkişafı, Beynəlxalq Elmi-Praktiki konfransın materialları, - s. 453-458, Bakı-2014

17. Ахмедов М.М. Проблемы совершенствования механизмов применения налогов на недвижимость в Азербайджане.

Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. ISSN 1999-2645. Россия, 2015, - s. 20-25. <https://eee-region.ru/article/4201/>

18. Əhmədov M.M. Azərbaycanca mənzil bazarının dövlət tənzimlənməsinin bəzi məsələləri. Odlar Yurdu Universitetinin elmi və pedaqoji xəbərləri, “Odlar Yurdu” nəşriyyatı, № 44, 2016, - s. 106-111. <https://oyu.edu.az/uploads/journals/44.pdf>

19. Əhmədov M. Mənzil fondunun təkrar istehsalının idarə edilməsinə klaster yanaşması. Sumqayıt Dövlət Universiteti, İqtisadiyyatın davamlı inkişafı problemlər,perspektivlər. Beynəlxalq elmi konfransının materialları, I hissə, 27-28 aprel 2016, Sumqayıt-2016, s. 169-170. [https://www.sdu.edu.az/userfiles/file/conferences/con\\_1.pdf](https://www.sdu.edu.az/userfiles/file/conferences/con_1.pdf)

20. Əhmədov M.M. Mənzil fondunun təkrar istehsalının idarə edilməsinə klaster yanaşması. Sumqayıt Dövlət Universiteti, İqtisadiyyatın davamlı inkişafı problemlər,perspektivlər. Beynəlxalq elmi konfransının materialları, Sumqayıt-2016, I hissə, 27-28 aprel, 2016. S.169-170

21. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak bazarında vergi-qiymət mexanizmindən istifadənin təkmilləşdirilməsi yolları. Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyi, “Maliyyə və uçot”, 2016/5-6, Bakı-2016, s. 30-37.

22. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak qiymətləndiricilərinin hazırlanması problemləri. Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi, Əmək və sosial problemlər üzrə elmi-tədqiqat və tədris mərkəzinin elmi əsərlər toplusu. “Əmək və sosial problemlər”, № 1(17)/2016, Bakı-2016, s.101-106.

23. Əhmədov M.M. Mənzil fondunun təkrar istehsalı mexanizminin formalaşdırılmasına klaster yanaşması. Bakı Biznes Universiteti, Audit, № 2, Bakı-2016, s. 73-79. <http://audit-journal.az/files/items/12.pdf>

24. Əhmədov M.M. Mənzil bazarında klaster yanaşmasının tətbiqi yolları. Azərbaycan Texnologiya Universiteti, Urbanizasiyalı sənayeləşmə şəraitində mədəni irsin və biomüxtəlifliyin qorunması. Beynəlxalq elmi-praktik konfrans materialları, II hissə, Gəncə-2017, s. 27-30.

25. Əhmədov M.M. Sosial evlərin daşınmaz əmlak bazarına təsiri

necə olacaq? Gəncə Dövlət Universiteti, Gəncə alimlərin II beynəlxalq elmi konfransı, konfrans materialları, Gəncə-2017, s. 41-42.

26. Ahmadov M.M. Prediction of prices in housing market with the correlation-regression methods (Mənzil bazarında qiymətlərin korelyasiya- reqressiya metodları ilə proqnozlaşdırılması). Ukrainian Journal of Ecology, 2017, 7(4), - s. 399-406. [https://www.researchgate.net/publication/322752765\\_Prediction\\_of\\_prices\\_in\\_housing\\_market\\_with\\_the\\_correlation-regression\\_methods](https://www.researchgate.net/publication/322752765_Prediction_of_prices_in_housing_market_with_the_correlation-regression_methods)

27. Əhmədov M.M., Salayev E.A. Sosial-idarəçilik sistemində elektron bələdiyyə ilə vətəndaş arasında münasibətlərin dayanıqlığı. Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin Elmi xəbərləri, “İqtisad Universiteti” nəşriyyatı, Bakı-2017, II5, Cild 5, c.101-108.

<http://unec.edu.az/application/uploads/2015/03/ADIU-EX-2017-3.pdf>

28. Əhmədov M.M. Azərbaycanda mənzil bazarının tənzimlənməsi xüsusiyyətləri. Gəncə Dövlət Universiteti. Müasir təbiət və iqtisad elmlərinin aktual problemləri. Beynəlxalq elmi konfrans materialları. IV hissə, Gəncə, 2018, - s. 337-339.

29. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak bazarında risk amili. Sumqayıt Dövlət Universiteti. İqtisadi təhlükəsizlik mövcud vəziyyət və perspektivlər. Beynəlxalq elmi konfrans materialları, Sumqayıt, 2018, - s. 22-24. [https://sdu.edu.az/userfiles/file/conferences/IIQ\\_KONFRANS\\_MATER%C4%B0ALLARI.pdf](https://sdu.edu.az/userfiles/file/conferences/IIQ_KONFRANS_MATER%C4%B0ALLARI.pdf)

30. Ахмедов М.М. Система ипотечного жилищного кредитования на рынке недвижимости Азербайджана. Научно-практический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения», № 4, том 3 (76) , - с.61-65, Россия-2018 (апрель).

31. Əhmədov M.M. Azərbaycanda daşınmaz əmlakın idarə edilməsi problemləri. AMEA-nın Xəbərlər İqtisadiyyat jurnalı, № 6, Bakı-2018. [https://economics.com.az/images/fotos/xeberler\\_pdf/2018\\_6/11.M.M.Ahmedov.pdf](https://economics.com.az/images/fotos/xeberler_pdf/2018_6/11.M.M.Ahmedov.pdf)

32. Əhmədov M.M. Daşınmaz əmlak vergisinin tətbiqi mexanizmləri. Azərbaycan Kooperasiya Universiteti. “Kooperasiya” elmi-praktiki jurnalı, Bakı-2019. <http://www.kooperasiya-journal.az/wp-content/uploads/2022/02/1-2019.pdf>

33. Əhmədov M.M. Azərbaycanda mənzil ipoteka

kreditləşməsinin dövlət tərəfindən stimullaşdırılması məsələləri. Memarlıq və İnşaat Universiteti. “Tikintinin iqtisadiyyatı və menecment” jurnalı, № 1(6).  
<https://azmiu.edu.az/upload/ckeditor/267295370.pdf>

34. Ahmadov M.M. Comparative analysis of mortgage loan in international business. 70th International Scientific Conference On Economic and Social Development, Baku-2021, s.763-769.  
<https://www.proquest.com/openview/133ae0d8519208a115330a02097f3104/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2033472>

35. Ахмедов М.М. “Возможности цифровизации строительной индустрии на освобожденных территориях Азербайджана” // Scientific collection interconf, №82, October, 2021, THE ISSUE CONTAINS: Preceedings of the 5<sup>th</sup> International Scientific and Practical Conference, global and regional aspects of sustainable development. COPENHAGEN, DENMARK. 25-26.10.2021, səh.44-52.

<https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/interconf/article/view/15410>

36. Ахмедов М.М. “Оценка поведенческой стратегии пользователей строительной отрасли на рынке жилья Азербайджана” // Scientific collection interconf, №85, November, 2021, THE ISSUE CONTAINS: Preceedings of the 10<sup>th</sup> International Scientific and Practical Conference, scientific research in XXI century OTTAWA, CANADA, 11-12.11.2021, səh.75-84,  
<https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/interconf/article/view/15902>

37. Ahmadov M.M. Hedonic adaptation and conscious consumption in the civil engineering market: corporate reputation and user behavior strategies for sustainable development // OXFORD ACADEMIC. International Journal of Low-Carbon Technologies, England: 2022, Volume 17, pages 23-32, published: 22 november 2021. <https://academic.oup.com/ijlct/article/doi/10.1093/ijlct/ctab078/6433055>

Dissertasiyanın müdafiəsi 12 fevral 2025-ci il tarixində saat 14:00-da Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Ali Komissiyasının Azərbaycan Kooperasiya Universiteti nəzdində fəaliyyət göstərən ED 2.46 Azərbaycan Kooperasiya Universiteti və Bakı Biznes Universitetinin birgə Dissertasiya şurasının iclasında keçiriləcək.

Ünvan: AZ1106, Azərbaycan Respublikası, Bakı şəhəri, Nəcəf Nərimanov küçəsi, 93

Dissertasiya ilə Azərbaycan Kooperasiya Universitetinin kitabxanasında tanış olmaq mümkündür.

Avtoreferatın elektron versiyası Azərbaycan Kooperasiya Universitetinin rəsmi internet saytında ([www.aku.edu.az](http://www.aku.edu.az)) yerləşdirilmişdir.

Avtoreferat 09 yanvar 2025-ci il tarixində zəruri ünvanlara göndərilmişdir.

Çapa imzalanıb: 07.01.2025

Kağızın formatı: 60 x 84 1/16

Həcm: 83536 işarə

Tiraj: 100