

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZIRLIYI  
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**

*Əlyazması hüququnda*

**İRADƏ VAQİF QIZI ABDULLAYEVA**

**YAŞAYIŞ TƏYİNATLI DAŞINMAZ ƏMLAK  
BAZARINDA QİYMƏTLƏRİN FORMALAŞMASININ  
SOSİAL-İQTİSADİ PROBLEMLƏRİ**

**İxtisas: 5304.01 – İqtisadi fəaliyyət növləri**

**İqtisad elmləri üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi  
almaq üçün təqdim edilmiş dissertasiyanın**

**A V T O R E F E R A T I**

**BAKI-2016**

Dissertasiya işi Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin “Əmək və Sosial Problemlər üzrə Elmi-Tədqiqat və Tədris Mərkəzində” yerinə yetirilmişdir.

**Elmi rəhbər:** **iqtisad elmləri doktoru, professor**  
*Balayev Rəsul Ənvər oğlu*

**Rəsmi opponentlər:** **iqtisad elmləri doktoru, dosent**  
*İbrahimov Müslüm Azad oğlu*

**iqtisad elmləri namizədi, dosent**  
*Kərimov Elsevər Nəriman oğlu*

**Aparıcı təşkilat:** *Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyi*  
*“İqtisadi İslahatlar Elmi Tədqiqat İnstitutu”*

Müdafiə “14” noyabr 2016-cı il tarixdə saat 14.00-da Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin nəzdində İqtisadi Araşdırmalar Elmi-Tədqiqat İnstitutunda iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq üçün təqdim olunan dissertasiyaların müdafiəsini keçirən FD02.052 dissertasiya şurasının iclasında keçiriləcəkdir.

Ünvan: Az 1001, Bakı şəhəri, İstiqlaliyyət küçəsi 6, Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti, İqtisadi Araşdırmalar Elmi-Tədqiqat İnstitutu.

Dissertasiya ilə Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin kitabxanasında tanış olmaq olar. Avtoreferat “ \_\_\_ “ oktyabr 2016-cı il tarixində göndərilmişdir.

**FD 02.052 Dissertasiya**  
**şurasının elmi katibi,**  
**i.ü.f.d.,dosent**

**S.A.Abbasova**

## İŞİN ÜMUMİ XARAKTERİSTİKASI

Tədqiqat mövzusunun aktuallığı. Azərbaycanın iqtisadiyyatının innovativ inkişaf yoluna keçməsi əhalinin həyat səviyyəsinin yüksəlməsi ilə, xüsusilə də, onun mənzil şəraitinin yaxşılaşması ilə müşayiət olunmalıdır. Bu proses mənzil bazarının xarakterik cəhətlərindən, onun müasir mexanizmlərindən və inkişaf meyillərindən asılıdır. İqtisadiyyatın inzibati-amirlik dövründə Azərbaycanda yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarı praktiki olaraq olmamışdır, çünki iqtisadi agentlər üçün mənzilin alqı-satqı imkanı əhəmiyyətli dərəcədə məhdudlaşdırılmışdır. Son 20 il ərzində Azərbaycanda mənzil tikintisinə dövlət investisiyaları xeyli ixtisar olunmuş və mənzil bazarının fəaliyyətini təmin edən əsas institutlar yaradılmışdır. Lakin yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının vəziyyəti müasir tələblərə hələki, cavab vermir, bu bazarda nemətlərin mövcud istehsal və bölüşdürmə mexanizmi əhali üçün mənzilin keyfiyyətini və əlçatanlığını yaxşılaşdırmağa imkan vermir, tikinti sahəsində innovasiyaların tətbiqinə kömək etmir.

Bu gün iqtisadi nemət və resurs kimi mənzilin spesifik xüsusiyyətlərinin aşkara çıxarılması ölkə üçün xarakterik olan xüsusi amilləri və bazar strukturlarını nəzərə almaqla yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında tələbin, təklifin və tarazlığın formalaşmasına nəzəri yanaşmaların inkişafı, bu bazarda qiymətlərin formalaşmasının müasir vəziyyətinin təhlili, inkişaf meyillərinin qiymətləndirilməsi və formalaşdırılması mexanizminin təkmilləşdirilməsi yollarının əsaslandırılması xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

"Azərbaycan 2020: Gələcəyə baxış" inkişaf konsepsiyasında əhalinin mənzillərlə təminatının yaxşılaşdırmaq məqsədilə sosial təyinatlı mənzillərin (evlərin) sayının artırılması və əhalinin həssas qruplarının bu mənzillərdə yaşaması üçün hüquqi zəmin yaradılması nəzərdə tutulur.

Əhalinin mənzilə tələbatının ödənilməsi problemlərinin kəskinləşməsi ilə əlaqədar olaraq, o çox vaxt müvafiq elmi konsepsiyalarda öz əksini tapan investisiya rerursu kimi nəzərdən keçirilir. Tələbin strukturu mənzilə transformasiya olunur, bazarda qiymətlərin formalaşması əhali gəlirlərinin dinamikası ilə əlaqədar kənarında həyata keçirilir ki, bunun da aradan qaldırılması üçün adekvat tədbirlərin görülmədiyi tendensiyada açıq-aydın ifadə olunmağa başladı.

Təcrübədə mənzil bazarı öz-özünə yaranmaqla, ziddiyyətli formada inkişaf edir: bir tərəfdən, mənzilin təklifi yavaş-yavaş artır ki, bu da öz əksini yeni tikinti həcmlərinin köhnəlməkdə olan mənzil həcmlərindən geri qalmasında ifadə olunur; digər tərəfdən, əhalinin mənzilə yüksək

tələbatı zamanı real alıcılıq qabiliyyətli tələb mənzilə qiymət artımı səbəbindən azalır. Bununla əlaqədar olaraq, mənzil bazarında qiymətmə-ləgəlmə prosesinə təsir edən xarici və daxili amillərin hərtərəfli təhlili zəruridir ki, bu da tədqiqat mövzusunun seçimini şərtləndirmişdir.

Problemin öyrənilmə səviyyəsi. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətinin nəzəri aspektləri, onun formalaşması amillərinin səciyyəsi, tərkibi, strukturu və inkişaf meylləri, tənzimlənməsi və idarə olunması problemləri xarici ölkələrin bir çox görkəmli alimlərinin əsərlərində müxtəlif səpgilərdə tədqiq edilərək öyrənilmişdir. Bu alimlərin arasında C.Fridman, N.Orduyev, P.Samuelson, Q.S. Harrison, Y.Taraseviç, T.Berdnikova, A.N. Asaul, S.N. Maksimov, İ.T. Balabanov, V.A. Qoremi-kin, S.V. Qrinenko, D.L. Volkov və başqalarının adlarını xüsusi qeyd etmək lazımdır. Azərbaycanın iqtisadçı alimlərindən X.H.Kazımlı, A.B.Abbasov, İ.Ş.Qarayev, V.M.Şirəliyev, İ.M. Mehdiyev, T.H.Hüseynov, R.T.Həsənov, R.Ə.Balayev, M.İ.İsmayılov, Ş.A.Ağabəyov, Q.S.Bayramov, Z.R.Novruzova və başqaları ölkə iqtisadiyyatının, o cümlədən əmlak bazarının iqtisadi problemlərinə dair dəyərli tədqiqatlar aparmış və sanballı monoqrafiyalar çap etdirmişlər. Lakin ölkədə daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşması və tənzimlənməsinin təşkilati-iqtisadi problemləri kifayət qədər öyrənilməmişdir. Bu baxımdan bazar iqtisadiyyatı şəraitində Azərbaycan Respublikasında yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasının sosial-iqtisadi problemlərinə aid elmi araşdırmaların aparılması mühüm nəzəri və praktiki əhəmiyyət kəsb edir. Beləliklə, qeyd olunan problemin aktuallığı və onun kifayət qədər öyrənilməməsi dissertasiya mövzusunun seçilməsini şərtləndirmişdir.

Dissertasiya işinin məqsədi və vəzifələri. Tədqiqatın əsas məqsədi yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin dinamikasının mövcud vəziyyətinin kompleks təhlili və bu sahədə beynəlxalq təcrübəni ümumiləşdirmək əsasında daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasının sosial-iqtisadi problemlərinin araşdırılaraq aradan qaldırılmasına dair elmi cəhətdən əsaslandırılmış təklif və tövsiyələr işləyib hazırlamaqdan ibarətdir.

Bu məqsədə çatmaq üçün aşağıdakı vəzifələrin yerinə yetirilməsi qarşıya qoyulmuşdur:

- biznesin infrastruktur elementi kimi yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının sosial-iqtisadi mahiyyəti, strukturu və təsnifatının açıqlanması;

- yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında tələb və təklifin formalaşması xüsusiyyətlərinin araşdırılması;

-yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə konseptual-hüquqi yanaşmaların tədqiq edilməsi;

-müasir şəraitdə Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşması xüsusiyyətlərinin təhlili;

-yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasına təsir edən sosial-iqtisadi amillərin qiymətləndirilməsi;

-yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında maliyyələşdirmənin əsas formalarının araşdırılması və ipoteka mənzil kreditləşməsində qiymət amilinin tədqiq edilməsi;

-daşınmaz əmlak bazarında qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsinin sosial-iqtisadi və metodoloji problemlərinin araşdırılması;

-yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında vergi-qiymət mexanizmindən istifadənin təkmilləşdirilməsinə dair təklif və tövsiyələrin işlənilib hazırlanması;

- mənzil tikintisində kredit resurslarının cəlb olunması və verilməsinin dövlət tənzimlənməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsinə dair təklif və tövsiyələrin verilməsi.

Tədqiqatın predmeti və obyektı. Tədqiqatın obyektı kimi Azərbaycan Respublikasının yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarı seçilmiş, onun predmetini isə yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşması ilə bağlı sosial-iqtisadi münasibətləri özündə əks etdirən hadisə və proseslərin öyrənilməsi təşkil edir.

Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsasları. Dissertasiya işinin nəzəri – metodoloji əsasını elmi dərk etmənin obyektiv prinsipləri, idarəetmə, qiymətqoyma fəaliyyətinin təşkili sahəsində xarici və ölkə iqtisadçı alimlərinin klassik və müasir tədqiqatlarında verilmiş konseptual qaydalar, investisiya fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunvericilik və normativ aktları, maliyyə hesabatlarının milli və beynəlxalq standartları, dövlət iqtisadi inkişaf və islahat proqramları təşkil edir.

Faktiki materialların işlənməsi zamanı dialektik, problem-xronoloji, tarixi-müqayisəli, funksional-sistemli yanaşma, məntiqi, elmi ümumiləşdirmə, statistik təhlil kimi tədqiqat metodlarından istifadə olunmuşdur. Həmin metodların tətbiqi aparılmış təhlilin, nəzəri nəticələrin və praktiki təkliflərin əsaslandırılmasını təmin edir.

Tədqiqat işində müqayisə, iqtisadi statistik təhlil, bazarın marketing tədqiqatı metodlarından, proqram məqsədli yanaşma və s. üsullardan istifadə olunmuşdur.

Tədqiqatın mənbələri və informasiya bazası. Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin, İqtisadiyyat Nazirliyinin, Mərkəzi

Bankın, ayrı-ayrı biznes subyektlərinin ilkin hesabatları təşkil edir. Tədqiqatın informasiya bazasını normativ-hüquqi xarakteri materiallar: Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin statistik məcmuələri, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərarları, Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Auditorlar Palatasının statistik məlumatları, habelə müxtəlif dövrü nəşrlərdə və informasiya mənbələrindəki (o cümlədən, internet sisteminin informasiya bazası) məlumatlar təşkil etmişdir.

Tədqiqat işinin elmi yeniliyi aşağıdakılardan ibarətdir:

-biznesin infrastruktur elementi kimi yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının sosial-iqtisadi mahiyyəti, strukturu və təsnifatı dəqiqləşdirilmişdir;

- yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında tələb və təklifin formalaşması xüsusiyyətləri araşdırılaraq qiymətləndirilmişdir;

-Azərbaycanın yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasının müasir vəziyyəti təhlil edilmiş və inkişaf meyilləri müəyyənləşdirilmişdir;

- yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasına təsir edən sosial-iqtisadi amillər aşkara çıxarılaraq qiymətləndirilmişdir;

-ipoteka mənzil kreditləşməsində qiymət amilinin rolu əsaslandırılmışdır;

-yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında vergi-qiymət mexanizmindən istifadənin təkmilləşdirilməsi yolları əsaslandırılmışdır;

- mənzil tikintisində kredit resurslarının cəlb olunması və verilməsinin dövlət tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi məqsədili ipoteka-mənzil kreditləşməsi sisteminin büdcə modeli işlənib hazırlanmışdır.

**İşin praktiki əhəmiyyəti** ondan ibarətdir ki, tədqiqat işində əldə edilən nəticə və təkliflərdən yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının qiymətmənləşmə sisteminin təkmilləşdirilməsində, sosial-iqtisadi istiqamətlərinin müəyyən edilməsində, eləcə də bu istiqamətdə elmi-tədqiqat işlərində istifadə edilə bilər.

**İşin aprobeşiyası və nəticələrinin tətbiqi.** Tədqiqatın əsas müddəaları, əsaslandırılmış təklif və tövsiyələr respublikada keçirilmiş elmi-praktiki konfranslarda və Gürcüstanda Tbilisi Dövlət Universitetində keçirilmiş “Qlobalaşma və statistika” Beynəlxalq elmi-praktiki konfransda məruzə edilmiş, mövzuya aid – məqalə və tezislər – çap vərəqi həcmində çap edilmişdir. Dissertasiya işinin materialları Azərbaycan Respublikası İNTEKS MMC şirkətində bu istiqamətdə aparılacaq

marketing araşdırmalarında və bazarın öyrənilməsində istifadə olunur (07 oktyabr 2016-cı il tarixli 368№-li arayış). Bundan başqa, dissertasiyanın əsas müddəalarından Azərbaycanın ali və orta ixtisas təhsili müəssisələrində “Daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı”, “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi” fənlərinin tədrisi prosesində istifadə edilə bilər.

**Dissertasiyanın quruluşu və həcmi.** Dissertasiya işi 154 səhifə, giriş, üç fəsil, 15 cədvəl, 2 sxem, 1 şəkil, nəticə və təkliflər, istifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısından ibarətdir

## **Dissertasiyanın mündəricatı:**

### **Giriş**

#### **I Fəsil. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri və metodoloji aspektləri**

- 1.1. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarı: sosial-iqtisadi mahiyyəti, funksiyaları, sybyektləri və strukturu
- 1.2. Mənzil bazarında tələb və təklifin formalaşmasına nəzəri baxışlar
- 1.3. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin tənzimlənməsinin konseptual əsasları

#### **II Fəsil. Azərbaycanın yaşayış yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasının müasir vəziyyəti və inkişaf meyilləri**

- 2.1. Daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşması xüsusiyyətləri
- 2.2. Əhalinin mənzillə təminatını müəyyən edənsosial-iqtisadi amillərin təhlili
- 2.3. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının maliyyələşdirilməsinin müasir vəziyyətinin qiymətləndirilməsi

#### **III Fəsil. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşması mexanizminin təkmilləşdirilməsi**

- 3.1. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin tənzimlənməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi
- 3.2. Əhalinin sərfəli qiymətlə mənzil təminatında vergi tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi yolları
- 3.3. İpoteka-mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin büdcə modelində qiymət mexanizmindən istifadənin yaxşılaşdırılması

### **Nəticə və təkliflər**

### **İstifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısı**

## TƏDQIQATIN QISA MƏZMUNU

**1. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri aspektləri.** Hazırda ölkəmizdə mülkiyyət hüquqlarının dövlətlə fərdi istehsalçılar arasında yenidən bölüşdürülməsində kifayət qədər çətin, lakin həlli cəmiyyət üçün zəruri olan proseslər davam edir. Mənzillər, istehsal binaları və qurğuları, sosial-məişət təyinatlı obyektlər özəlləşdirilir, torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüquqları bərpa olunur. Daha doğrusu, kapital bazarının maddi bünövrəsi olan daşınmaz əmlak bazarının formalaşması üçün zəmin yaradılır. Belə bir bazar olmadan ictimai istehsalın səmərəli strukturunun və nisbətlərinin yaradılması qeyri-mümkündür.

Daşınmaz əmlak bazarının aşağıdakı funksiyalarını ayırmaq olar: sosial, bölgü, qiymətəmələgətirici, yenidən bölgü. Bizim fikrimizcə, mənzil bazarı informasiya funksiyasını yerinə yetirir, yəni bazarda satıcılar, alıcılar (potensialı), icra orqanları, investorlar və i.a. tərəfindən istifadə edilən mövcudluq, keyfiyyət, qiymətlər və s. kimi iri informasiya həcmələri toplanır.

Daşınmaz əmlak bazarına daşınmaz əmlak obyektlərini qurmaq, yaratmaq, başqasına vermək, istismar etmək və maliyyələşdirmək üçün qurulmuş qarşılıqlı bazar mexanizmləri sistemi kimi baxmaq lazımdır. Əmlak bazarı dedikdə, xüsusi əmtəə növünün - əmlak hüquqlarının alıcı və satıcılarını bir yerə cəmləşməyə sövq edən institut və prosedurların məcmusu başa düşülməlidir.

Daşınmaz əmlak bazarının strukturunu səciyyələndirərkən, onun əsas komponentləri üzərində dayanmaq lazımdır:

- Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektləri.
- Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının subyektləri (satıcılar, icarəyə verənlər, alıcılar, icarədarlar).
- Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında fəaliyyət növləri.

Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının peşəkar iştirakçılarının kommersiya fəaliyyətinin əsas növləri mənfəət alınmasının sistemləşdirilməsinə yönəldilmişdir.

- Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətini və inkişafını təmin edən mexanizmlər.

Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarı yalnız dövlət və peşəkar bazar iştirakçılarının birgə iş şəraitində tam fəaliyyət göstərə və fəal inkişaf edə bilər.

Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və inkişafının əsas istiqamətləri:



1. Hüquqi bazasının təkmilləşdirilməsi. Bütün bazar iştirakçıları tərəfindən hüquqi normalara əməl edilməsi üzərində nəzarətin təşkili, habelə onların hüquq və mənafeələrini qorumaq üçün sistemin yaradılması.

2. Dövlət idarələri və müəssisələrinin yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazasının inkişafına yönəlmiş razılaşdırılmış işi.

3. Daşınmaz əmlaka, eləcə də yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında peşəkar fəaliyyətə standart tələblərin işlənib hazırlanması və tətbiqi, yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında əməliyyatların təmizliyini təmin edən normativlərin və əlaqədar sənədlərin formalaşması.

4. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazasının vahid informasiya məkanının formalaşması və bazarın informasiya şəffaflığının yaradılması və vahid məlumat banklarının tətbiqi.

5. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazasının inkişafına yönəldilmiş proseslərin monitorinqi və proqnozlaşdırılması üçün yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarı mütəxəssislərinin iştirakı ilə ictimai birliklərin, elmi təşkilatların tədqiqat bölmələrinin yaradılması və inkişafı.

6. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektlərinin bütün növlərinin xarakterik cəhət və təsvirlərinin vahid standartlarının tətbiqi.

7. İnformasiyaların axtarışı mərhələsində, danışıqlar mərhələsində, müştərilərin həvəsləndirilməsi mərhələsində, habelə qərarın qəbulu və sövdələşmələrin hüquqi möhkəmlənməsi mərhələsində, o cümlədən pozulmuş hüquqların monitorinqi və bərpası, qanunu pozanlara qarşı sanksiyaların tətbiqi mərhələsində əməliyyatların həyata keçirilməsi xərclərinin azaldılmasına yönəldilmiş yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları arasında qarşılıqlı münasibətlərdə norma və standartların tətbiqi.

Bazar münasibətlərinin inkişafı kontekstində mənzil aşağıdakı əsas funksiyaları yerinə yetirir:

1) istehlakçı faydası (yaşayış üçün evin istifadəsi);

2) əmtəə (satış və ya mübadilə obyektini kimi evin istifadəsi).

Daşınmaz əmlak bazarına xas olan əsas xüsusiyyətləri aşağıdakı kimi ifadə etmək daha düzgün olardı:

- xüsusilə nadir və ixtisaslaşdırılmış obyektlərin alqı-satqı sövdələşməsinin sayca xeyli az olması;

- daşınmaz əmlakla bağlı sövdələşmələr, bir qayda olaraq, gizli xarakter daşıyırlar və açıq informasiyalar çox vaxt natamam və ya qeyri-düzgün olur;

- bazarda bəzi sövdələşmələr müxtəlif şayiələrin, müxtəlif psixoloji tələbatların, ayrı-ayrı iştirakçılara kifayət dərəcədə informasiya çatdırılmamasının təsiri altında baş verir;

- daşınmaz əmlak obyektləri təklifinin aşağı elastikliyi, belə ki, tikinti kifayət qədər uzun vaxta malik olur, binalar və qurğular isə nisbətən uzun ömürlü olurlar;

- daşınmaz əmlaka tələb çox dəyişkən ola bilər.

2. Mənzil bazarında tələb və təklifin formalaşması xüsusiyyətləri. Mənzil bazarında tarazlıq ona tələbin təsiri altında formalaşdığı kimi, həm də onun təklifinin təsiri altında formalaşır. Bu prosesə yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının bazar strukturunun hansı növünə aid olması da təsir edir.

Mənzilə tələb dedikdə, onun əldə edilməsinin yaşayış sahəsi vahidləri (kvadrat metr və ya mənzillərin, evlərin sayı) ilə ölçülən arzuolunan həcmənin yaşayış sahəsi vahidinin qiymətindən asılılığı başa düşülməlidir. Ümumi bazar tələbi fərdi alıcılar tərəfindən tələbin cəmlənməsi ilə müəyyən edilir. Lakin mənzil bazarında əmtəənin yüksək differensiasiyası bunu simvolik olaraq şərti cəmləşdirir.

Mənzilə tələb funksiyasının növü tələbin qiymət elastikliyindən asılıdır ki, bu da öz növbəsində əvəzetmə effektinin və gəlir effektinin təsiri ilə müəyyən edilir. Bir tərəfdən, mənzil əmtəədir və onun əvəzedicisi yoxdur. Aşağı əvəzetmə effekti səbəbindən mənzilə tələb qiymətə görə az elastikidir. Digər tərəfdən, mənzil bahalı əmtəədir, odur ki, gəlir effekti onun alınmasına əhəmiyyətli təsir göstərir. Mənzil qiymətlərinin artması ilə alıcıların real gəlirləri (və ya əmanətin real məbləği) xeyli azaldılır, odur ki, ona olan tələbin həcmi aşağı düşür.

Mənzil təklifi dedikdə, onun mənzil sahəsi vahidləri ilə ölçülən satışının arzu olunan həcmlərinin (kvadrat metrə və ya mənzillərin, evlərin sayı ilə) yaşayış sahəsi vahidinin qiymətindən asılılıq başa düşülür.

Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakının təklifinə və onun elastikliyinə təsir edən aşağıdakı amilləri ayırmaq olar:

1. Resursların (istehsal amillərinin) qiymətləri və əlçatarlığı.
2. Yeni (daha səmərəli) texnologiyalar.
3. Satıcılara vergilər və dotasiyalar (subsidiyalar).
4. İstehsal ilə bağlı malların qiymətləri.
5. Həmin malların (xidmətlərin) satıcılarının sayı.
6. Təklifin xarici şokları.

Mənzil təklifi qısamüddətli dövrdə aşağı qiymət elastikliyi ilə, uzunmüddətli perspektivdə isə yüksək qiymət elastikliyi xarakterizə olunur. Qısamüddətli dövrdə aşağı elastiklik tikintiyə buraxılışın prosedür çoxluğunun mövcudluğu və sahəvi istehsal dövrünün müddətliliyi izah olunur. Uzunmüddətli dövrdə daha yüksək elastiklik yeni texnologiyalar

hazırlayan və yeni materiallar təqdim edən yeni şirkətlərin bazar nüfuzu ilə izah olunur. Bu, əsasən ilkin mənzil bazarında aiddir.

Bazar iqtisadiyyatının atributu kimi meydana çıxan əmlak bazarı həyatımızın bütün sahələrini əhatə edir. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi, torpaq islahatının aparılması, mənzil təsərrüfatının liberallaşması, kredit və sığorta sisteminin inkişafı ölkəmizdə sivil əmlak bazarını formalaşdırmaq zərurətini yaradır.

Bu bazarı tənzimləmək məqsədilə Azərbaycan hökuməti konkret tədbirlər həyata keçirir. Son illərdə bu istiqamətdə irimiq yaşlı tədbirlər həyata keçirilmişdir.

Hal-hazırda respublikanın ümumi mənzil fondunun 80 faizə qədəri (75 mln.kv.m.), torpaq fondunun 60 faizə qədəri (4,8 mln. kv.m.), əsas fondların 20 faizi (17,4 trilyon manat-qeyri dövlət sektoruna və əhaliyə məxsus olan) əmlak bazarının potensial obyektləridir (Cədvəl 1).

Cədvəl 1

**2005-2015-ci illərdə Azərbaycanda mənzil fondunun əsas inkişaf göstəriciləri**

Göstəricilər	2005	2010	2013	2014	2015
Bütün mənzil fondu, mln.kv.m. ümumi sahəsi	139.0	159.6	166.4	168,9	170,7
Yaşayış binalarının sayı, min ədəd	1162.1	1256.4	1302,9	1322,2	1335,0
Yaşayış mənzillərinin sayı, min ədəd	1737.7	1828.2	1887,7	1909,8	1925,0
Çoxmərtəbəli yaşayış binalarının , sayı ədəd	6870	7068	7193	7205	7216
Hər mənzilə düşən yaşayış sahəsi, kv.m	52.9	57.9	59,4	59,7	59,8
Hər adama düşən yaşayış sahəsi, kv.m	11.0	11.9	17,8	17,8	17,8

*Mənbə: Azərbaycan rəqəmlərdə 2016. Statistik məcmuə. Bakı, 2016, s.106.*

Cədvəlin məlumatlarından göründüyü kimi, Azərbaycanda 2005-ci illə müqayisədə 2015-ci ildə bütün mənzil fondunun ümumi sahəsi 22,8 faiz artaraq 170,7 mlyn. kv. metrə,yaşayış binalarının sayı 14,9faiz artaraq 1 milyon 335 min ədədə,yaşayış mənzillərinin sayı 10,8faiz artaraq 1 milyon 925 min ədədə çatmışdır ki, bunun da nəticəsində hər mənzilə

düşən yaşayış sahəsi müvafiq olaraq 52,9kv.metrdən 59,8 kv.metrə,hər adama düşən yaşayış sahəsi isə 11,0kv.metrdən 17,8 kv.metrə çatmışdır.

Dövlətin Özəlləşdirmə Proqramları çərçivəsində ölkə Prezidentinin Fərmanı ilə yanacaq-energetika kompleksi, maşınqayırma, kimya, nəqliyyat, rabitə müəssisələri ilə yanaşı mənzillərin özəlləşdirməyə açılması əmlak bazarının inkişafına daha da təkan vermişdir (Cədvəl 2).

Cədvəl 2

### Mənzil fondunun özəlləşdirilməsinin mövcud vəziyyəti

Göstəricilər	2005	2010	2013	2014	2015
Özəlləşdirilmiş mənzillərin sayı, min ədəd	16,2	10,5	7,0	6,8	6,1
Özəlləşdirilmiş mənzillərin ümumi sahəsi, min kv. metr	1015,3	804,6	389,3	391,4	341,1

*Mənbə: Azərbaycan rəqəmlərdə 2016. Statistika məcmuə. Bakı, 2016, s.106.*

3. Azərbaycanın yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasının müasir vəziyyəti və inkişaf meyilləri. Daşınmaz əmlak bazarının aktivliyində yüksəliş və tənəzzül adətən dəyişkənliyi ilə xarakterizə olunur. Hamıya məlumdur ki, daşınmaz əmlak bazarında canlanma ümumən iqtisadiyyatın inkişafı zamanı yaranır. Belə ki, dünya təcrübəsi onu göstərir ki, işgüzarlıq fəallığının aşağı nöqtəsində məşğulluq səviyyəsi çox aşağı düşür. Doğrudan da keçən əsrin 90-cı illərin əvvəllərində nəinki Azərbaycanın, eləcə də bütün keçmiş sovetlər regionu iqtisadiyyatında baş verən tənəzzül, əhalinin məşğulluq göstəricisinin aşağı düşməsi və digər amillər region daşınmaz əmlak bazarına da öz təsirini göstərmişdir.

Daşınmaz əmlaka formalaşan qiymətlər əhalinin alıcılıq qabiliyyətinin aşağı düşməsi və məşğulluq səviyyəsinin xeyli azalması səbəbindən paytaxt Bakı şəhərində və regionlarda çox aşağı olmuşdur.

Statistik məlumatların təhlili göstərir ki, 2003-2015-ci illərdə Azərbaycanda bütün maliyyə mənbələri hesabına yaşayış evlərinin istifadəyə verilməsi ilbəl artmışdır (Cədvəl 3).

Cədvəl 3-ün məlumatlarından görüldüyü kimi, 2006, 2009, 2011, 2015-ci illər istisna olmaqla, digər başqa illərdə istifadəyə verilmiş yaşayış evlərinin sahəsi artım tempi ilə yüksəlmişdir. Təhlil edilən dövrdə ən yüksək artım tempi 2003-cü ildə (66,7%) və 2010-cu ildə (36,4%) olmuşdur.

**2003-2015-cü illərdə Azərbaycanda yaşayış evlərinin bütün maliyyə mənbələri hesabına istifadəyə verilməsi**

İllər	Yaşayış evləri ümumi sahə, min kv. m.	Əvvəlki ilə nisbətən, faizlə
2003	1339	166,7
2004	1359	101,5
2005	1593	117,2
2006	1583	99,4
2007	1616	102,1
2008	1845	114,1
2009	1501	81,4
2010	2049	136,4
2011	2033	99,2
2012	2147	105,6
2013	2403	111,9
2014	2197	91,4
2015	1932	88,0

*Mənbə: Azərbaycanda tikinti. Statistik məcmuə. Bakı, 2016, s. 193-194.*

Daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin artıb-azalması digər bazarlarda məhsulların qiymətlərinin artıb azalması prinsipindən bir sıra hallarda köklü surətdə fərqlənir. Daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin artımı daşınmaz əmlaka insanların münasibətini dəyişir və əmlak investisiya aktivinə çevrilir. Belə ki, digər bazarlarda məhsulun təklifi bazardakı real tələbi üstələyəndə qiymətlərin düşməsi prosesi baş verir. Daşınmaz əmlak bazarında isə əks proseslər müşahidə edilir. Qiymətlər artır, daşınmaz əmlak investor üçün cəlbedici olur və məhsul daha çox alınır. Beləliklə, daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin artımı mexanizmi daim mövcuddur və bu proses müəyyən bir həddə qədər davamlı olur.

İlkin mənzil bazarında 2012-ci il ərzində orta qiymət indeksi 4,43 bənddən 7,4% artaraq 4,76 bəndində qərarlaşıb. Qiymət indeksindən də görüldüyü kimi, daşınmaz əmlak bazarının aktiv seqmentlərindən olan ilkin bazarda da uyğun proseslər müşahidə edilməkdədir. 2012-ci ildə orta təklif qiyməti bazar üzrə 790\$/kv.m-dən 8,73% artaraq 859\$/kv.m təşkil etmişdir. 2013-cü ildə isə bu göstərici 1146 dollara bərabər olmuşdur (Cədvəl 4).

**Azərbaycanda yaşayış təyinatlı mənzil bazarında müqayisəli qiymət dinamikası**

İllər	İlkin mənzil bazarında qiymət, dollar / kv.m.	Təkrar mənzil bazarında qiymət, dollar / kv.m.
2000	181,1	225,0
2001	280,3	315,7
2002	301,3	392,8
2003	382,6	520,0
2004	463,7	728,0
2005	531,0	779,0
2006	646,0	890,0
2007	837,0	1411,0
2008	871,0	1759,0
2009	853,0	1425,0
2010	797,0	1350,0
2011	790,0	1322,0
2012	859,0	1453,0
2013	1146,0	1628,0

*Cədvəl müəllif tərəfindən AR DSK-nın məlumatları əsasında tərtib edilmişdir.*

Göründüyü kimi, ilkin mənzil bazarında orta qiymət artımı il üzrə qiymət indeksi artımını üstələyir. Bu isə təklif portfelində struktur dəyişikliyin baş verməsi ilə əlqəlidir.

**2005-2013-cü illərdə Azərbaycanda tikilmiş mənzillərin sayı və onların orta ölçüsü**

	Bütün maliyyə mənbələri hesabına			O cümlədən əhalinin vəsaiti hesabına		
	Mənzillərin sayı, min mən-zil	Mənzillərin orta ölçüsü, ümumi sahə, kv.m	Yaşayış sahəsinin ümumi sahəyə nisbətən xüsusi çəkisi, %-lə	Mənzillərin sayı, min mənzil	Mənzillərin orta ölçüsü, ümumi sahə, kv.m	Yaşayış sahəsinin ümumi sahəyə nisbətən xüsusi çəkisi, %-lə
2005	15,7	101,1	57,9	10,6	105,3	56,7
2010	17,6	116,5	61,5	9,0	127,9	56,2
2011	16,1	126,1	63,4	11,4	145,2	62,9
2012	19,9	107,6	64,5	10,4	137,2	64,0
2013	19,2	119,2	61,0	11,7	135,9	63,0

*Mənbə: Azərbaycan rəqəmlərdə. Statistik məcmuə. Bakı, 2014, s.101.*

Statistik məlumatların təhlili göstərir ki, Azərbaycanda bütün maliyyə mənbələri hesabına tikilmiş mənzillərin sayı 2013-cü ildə 2005-ci illə müqayisədə 22,4% artaraq 15,7 mindən 19,2 minə yüksəlmişdir (Cədvəl 5). Mənzillərin orta ölçüsü isə əgər 2005-ci ildə 101,1 kv.m. idisə, 2010-cu ildə bu rəqəm 116,5 kv.m., 2013-cü ildə isə 119,2 kv.m. təşkil etmişdir. Yaşayış sahəsinin ümumi sahəyə nisbətən xüsusi çəkisi həmin illərdə müvafiq olaraq 57,9%, 61,5% və 61,0% olmuşdur. Əgər əvvəlki 2011-ci ildə ilkin mənzil bazarında mənzilin orta sahəsi 113,99 kv.m təşkil edirdisə, son 2012-ci ildə orta mənzil sahəsi 4,0% artaraq 118,57 kv.m.

4. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasına təsir edən sosial-iqtisadi amillərin qiymətləndirilməsi. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasına təsir göstərən amillər çoxdur. Azərbaycan neft ölkəsi olduğundan həmin çoxsaylı amillərdən biri də məhz neft amili ilə bağlıdır.

Azərbaycanda daşınmaz əmlakın qiymətinin artım faktoru bazarda evlərə olan tələbatdan irəli gəlir. Hazırda ölkəmizdə təqribən 1,7 milyon ailə mövcuddur ki, onların da yalnız hər beşindən birinin öz evi var. Digər tərəfdən isə insanların alış imkanları ən böyük məhdudiyətdir.

Eyni zamanda, arzu ilə imkanı gerçəkləşdirən mexanizmlərin demək olar ki, mövcud olmamasıdır. Bu mexanizm ipotekadır ki, hazırda bu çox cüzi səviyyədədir. İndi verilən ipotekalar bazarı canlandırmaq gücündə deyil. Belə olan təqdirdə evlərin qiymətinin qalxmasını əfsanə sayırıq.

Son illərdə regionların inkişafı da artıq paytaxtda daşınmaz əmlakın qiymətlərinə öz təsirini göstərmişdir. Rayonlarımız 5 il əvvəl mövcud olan vəziyyətdə deyil, artıq işıqla tam, qazla isə qismən təminat həyata keçirilmiş, infrastruktur yaradılmış, iş yerləri açılmışdır (Cədvəl 6) . Bu da Bakıya olan sürətli insan axınının qarşısını almışdır.

Cədvəl 6

**Azərbaycanda mənzil fondunun abadlıq səviyyəsi göstəriciləri  
(ilin əvvəlinə, faizlə)**

	2001	2006	2011	2015
Dövlət, ictimai mənzil fondunun və mənzil tikinti kooperativləri fondunun (özəlləşdirilmiş fond istisna olmaqla) aşağıdakılarla abadlaşdırılmış mənzil sahəsinin xüsusi çəkisi, faizlə				
Şu kəməri ilə	93,1	92,4	87,2	87,4
Kanalizasiya ilə	91,1	90,6	84,6	85,2
Mərkəzi istilik sistemi ilə	77,4	72,6	64,6	64,6

Qazla	93,3	92,5	85,0	91,9
İsti su ilə	23,9	16,9	4,7	6,7
Vanna ilə	78,0	78,4	71,9	75,0
Döşməyə qoyulan elektrik plitəsi ilə	1,5	1,6	0,9	0,6

*Mənbə: Azərbaycanca səhiyyə, sosial təminat və mənzil şəraiti. Statistik məcmuə. Bakı, 2016, s.221-222.*

İqtisadi, maliyyə və sosioloji planda ölkənin əmlak bazarına aşağıdakı amillər təsir edir.

- ölkənin iqtisadi inkişaf səviyyəsi;
- əmlak bazarının tarixi xüsusiyyətləri;
- ölkənin tarixi iqtisadi inkişaf spesifikasiyası;
- iqtisadi-siyasətin xüsusiyyətləri;
- ölkənin maliyyə sisteminin xarakterik xüsusiyyətləri.

Daşınmaz əmlak bazarında tələb və təklif təsir edən amillər arasında aşağıdakı göstəricilərin xüsusi çəkisi vardır:

- iqtisadi planda:
- əhalinin gəlir səviyyəsi və dinamikası;
- əhalinin gəlirə görə təbəqələşməsi və onun dinamikası;
- biznesin inkişaf səviyyəsi və onun dinamikası;
- maliyyə resurslarından istifadə imkanları;
- alternativ və qarışıq bazarlardakı vəziyyət;
- daşınmaz əmlaka investisiya riski;
- tikintinin maya dəyəri;
- kommunal xərclər.

Azərbaycanda həm adambaşına düşən mənzil sahəsi son dərəcə aşağıdır, həm də mənzillərin sayı azdır. Yəni, mənzil çatışmazlığı problemi kəskin hiss olunur. Təhlil göstərir ki, əhalinin hər 1000 nəfərinə düşən istifadəyə verilmiş mənzillər və yaşayış evlərinin ümumi sahəsinə görə 2000-ci illə müqayisədə 2014-cü ildə xeyli irəliləyişlər baş versə də, bunu məqbul saymaq olmaz.

**5.** Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında maliyyələşdirmənin əsas formaları və ipoteka mənzil kreditləşməsində qiymət amili. Dünya praktikası mənzil-tikinti investisiya sxemləri olan əmanət, investisiya və kredit sistemlərini qəbul edir. Bu investisiya sistemlərini dövlət rəsmiləşdirməklə nəinki imkanlı, həmçinin orta və ehtiyac içərisində olan ailələrin də mənzil ehtiyaclarını həll edə biləcəkdir.

Mənzil tikintisinin dövlət tərəfindən maliyyələşdirilməsi iqtisadçılar tərəfindən arzuolunmaz qəbul olunduğundan, fərdi və kommersiya maliyyə



yə strukturlarına üstünlük verilir. Bununla da mənzil tikintisində maliyyə mərkəzi özəl sektora keçmişdir.

Mənzil-investisiya proqramının qəbulu hər bir vətəndaşla bərabər hüquqi şəxslərin də mülkiyyət ilə əmlak öhdəliklərini özündə əks etdirir və bazar iştirakçılarının münasibətlərini də tənzimləyir. Məhz bu baxımdan əksər ölkələrdə proqram işlənən zaman aşağıdakı məqamlar nəzərə alınır:

-əhalinin müxtəlif təbəqələrini əhatə etməklə mənzil şəraitlərinin yaxşılaşdırılması üçün istehlak və investisiya xidməti mexanizmlərinin tətbiqinə müsbət şəraitin yaradılması;

-yerli hakimiyyət orqanları və vətəndaşların birgə maliyyə iştirakı ilə mənzil şəraitlərinin yaxşılaşdırılması;

- əhalinin müxtəlif kateqoriyalarına ünvanlı kömək məqsədilə yaşayış-mənzil subsidiya fondlarının yaradılması;

- investisiya sisteminin effektiv işləməsi üçün ictimai təşkilatların və müxtəlif icmaların nəzarət etmə mexanizmlərinin yaradılması;

- dövlət orqanlarının investisiya sistemindən və developer funksiyalarından maksimum uzaqlaşdırılması və s.

Cədvəl 7

### 2005-2013-cü illərdə Azərbaycanda yaşayış evlərinin istifadəyə verilməsi

	Cəmi yaşayış evləri tikilmişdir, min kv.metr	Ondan vəsaitlər hesabına		Ümumi həcmindən xüsusi çəkisi, faizlə	
		Mənzil tikinti kooperativlərinin	əhalinin	Mənzil tikinti kooperativlərinin	əhalinin
2005	1593	235	1115	14,7	70,0
2010	2049	401	1151	19,6	56,2
2011	2033	104	1652	5,1	81,3
2012	2147	146	1434	6,8	66,8
2013	2294	14	1594	0,6	69,5

Mənbə: Azərbaycan rəqəmlərdə. Statistik məcmuə. Bakı, 2014, s.100.

Təhlil göstərir ki, son illərdə əhalinin vəsaitləri xeyli artdığına görə, onların vəsaitləri hesabına istifadəyə verilən yaşayış evlərinin sahəsi xeyli artmışdır. AR DSK-nın məlumatlarına görə, 2005-ci illə müqayisədə 2013-cü ildə Azərbaycanda istifadəyə verilmiş yaşayış evlərinin sahəsi 44,0% artaraq müvafiq şəkildə 1593 min kv. metrədən 2294 min kv. metrə yüksəlmişdir (Cədvəl 7 ). İstifadəyə verilmiş yaşayış evlərinin 70,0%-ə qədəri məhz əhalinin vəsaitləri hesabına tikilmişdir.

Bununla yanaşı, mülkiyyət formaları üzrə istifadəyə verilmiş yaşayış evlərinin təhlili göstərir ki, həmin evlərin 2005-ci ildə yalnız 11,1%-i dövlət mülkiyyətinin payına düşürdüsə, 2013-cü ildə bu göstərici 16,1 faiz bəndi artaraq 27,2% təşkil etmişdir (Cədvəl 8).

Yaşayış binaları tikintisi biznesi sahəsində gəlirlərin azalması investisiya risklərinin artımı ilə müşahidə olunmağa başlamışdır. Əvvəlki illərlə müqayisədə mənzil tikintisinə maliyyə axını ətraf ərazilərdə mərkəzə yönəlmiş vəsaitlərə nisbətən artmaqda davam edir. Bununla yanaşı, tikinti biznesində həm iş adamlarının və həmçinin digər tərəfinicrəçilərin peşəkar göstəriciləri artmaqla bazardan qeyri-peşəkarları tədricən sıxışdırırlar.

Cədvəl 8

**2005-2015-ci illərdə Azərbaycanda mülkiyyət formaları üzrə istifadəyə verilmiş yaşayış evləri (ümumi sahə, min kv.metr)**

	Cəmi	O cümlədən mülkiyyət formaları üzrə			
		Dövlət	Qeyri-dövlət	Ondan	
				Xüsusi	Xarici
2005	1593	176	1417	1394	23
2010	2049	311	1738	1708	30
2011	2033	260	1773	1773	-
2012	2147	367	1780	1770	10
2013	2294	624	1670	1670	-
2014	2197	205	1992	1992	-
2015	1865	140	1725	1725	-

*Mənbə: Azərbaycan rəqəmlərdə 2016. Statistik məcmuə. Bakı, 2016, s.105.*

Dövlət büdcəsindən yalnız sosial ipoteka maliyyələşdirilir. Onun maksimal həcmi 50 min manat olur, illik faiz isə 4%-dən artıq olmur. Onu da qeyd edək ki, AİF vəsaitinin hesabına 2013-cü ildə ipoteka kreditinin həcmi 113 milyon manat olmuşdur. O cümlədən il ərzində 43 milyon manat məbləğində güzəştli şərtlərlə ipoteka krediti verilmişdir. Nəticədə İpoteka Fondunun xətti ilə verilən kredit portfelinin məbləği 534 milyon manata çatmışdır.

Əslində ipoteka kreditinin fəlsəfəsi ondan ibarətdir ki, evi olmayan gənclər özlərinin mənzil problemini həll edirlər. Əgər dünya praktikasına əsaslanaraq Azərbaycanda da Sosial Mənzil Fondunun yaranmasının vacibliyini görürük. Azərbaycanda 2008-ci ildə qəbul olunmuş Mənzil məcəlləsinə əsasən Sosial Mənzil Fondunun yaradılmışdır.

Beynəlxalq təcrübə göstərir ki, mənzil bazarında ipoteka krediti sistemi ilə bağlı mövcud problemin həlli aşağıdakı iqtisadi göstəricilər ilə vəhdət təşkil edir:

- makroiqtisadi sabillik;
- inflyasiyanın məhdud həddi;
- aşağı kredit faizi;
- ödəməqabiliyyətli əhali;
- möhkəm milli valyuta;
- inkişaf etmiş bank sistemi;
- düzgün pul kredit sistemi.

2005-ci ildən etibarən icrasına başlanılmış dövlət ipoteka krediti proqramının zəif startı məhz bir sıra problemlərin hələ də həllini tapmamış sayılır:

- əhəlinin ödəmə qabiliyyətinin olmaması;
- qiymətlərin yüksək olması;
- qanunvericilik bazasının zəifliyi;
- bazarın zəif infrastrukturunu;
- psixoloji amillər.

**6. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşması və tənzimlənməsi mexanizmi.** Daşınmaz əmlak bazarı digər bazarlardan fərqli olaraq kifayət qədər spesifik xarakterə malik olsa da, o, tələb və təklif tarazlığının əsas qanununa tabe edilir. Daşınmaz əmlak funksional təyinatına və onun əldə olunması məqsədlərinə görə fərqləndirilir. Buna uyğun olaraq daşınmaz əmlak bazarının seqmentləşdirilməsi aparılır. Daşınmaz əmlakın müvafiq bazar seqmentlərinə aid edilən aşağıdakı növlərinin fərqləndirilməsini məqsədəuyğun sayırıq: torpaq sahələri, yaşayış sahələri, qeyri-yaşayış obyektləri.

Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi öz riskinə görə həyata keçirilən fəaliyyət növü olub, istifadə və sərəncam vermə səlahiyyətlərinin reallaşdırılmasından mənfəət əldə edilməsinə yönəldilir.

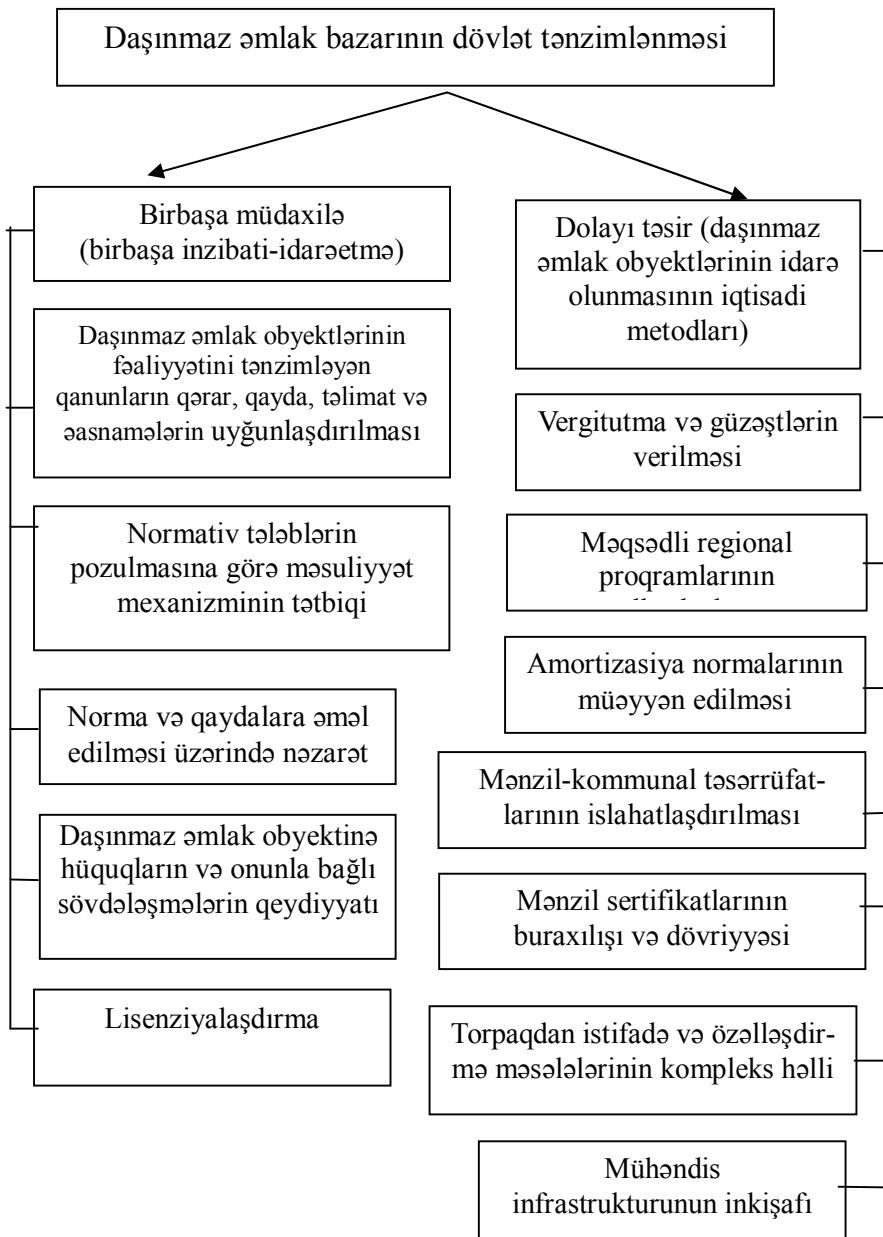
Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi aşağıdakı bloklardan təşkil olunur:

1. Bütün daşınmaz əmlak subyektlərinin davranışının dövlət orqanları tərəfindən həyata keçirilən qanunvericilik və normativ aktlarla nizama salınması və nəzarət.

2. Daşınmaz əmlak obyektlərinin hüquqlarını müəyyən edən və digər sənədlərin tərtib olunması və qeydiyyatı.

3. Mülkiyyətçinin maraqlarına uyğun olaraq daşınmaz əmlak obyektlərinin idarə edilməsi

Bazar subyektləri daşınmaz əmlakın obyektinə müxtəlif növ təsirlər həyata keçirirlər. Daşınmaz əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsi (Sxem1):



**Sxem 1. Daşınmaz əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsi yolları**

Azərbaycan firmalarının daşınmaz əmlakının idarə edilməsi metodlarının təhlili göstərdi ki, müasir bazar iqtisadiyyatı şəraitində şirkətlər çox az hallarda daşınmaz əmlakın peşəkar idarə edilməsi xidmətlərinin dalınca qaçırlar. Onlar hesab edirlər ki, öz inzibati təsərrüfat şöbəsinin köməyiylə binaların istismarının daha ucuz üsulunu mənimsəyirlər. Bu hal son nəticədə mühüm istehsal resursu kimi daşınmaz əmlakın strateji istifadəsinin həllində qeyri-ixtisaslaşmış yanaşmaya gətirib çıxarır. Çox vaxt şirkətdə baş verən artım perspektivləri və digər dəyişikliklər nəzərə alınmır ki, bu da boşalmış anbarların boş dayanması şəklində böyük itkilərə, artırılmış istismar xərclərinə, bəzən də yeni binanın alınması və ya icarəsinə görə əhəmiyyətli xərclərə səbəb olur. Ona görə də hesab edirik ki, şirkətin daxili dəyişikliklərini, eləcə də bütövlükdə daşınmaz əmlak bazarındaki vəziyyəti qabaqcadan nəzərə almaqla böyük xərclərdən qaçmaq mümkündür.

Mənzil bazarı – idarəetmənin ikili strukturuna malik olan obyektidir. Odur ki, mənzil bazarının iqtisadi idarəetmə metodlarını şərti olaraq aşağıdakı iki səviyyəyə ayırmaq olar:

- Mikrosəviyyə - bu, mənzil bazarının tikinti şirkətləri, banklar, maliyyə təşkilatları və əhali nöqtəyi-nəzərindən idarə edilməsidir.

- Makrosəviyyə - bu, dövlət nöqtəyi-nəzərindən mənzil bazarının idarə edilməsidir. Makrosəviyyə - bu, dövlət nöqtəyi-nəzərindən mənzil bazarının idarə edilməsidir.

Burada əsas məsələ yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymət situasiyasının qiymətləndirilməsi və proqramlaşdırılması sayılır ki, bu da həm ilkin və təkrar mənzil bazarlarının bir-birinə, həm də bütövlükdə iqtisadiyyatın təsiri altında formalaşan orta qiymətlərlə xarakterizə olunur.

Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin tənzimlənməsinin əsas üsulları sırasına aşağıdakılar daxildir:

I. İnzibati tədbirlər. Bura aşağıdakılar daxildir:

1) Hüquqi tənzimləmə - standartların yenilənməsi, Azərbaycanın Şəhərsalma, Torpaq və Mənzil Məcəllələrinə, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanuna və digər normativ-hüquqi aktlara düzəlişlər.

2) Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətinin infrastruktur təminatı - daşınmaz əmlaka və onunla bağlı sövdələşmələrə hüququn uçotu və qeydiyyatı institutunu, notarial kontorunu, məhkəmə və s.

3) İctimai ehtiyaclar üçün üçün yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektlərinin dövlət mülkiyyətinə alınması.

II. İqtisadi metodlar. Bura aşağıdakılar daxildir:

1) Vergi siyasəti alətlərinin istifadəsi:

- Tikintiyə məsrəflər üzrə və ya mənzilin, mənzilaltı torpaq sahələrinin alınması, eləcə də məqsədli mənzil kreditlərinin qaytarılmasına, məsrəflər üzrə əmlak vergisi tutulmaları.

- əmlakın 3 ildən çox müddətə əldə edilməsi və şərtlə mənzilin satılması zamanı gəlir vergisindən azad edilməsi;

- yaxın qohumlar arasında vəərəsəliyə və bağışlamaya görə verginin ləğvi.

2) Pul-kredit siyasəti alətlərinin istifadəsi – başlıca olaraq ipoteka kreditləşməsi sahəsində.

3) Dövlət məqsədli proqramlarının işlənilib hazırlanması və reallaşdırılması.

4) Tarif tənzimlənməsi və mənzil-kommunal təsərrüfatı təşkilatlarının islahatlaşdırılması sahəsində dövlət siyasəti.

Yaşayış təyinətli daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin tənzimlənməsinin ən mühüm istiqamətlərindən biri bu sahədə peşəkar kadrların hazırlanmasıdır.

Tədqiqatın gedişində müəllif tərəfindən mənzil bazarında sahibkarlıq fəaliyyətinin formalaşması və inkişafına yönəldilən elmi əsaslandırılmış və ümumiləşdirilmiş yeni nəticə və tövsiyələrin bəziləri aşağıdakılardır:

1. İqtisadi məqsəduyğunluq baxımından mənzilin əldə edilməsinə istehlakçı marağı ən azı aşağıdakı dörd aspektin təsiri altında formalaşmalıdır:

Birincisi, istehlakçılar mənzilin əldə edilməsinə etibarlı investisiya kimi baxa bilərlər ki, bunu da onlar inflyasiyadan və müxtəlif maliyyə böhranlarından qorunan əmanət maliyyə portfelinə daxil edə bilərlər. İcarə haqqı və ya qiyməti hesabına inflyasiya gəlirə keçirilir, belə ki, gəlir inflyasiya ilə birlikdə artır.

İkincisi, mənzilin əldə edilməsi dövlətə ödənilən vergiləri azaltmaq imkanı verir. Bu amil mənzilin əldə edilməsi, habelə onun icarəsindən əldə edilən gəlirlərə aşağı vergilərin tətbiqi zamanı gəlir vergisinin azaldılması halında mühüm rol oynamağa başlayır. Bu şərtlər daxilində yüksək gəlir alanlar yaşayış təyinətli daşınmaz əmlaka maliyyə investisiyalarında maraqlı olurlar.

Üçüncüsü, mənzilin əldə edilməsi zamanı alıcıonun icarə dəyərində öz xərclərini azaldır. Eyni zamanda, evdə müxtəlif təkmilləşdirilmələr həyata keçirməklə, o, mənzilin saxlanması ilə bağlı əməliyyat xərclərini azaldaraq əlavə qənaət əldə edir. Bu, əlbəttə, o demək deyildir ki, ev sahibi məsələn, bahalı yenidənqurma ilə bağlı xərcləri həyata keçirməyəcəkdir, lakin digər tərəfdən, mənzil xərcləri kiçik də ola bilər.

Dördüncüsü, mənzilin əldə edilməsi onun alıcısının mənzillərin icarəyə verilməsindən və mənzilə qiymətlərin artmasından gəlirəldə etməyə imkan

verir. Şübhəsiz ki, bu halda istehlakçı seçimi etmək üçün mənzil dəyərinin, onun kəsinin artım meyilləri haqqında məlumat daxil olmaqla, mənzil bazarı haqqında kifayət qədər məlumata malik olmaq lazımdır.

2. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlaka olan tələbə təsir edən amillərə (tələb determinantlarına) istehlakçıların üstünlük vermələri və zövqləri, əmtəələrin (xidmətlərin) keyfiyyəti, alıcıların gəlirləri, digər mal və xidmətlərin qiymətləri, vaxtamili, alıcıların sayı, xarici və daxili miqrasiya amilləri, istehlakçıların hər hansı siyasi və ya iqtisadi dəyişiklikləri gözləməsi, makroiqtisadi böhranların gözlənilməsi, alıcılara vergilər və dotasiyalar (subsidiyalar) daxildir. Qiymət üzrə tələb elastikliyinə təsir edən amillərə isə istehlak strukturunda əmtəənin payı, ehtiyacların ödənilmə dərəcəsi, əvəzedici məhsulların mövcudluğu və miqdarı, istehlakçıların ümumi gəlirləri və onların fərqləndirilmə dərəcəsi, vaxt amili aiddir. Mənzilə tələb aşağıdakılarla xarakterizə olunur: yüksək qiymət elastikliyi ilə; uzun müddətli dövrdə real gəlirlər üzrə yüksək elastikliklə və qısa müddətli dövrdə nisbətən mülayim elastikliklə; ev təsərrüfatlarının yığılmış real əmanətləri (mülkiyyətləri) üzrə yüksək elastikliklə; ona olan gözlənilən qiymət dəyişikliyi üzrə yüksək elastikliklə.

3. Mənzil təklifi dedikdə, onun mənzil sahəsi vahidləri ilə ölçülən satışının arzu olunan həcmlərinin (kvadrat metrə və ya mənzillərin, evlərin sayı ilə) yaşayış sahəsi vahidinin qiymətindən asılılıq başa düşülür. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın təklifinə və onun elastikliyinə təsir edən amillərə resursların (istehsal amillərinin) qiymətləri və əlçatarlığı; yeni (daha səmərəli) texnologiyalar; satıcılara vergilər və dotasiyalar (subsidiyalar); istehsal ilə bağlı malların qiymətləri; həmin malların (xidmətlərin) satıcılarının sayı; təklifin xarici şərtləri daxildir.

4. İstehlakçı seqmentində yeni mənzil alınması tez-tez mövcud mənzilin satışı ilə müşayiət olunur, odur ki, bir qayda olaraq yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının istehlak seqmentində tələb və təklifin aktivləşdirilməsi, eyni zamanda baş verəcəkdir. Bu seqmentdə yüksəliş dövrlərində sövdələşmələrin sayının artması, böhran dövründə isə onun azalması müşayiət olunur. Çünki mənzilə istehlak tələbi əhalinin gəlirlərindən, yığılmış əmanətlərdən, gözləntilərdən və digər makroiqtisadi amillərdən asılıdır, o, bütövlükdə, dövrü olaraq makroiqtisadi tərəddüdlərə cavab verir. İqtisadi yüksəliş dövrlərində satış həcmlərinin artımı ilə yanaşı, qiymətlərin artması müşahidə olunur.

5. Son illər ərzində ölkədə makroiqtisadi göstəricilərin mövcud durumu paytaxt Bakı şəhərində və ümumiyyətlə Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişafı üçün əlverişli şəraitin yaranmasına münbit şərait

yaratmışdır. Bu illər ərzində əhalinin yaşayış səviyyəsinin artmasının sabit tendensiyası müşahidə olunur ki, bu da onların real gəlirlərinin və həcmnin işgüzarlıq aktivliyinin artması və digər göstəricilərin qismən yaxşılaşdırılması ilə bağlıdır. Bununla yanaşı, son illər ərzində dövlətin inflasiyanı cilovlamaq məqsədilə atdığı bəzi addımlar, daxili qiymətlərin beynəlxalq qiymətlərə uyğunlaşdırılması cəhdi, dünya maliyyə və daşınmaz əmlak bazarında baş verən proseslər daşınmaz əmlakın gəlirliyinə, bazarın aktivliyinə və əhalinin alıcılıq qabiliyyətinə mənfi təsir göstərmişdir.

6. Mənzil bazarının tərkib hissələrindən olan təkrar və ilkin yaşayış mənzil bazarlarında oxşar cəhətlər qədər fərqli cəhətlər də mövcuddur. Belə ki, ilkin mənzil bazarı qiymətlərin aşağı həddini maya dəyəri və yuxarı həddi isə tələb formalaşdırır, təklif portfelin həcmi rentabellik formalaşdırır, qiymətlərin formalaşmasında stabilləşdirici faktor rolunu oynayır. Təkrar mənzil bazarında qiymətlərin aşağı həddi “0”-a qədər ola bilər, yuxarı həddini isə tələb formalaşdırır, təklif portfelinin həcmi miqrasiya və iş yerlərinin həcmi formalaşdırır, qiymətlərin formalaşmasında “lokomotiv” rolunu oynayır. İlkin mənzil bazarından fərqli olaraq, təkrar mənzil bazarında təklif portfelinin tərkib elementlərinin dəyişməsi bazar indikatorlarına təsir edən başlıca amillərdən sayılır. Belə ki, zaman keçdikcə portfeldə köhnə tikililərin payı azalır, əvəzində isə yeni tikililər daha çox paya malik olur. Odur ki, qiymətlərin dəyişməsində “daimi” və “dəyişən” struktur üzrə müşahidənin aparılması daha çox reallığı əks etdirir. Əgər 2000-ci ilin əvvəllərində “dəyişən struktur” ilə qiymət indeksi “daimi struktur” ilə qiymət indeksini daha çox üstələyirdisə, zaman ötdükcə bu fərq azalmağa meylli olub. Bir sözlə, köhnə tikililər ilə yeni tikililərdəki qiymət artımı bərabərləşibdir.

7. Son illərdə müşahidə olunan qiymət artımları tələbin artımının nəticəsi yox, məhz pul kütləsinin, istehlak və istehsal xərclərin artımının və psixoloji amillərin nəticəsidir. Hazırda daşınmaz əmlak bazarı iki əks qüvvələrin təsiri altındadır. Bir tərəfdən, dünya və Avropa ölkələrindəki makroiqtisadi neqativ hallar, neft və digər enerjidaşıyıcılarına qiymətlərin düşmə ehtimalı və ödəməqabiliyyətli tələbin azalması qiymətlərin düşməsinə zəmin yaradır. Digər tərəfdən isə pul kütləsinin artımı, inflyasiya real aktiv sayılan daşınmaz əmlaka qiymətlərin artımı təzyiği yaradır. Müşahidələr onu göstərir ki, bu iki əks qüvvənin təsiri əsasən bərabər olsa da, qiymətlərin artım ehtimalı daha üstündür.

8. Aparılan tədqiqatlar nəticəsində aydın olmuşdur ki, 2009-2013-cü illərdə Bakı şəhərində qiymətlərə görə tələbin elastikliyi 0,4% (qiymətlərin 1% dəyişməsi tələbin 0,4% dəyişməsinə səbəb olmuş), gəlirə görə tələbin elastikliyi isə 0,7% (gəlirin 1% artımı tələbin 0,7% artımına səbəb olmuşdur)



təşkil etmişdir. Əhalinin alıcılıq qabiliyyətinə (və ya varlılıq göstəricisinə) görə tələbin artımı isə bu illər ərzində düz mütənəsb olmuşdur (1% varlılıq əmsalının artımı 1% tələbin artımına səbəb olur). Bir sözlə Azərbaycan daşınmaz əmlak bazarı bu illər ərzində qeyri-elastik olub ( $0 < E < 1$ ).

Aparılan müşahidələr göstərir ki, bazarın əsas göstəriciləri arasındakı asılılıq daha sıx olduqca əmlakın satış müddətini azaltmaq üçün qiymətlərin azacıq salınması yetərli ola bilər. Deməli, bazarın elastiklik göstəricisi yüksək olduğu halda əmlakın likvidlik dəyəri onun bazar dəyərindən bir o qədər də fərqli olmayacaq.

9. Daşınmaz əmlak bazarı üçün ipoteka krediti əmlakın yüksək qiyməti ilə potensial alıcının gəliri arasında yaranmış uçurumun həlli mexanizmidir. Daşınmaz əmlak bazarının peşəkar iştirakçıları üçün isə ipoteka krediti bazarda tələbin daim artıma doğru yüksəlməsidir. Maliyyə bazarı üçün isə, ipoteka krediti gəlir ilə risklərin arasında təminatdır. Deməli, dövlətin qurduğu iqtisadi mexanizm bütün bu mexanizmlərin işləməsinə yönəldilməli və daim bazarın multiplikatorlarından asılı olaraq tənzimlənməlidir.

10. Yaxın və orta müddətli perspektivdə dövlətin iqtisadi və sosial siyasətinə uyğun olaraq mənzil sektorunda islahatların davam etdirilməsi məqsədəuyğun sayılır. Dövlət mənzil fondunun özəlləşdirilməsinin başa çatdırılması sürətləndirilməli, dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun inkişaf etdirilməsi məqsədilə müvafiq tədbirləri görülməlidir. Çoxmərtəbəli binaların idarə edilməsinin təşkil olunması məqsədi ilə Mənzil Məcəlləsində müəyyən olunmuş idarə etmə üsullarının tətbiq edilməsi ilə bağlı tədbirlərin görülməsinə, eləcə də mənzil-kommunal təsərrüfatı sahəsində islahatların dəstəklənməsi mexanizmlərinin müəyyən edilməsinə ehtiyac vardır.

Bununla yanaşı, yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan aztəminatlı vətəndaşların, o cümlədən gənc ailələrin yaşayış sahəsi ilə təmin edilməsi məqsədləyeni maliyyə mexanizmlərinin formalaşdırılmasını məqsədəuyğun sayırıq.

Hesab edirəm ki, daşınmaz əmlak bazarında qiymətləri tənzimləmək və artımların qarşısını almaq üçün Azərbaycanda sosial mənzil və sosial kirayə fondunun yaradılmasına ehtiyac var. Fikrimizcə, bu cür fondların yaradılması və formalaşdırılması əmlak bazarına, o cümlədən mənzil bazarına yenilik gətirəcək.

11. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin tənzimlənməsinin əsas üsulları sırasına aşağıdakılar daxildir:

III. İnzibati tədbirlər. Bura aşağıdakılar daxildir:

4) Hüquqi tənzimləmə - standartların yenilənməsi, Azərbaycanın Şəhərsalma, Torpaq və Mənzil Məcəllələrinə, "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" qanuna və digər normativ-hüquqi aktlara düzəlişlər.

5) Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətinin infrastruktur təminatı - daşınmaz əmlaka və onunla bağlı sövdələşmələrə hüququn uçotu və qeydiyyatı institutunu, notarial kontorunu, məhkəmə və s.

6) İctimai ehtiyaclar üçün yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektlərinin dövlət mülkiyyətinə alınması.

IV. İqtisadi metodlar. Bura aşağıdakılar daxildir:

5) Vergi siyasəti alətlərinin istifadəsi:

- Tikintiyə məsrəflər üzrə və ya mənzilin, mənzilaltı torpaq sahələrinin alınması, eləcə də məqsədli mənzil kreditlərinin qaytarılmasına, məsrəflər üzrə əmlak vergisi tutulmaları.

- əmlakın 3 ildən çox müddətə əldə edilməsi şərtilə mənzilin satılması zamanı gəlir vergisindən azad edilməsi;

- yaxın qohumlar arasında vərəsəliyə və bağışlamaya görə verginin ləğvi.

6) Pul-kredit siyasəti alətlərinin istifadəsi – başlıca olaraq ipoteka kreditləşməsi sahəsində.

7) Dövlət məqsədli proqramlarının işlənilib hazırlanması və reallaşdırılması.

8) Tarif tənzimlənməsi və mənzil-kommunal təsərrüfatı təşkilatlarının islahatlaşdırılması sahəsində dövlət siyasəti.

12. İpoteka kreditləri verən banklar tərəfindən uzunmüddətli kredit resurslarının cəlb edilməsinin aşağıdakı modelləri mümkündür.

Model 1. Girov ilə təmin edilmiş ipoteka istiqrazlarının banklar tərəfindən buraxılışı və maliyyə bazarında onların reallaşdırılması.

Model 2. İpoteka kreditlərinin təkrarbazarda bu bazarın operatorları vasitəsilə bankların yenidən maliyyələşdirilməsinin təşkili.

Model 3. İpoteka kreditlərinin girovu altındaipoteka istiqrazlarının buraxılış mexanizmi vasitəsilə banklarınyenidən maliyyələşdirilməsi.

Model 4. Müvafiq girov kağızının tərtibi ilə mənzil girovu altındabank tərəfindən hüquqi və və ya fiziki şəxslərlə kredit müqavilələrinin bağlanması.

13. Azərbaycanda mənzil probleminin həlli üç müxtəlif, lakin qarşılıqlı əlaqədar mənzil maliyyələşmə sistemləri sayəsində həyata keçirilməlidir:

1. Maliyyələşdirmənin bazar prinsiplərinə əsaslanan ipoteka mənzil kreditləşməsi sistemi.

2. Aşağı və orta gəlirli ailələr tərəfindənmənzil alınmasının subsidiyalaşdırılması üzrə ümumrespublika, regional və bələdiyyə proqramları sistemi;

3. Uşaq evləri, yataqxanalar, qocalar evi, aşağı rahatlıq evləri və s. daxil olmaqla, yoxsul insanlar üçün sosial mənzil sistemi.

Dissertasiya işinin əsas müddəaları, əldə olunan nəticə və təkliflər müəllifin dərc olunmuş aşağıdakı məqalə və tezislərində öz əksini tapmışdır:

1. Müasir şəraitdə yaşayış mənzil bazarının sosial-iqtisadi inkişaf problemləri., Qafqaz Universiteti “Qloballaşma prosesində Qafqaz və Mərkəzi Asiya”-İqtisadiyyat və Beynəlxalq Münasibətlər İV beynəlxalq konqres, Bakı-2014,səh.615-622

2. Совершенствование финансово-кредитного механизма жилищной ипотеки., International Scientific Conference “Globalization and Statistics”, Tbilisi State University, Georgia., Tbilisi-2014, səh.24-29

3. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin formalaşmasında ipoteka-mənzil kreditləşməsinin təkmilləşdirilməsi., Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiə Nazirliyi Əmək və Sosial Problemlər üzrə Elmi-Tədqiqat və Tədris Mərkəzinin “Əmək və Sosial Problemlər”Elmi əsərlər toplusu № 1 (14) 2014,səh.148-154

4. Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşməsinin təşkilatı-iqtisadi modeli., “Azərıtıfəq” Azərbaycan Kooperasiya Universiteti “Kooperasiya” elmi-praktiki jurnal № 2 (37) 2015,səh.129-135

5. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin tənzimlənməsinin əsas istiqamətləri., AMEA İqtisadiyyat İnstitutu, Elmi əsərlər toplusu, № 1, 2015, səh.108-113

6. Вопросы управления инвестирования жилищного строительства в Азербайджане., Москва, An International Journal of Economy & Entrepreneurship, “Экономика и предпринимательство”, № 8 (ч.2), 2015, səh.453-456

7. Mənzil bazarında tələb və təklifin formalaşmasının elmi-nəzəri əsasları., Azərbaycan Kooperasiya Universiteti “Kooperasiya” elmi-praktiki jurnal № 1 (37) 2016,səh.108-118

8. Müasir şəraitdə mənzil bazarında qiymətlərin formalaşmasının amilləri., Sumqayıt Dövlət Universiteti, Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti, “İqtisadiyyatın davamlı inkişafı problemlər,perspektivlər” Beynəlxalq elmi konfrans, Sumqayıt 2016, səh.407-409



## **СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНОГО ХАРАКТЕРА**

### **РЕЗЮМЕ**

Переход Азербайджанской экономики на путь инновационного развития сопровождается повышением уровня жизни населения, и особенно, улучшением жилищных условий. Этот процесс зависит от характерных условий жилищного рынка, его современных механизмов и направлений развития.

В работе нашел отражение теоретические подходы на выявление спесфических особенностей жилья как экономического богатства и ресурса, формирование спроса, предложения и равновесия на рынке недвижимости жилищного характера с учетом структуры рынка, анализ современного состояния формирования цен на этом рынке.

В диссертации рассмотрены особенности формирования спроса на жилищном рынке, исследованы факторы влияющие на эластичность спроса, интерпретированы особенности формирования предложения на жилищном рынке.

Раскроено рыночное равновесие для различных сегментов рынка жилой недвижимости и особый механизм ее создания.

Рассмотрено прямое и косвенное воздействие на развитие и изучение механизма методов оптимального использования и формирования цен на жилую недвижимость в Азербайджане в условиях рыночной экономики для преодоления текущих социально-экономических проблем

**SOCIO-ECONOMIC PROBLEMS OF FORMATION  
OF MARKET PRICES OF REAL ESTATE  
RESIDENTIAL CHARACTER**

**SUMMARY**

Azerbaijan economy is the path of transformation of innovative development accompanying with the improvement of living standard, including, development of housing. This process depends on the characteristics condition, modern mechanisms and development of housing market.

The paper reflected theoretical approaches to identify specific features of housing as an economic wealth and resources, the formation of demand, supply and equilibrium of the residential real estate on the market based on the market structure, and the analysis of the current state of pricing in this market

The thesis describes the features of the formation of demand and supply in housing market, and examines the factors affecting the elasticity of demand.

Market equilibrium for different segments of the market residential real estate and a special mechanism of its creation is also examined.

A study also examined the direct and indirect impacts on the development, and mechanism of study methods for the formation of residential real estate prices in Azerbaijan to overcome the current social economic problems in market economy

Formatı 60x84<sub>1/16</sub>. Həcmi 1 ç.v.  
Sayı 100. Sifariş 126.

“Ulu” istehsalat-kommersiya mətbəəsində  
hazır diapozitivlərdən istifadə olunmaqla çap edilmişdir.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ  
АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
АЗЕРБАЙДЖАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

*На правах рукописи*

**АБДУЛЛАЕВА ИРАДА ВАГИФ ГЫЗЫ**

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ  
ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНОГО ХАРАКТЕРА**

**Специальности: 5304.01 – Виды экономической деятельности**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**диссертации на соискание ученой степени  
доктора философии по экономике**

