

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**НАУЧНО - ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

*На правах рукописи*

**БАБАЕВ УГУР АЗАД оглы**

**ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ  
ФИНАНСИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ОТРАСЛИ**

Специальность: 5312.01 – “отраслевая экономика”

**А В Т О Р Е Ф Е Р А Т**

Диссертации на соискание ученой степени  
доктора философии по экономике

**БАКУ-2018**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI KƏND  
TƏSƏRRÜFATI NAZİRLİYİ**

**KƏND TƏSƏRRÜFATININ İQTİSADİYYATI  
ELMİ – TƏDQİQAT İNSTİTUTU**

*Əlyazması hüququnda*

**BABAYEV UĞUR AZAD oğlu**

**TİKİNTİ SAHƏSİNDƏ MALİYYƏLƏŞDİRMƏNİN  
PRIORITYET İSTİQAMƏTLƏRİ**

İxtisas: 5312.01 – “sahə iqtisadiyyatı”

İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq  
üçün təqdim olunmuş dissertasiyanın

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

**BAKİ – 2018**

Dissertasiya işi Azərbaycan Respublikası Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Universitetinin “Maliyyə və iqtisadiyyat” kafedrasında yerinə yetirilmişdir.

**Elmi rəhbər:** iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru, dosent  
**Nəzərov Vüqar Mehralı oğlu**

**Rəsmi opponentlər:** iqtisad üzrə elmlər doktoru, professor  
**Səfərov Qənimət Əsəd oğlu**

iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru, dosent  
**Qasımova Elmira İsmayıl qızı**

**Aparıcı təşkilat:** Azərbaycan Kooperasiya Universiteti

Müdafiə “\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2018-ci ildə saat \_\_\_\_\_ da Kənd Təsərrüfatının İqtisadiyyatı Elmi - Tədqiqat İnstitutunda iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq üçün təqdim olunmuş dissertasiyaların müdafiəsini keçirən FD.04.014 Dissertasiya Şurasının iclasında olacaqdır.

**Ünvan:** Bakı şəhəri, N. Nərimanov rayonu, Az. 29, 8-ci köndələn, III mərtəbə, akt zalı.

Dissertasiya işi ilə Kənd Təsərrüfatının İqtisadiyyatı Elmi - Tədqiqat İnstitutunun kitabxanasında tanış olmaq olar.

Avtoreferat “\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2018-ci ildə göndərilmişdir.

**FD.04.014 Dissertasiya Şurasının**  
**elmi katibi, iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru:**

**V. R. Rzayev**

## İŞİN ÜMUMİ XARAKTERİSTİKASI

**Mövzunun aktuallığı.** İnfrastruktur və mənzil tikintisi sahəsindəki strategiya siyasətinin dövlətin bütövlükdə iqtisadi mühüm tərkib hissəsidir. O, əhalinin həyat səviyyəsinin yüksəldilməsi, milli iqtisadiyyatın infrastruktur təminatı və bir sıra digər problemlərin həll edilməsinə imkan yaradır. Tikinti sektoru dövlətin yeritdiyi sosial-iqtisadi siyasətin bir çox istiqamətləri: sosial, investisiya, büdcə, maliyyə və s. sahələri ilə sıx əlaqədardır. Azərbaycanın bütün regionlarında bank sistemi və maliyyə bazarlarının bərabər səviyyəli inkişafı vətəndaşların tikinti sektorunun maliyyələşdirilməsi və kreditləşdirilməsinin institut və alətlərinin inkişafının zəruri şərtidir. İşçi qüvvəsinin mobilliyini, regionlarda yerləşən resursların dövrüyyəyə cəlb olunmasını təmin edən həm infrastruktur, həm də mənzil tikintisinin inkişafı olmadan milli iqtisadiyyatın hasilat və emaledici sənayesi, kənd təsərrüfatı və s. sahələrinin inkişafı üzrə dövlətin siyasəti, eləcə də demoqrafik vəziyyətin səmərəliliyi təmin oluna bilməz.

Tikinti sahəsində dövlət siyasətinin mühüm məqsədlərinə nail olma üçün qarşıda duran əsas problemlər, tikinti sferasına yönəldiləcək daşınmaz əmlak bazarının və infrastrukturun dinamik inkişafını təmin edən, əhalinin vəsaitləri də daxil olmaqla büdcə və qeyri-büdcə maliyyə resurslarının kifayət səviyyədə olmamasıdır. Araşdırmalar göstərir ki, son 2-3 il ərzində dövlətin tikinti sferasına yönəltdiyi investisiyaların həcmi kəskin azalmışdır. Tikinti sektorunda əsas investor rolunu itirən dövlət özünün idarəetmə və tənzimləmə funksiyalarını saxlamışdır. Belə bir şəraitdə əhalinin müxtəlif təbəqələrinə mənzil təminatı problemlərini həll etməyə imkan yaradan dövlətin iştirakının effektivliyinin əsaslandırılması məsələlərində dəyişikliklər baş vermişdir. Bu dəyişikliklərin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, artıq diqqət minimal səviyyədə büdcə vəsaitlərinin istifadə olunması şərti daxilində planlaşdırılmış obyektlərin tikintisi zamanı, tikintinin stimullaşdırılması metodlarının səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi və tikinti sahəsində innovativ sahibkarlığın inkişafı üçün büdcə vəsaitlərinin səmərəli istifadəsinin yeni sxemlərinin işlənilib hazırlanması problemlərinə tərəf yönəlir.

Aydındır ki, hazırki dövrdə bir sıra iri infrastruktur layihələrinin reallaşdırılması, prioritet maddi istehsal sahələrinin inkişafı üçün əsaslı kapital qoyuluşları və əsaslı tikintilərin maliyyələşdirilməsini yalnız dövlət vəsaitləri hesabına həyata keçirmək mümkün deyil.

Belə ki, iqtisadiyyatın bu sahəsinə yönəldilən büdcə vəsaitləri planlaşdırılan xərcləri tam ödəməyə bilər. Bu baxımdan hazırda tikinti sektorunun maliyyələşdirilməsinin səmərəli mexanizmlərinin müəyyən edilməsi və tətbiqi vacib məsələlərdən biridir.

Azərbaycan Respublikasında bu mexanizmlərin kompleks və sistemli şəkildə tədqiqi müasir dövrdə çox aktual məsələlərdən biridir. Qeyd olunanların tədqiqi dissertasiya mövzusunun aktuallığını təsdiqləyir və onun seçilməsini şərtləndirən amillər kimi çıxış edir.

**Problemin öyrənilmə səviyyəsi.** İqtisad elmində tikinti sektorunun inkişafı və maliyyələşdirilməsi xüsusiyyətlərinin öyrənilməsi sahəsində kifayət qədər və əhatəli biliklər sistemi və elmi araşdırmalar üçün nəzəri tədqiqat bazası formalaşmışdır.

Tikinti sahəsinin müxtəlif aspektli inkişaf problemləri yerli tədqiqatçılardan Q. A. Abbasov, N. Q. Babayev, R. T. Cəfərova, R. M. Əliyev, H. K. Həsənov, İ.C.Həsənov, H. Ə. Hüseynov, L. N. İbrahimli, A. R. İsgəndərov, T. İ. Kərimova, L. F. Qasımova, İ. A. Mehrabov, A. M. Mohərrəmli, M. A. Mövsümova, Z. N. Nağıyev, V. M. Nəzərov, A. N. Səfərov, G. Ə. Rəhimova, E. M. Yusifov, H. A. Xəlilov, Q. Ə. Səfərov, E.İ. Qasımova və s. tərəfindən araşdırılmışdır.

İnfrastruktur, yol tikintisi, kənd təsərrüfatı, kommunal təsərrüfatı və s. sahələrdə tikinti kompleksinin fəaliyyəti və inkişaf məsələləri Ə. B. Əzizov, S. A. Vəliyeva, bu sahələrdə tikinti kompleksinin maliyyələşdirilməsi və investisiyalaşdırılması aspektləri isə P. T. Əliyeva, L. A. Məmmədova, K. Z. Şabanova və s. tərəfindən tədqiq edilmişdir.

Mənzil tikintisi kompleksinin fəaliyyəti və inkişafının müxtəlif məsələləri K. A. Ağayeva, M. T. Eyniyev, F. Ə. Qurbanova, A. Q. Novruzova, R. İ. Mehraliyev, R. R. Xəlilov tərəfindən mənzil tikintisi sahəsində investisiya fəaliyyəti, mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi və kreditləşdirilməsi problemləri A. Ə. Əliyev, A. A. Əliyeva, E. M. Hacıyev, A. H. Hüseynov, F. A. Hüseynov, S. B. Məmmədova tərəfindən geniş tədqiq edilmişdir.

Rusiya və MDB məkanı tədqiqatçılarından isə D.İ.Abramov, İ. M. Ayzinova, V. V. Ananyev, A. N. Asaul, B. A. Bayanov, Y. Y. Bobilev, N. A. Qorkova, L. A. Qurina, V. K. Qurtov, V. V. İvanov, M. B. İvanova, V. V. Kasayeva, A. Koqan, A. Q. Kojin, A. Y. Konyayev, T. S. Krestovskix, A. A. Kuzurina, Y. Kokol, D. A. Lepilin, Y. B. Maryuşkin, O. Mansev, V. A. Moiseev, İ. Nevinnaya, İ. Y. Polyakova, V. V. Pustoşkin, İ. Raxman, L. A. Soldatova, V. R. Starkov, K. B. Strokin, S. Sumlennyi, N. M. Çikişeva, S. V. Çuyev,

**Çapa imzalanıb: 26. 02. 2018**  
**Sayı 100. Formatı 60x84 1/16**

---

**KTİETİ-nun “Elmi əsərlərinin” buraxılışı**  
**bölməsində çap olunmuşdur**

**(012) 514-84-10**

## BABAYEV UGHUR AZAD

### Priority directions of financing in the construction industry

#### SUMMARY

Nowadays, the implementation of major infrastructure projects, capital investments for the development of priority industries of material production require in-depth study and development of effective mechanisms for financing the construction industry.

The aim of the thesis is to develop effective financing mechanisms in the construction industry and determine priority areas for financing construction in Azerbaijan on the basis of studying the patterns of formation and development of the construction industry and analysis of methods and features of construction financing.

The scientific novelty of the thesis is to determine the priority directions of financing in Azerbaijan and to develop scientifically and practically justified proposals for improving the financing mechanisms in this area on the basis of an analysis of the dynamics of development and the specifics of financing the construction industry. Here in the scientific, the theoretical and practical aspects:

- conceptually generalized theoretical and methodological approaches to the problems of financing the construction of infrastructure and socio-cultural facilities, the methods and features of financing housing construction;

- proposals have been made to improve state regulation of the development and financing of the construction industry in Azerbaijan, and so on.

The dissertation consists of an introduction, three chapters, nine paragraphs, conclusions and proposals, and a list of used literature with a total volume of 152 pages.

N. A. Şerbakova, L. A. Veliçko, İ. V. Yakovlev, A. M. Yakuşev, Y. V. Yeçorov, V. Yefifanov və s. tikinti sahəsində maliyyələşdirmə problemlərinin müxtəlif aspektlərinə dair araşdırmalar aparmışlar.

Xarici iqtisadçı alimlərdən bu problemlərin araşdırılması ilə K. C. Baltrop, V. S. Bard, H. Ber, M. Bolet, Q. Bus, Y. Qlaskok, Y. L. Qitman, A. M. Mass, S. Rozen, R. Topel, C. Conk, C. K. Van-horn və başqaları məşğul olmuşdur.

Qeyd etmək istərdik ki, yuxarıda göstərilən tədqiqatların elmi və praktiki əhəmiyyətini azaltmadan bütövlükdə Azərbaycanın tikinti kompleksinin maliyyələşdirilməsinin prioritet istiqamətlərinin müəyyənəşdirilməsi problemlərinin kompleks (sistemli) şəkildə tədqiqi aparılmamışdır. Azərbaycan iqtisadiyyatında baş verən son dəyişikliklər fonunda hazırki şəraitdə tikinti sahəsində maliyyələşdirmənin metod və üsullarının təkmilləşdirilməsinə, maliyyə vəsaitlərinin formalaşdırılması və istifadəsinin yeni mexanizmlərinin işlənilib hazırlanmasına böyük ehtiyac duyulur. Qeyd olunanlar tədqiqatın məqsədinin formalaşdırılmasını şərtləndirdi.

**Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri.** Tədqiqat işinin məqsədi tikinti sahəsinin inkişaf qanunauyğunluqlarının öyrənilməsi və tikintinin maliyyələşdirilməsinin metod və xüsusiyyətlərinin təhlili əsasında tikinti kompleksində səmərəli maliyyələşdirilmə mexanizmlərinin işlənilib hazırlanmasından və Azərbaycanda tikintinin maliyyələşdirilməsinin prioritet istiqamətlərinin müəyyən edilməsindən ibarətdir.

Qarşıya qoyulan məqsədə nail olmaq üçün aşağıdakı vəzifələr müəyyənəşdirilmiş və yerinə yetirilmişdir:

- tikinti sahəsinin fəaliyyəti və maliyyələşdirilməsi problemlərinin öyrənilməsinə dair müxtəlif nəzəri və metodoloji yanaşmaları araşdırmaq;
- tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsinin mexanizm və xüsusiyyətlərini müəyyən etmək;
- ayrı-ayrı ölkələrdə tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsi xüsusiyyətlərini təhlil etmək;
- ölkəmizdə tikinti sahəsinin inkişaf dinamikasını və maliyyələşdirmə mənbələrini tədqiq etmək;
- xarici ölkələrdə və Azərbaycanda tikintinin inkişafı və maliyyələşdirilməsinin müqayisəli təhlilini aparmaq;
- ölkədə tikintinin maliyyələşdirilməsinin müasir vəziyyətini təhlil etmək;
- Azərbaycanda tikinti sahəsində maliyyələşdirmənin prioritet istiqamətlərini müəyyən etmək;

Приоритетные направления финансирования в  
строительной отрасли

РЕЗЮМЕ

В настоящее время реализация крупных инфраструктурных проектов, капитальные вложения для развития приоритетных отраслей материального производства требуют глубокого изучения и разработки эффективных механизмов финансирования строительной отрасли.

Целью диссертационной работы является разработка эффективных механизмов финансирования и определение приоритетных направлений финансирования строительства в Азербайджане на основе изучения закономерностей формирования и развития данной отрасли, а также анализа методов и особенностей финансирования строительства.

Научная новизна диссертации состоит в определении приоритетных направлений финансирования в Азербайджане и разработке научно и практически обоснованных предложений по совершенствованию механизмов финансирования в этой сфере на основе анализа динамики развития и особенностей финансирования строительной отрасли. Здесь в научном, теоретическом и практическом аспекте:

- концептуально обобщены теоретико-методологические подходы к проблемам финансирования строительства инфраструктурных и социально-культурных объектов, изучены методы и особенности финансирования жилищного строительства;

- даны предложения по совершенствованию государственного регулирования развития и финансирования строительной отрасли в Азербайджане и т. д.

Диссертация состоит из введения, трех глав, девяти параграфов, выводов и предложений и списка использованной литературы общим объемом 152 страниц.

- milli iqtisadiyyatda tikinti sahəsinin dövlət tənzimlənməsinin əsas istiqamətlərini müəyyən etmək;
- tikintinin maliyyələşdirilməsinin metod və mexanizminin təkmilləşdirilməsi üzrə təklif və tövsiyələr işləyib hazırlamaq.

**Tədqiqatın obyektı.** Azərbaycanca tikinti sahəsinin inkişaf qanunauyğunluqları və maliyyələşdirilməsi xüsusiyyətləri.

**Tədqiqatın predmeti.** Tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsi mexanizmləri və əsas istiqamətləri.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi.** Tikinti sahəsinin inkişaf dinamikası və maliyyələşdirilməsi xüsusiyyətlərinin təhlili əsasında Azərbaycanda tikintinin maliyyələşdirilməsinin prioritet istiqamətləri müəyyən edilmiş və bu sahədə maliyyələşdirmə mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi üzrə elmi və praktiki cəhətdən əsaslandırılmış təklif və tövsiyələr işləyib hazırlanmışdır. Bu baxımdan tədqiqatın, elmi yeniliyi aşağıdakı müddəalarla xarakterizə olunur:

- infrastruktur və sosial-iqtisadi obyektlərin tikintisinin maliyyələşdirilməsi problemlərinə nəzəri və metodoloji yanaşmaların konseptual ümumiləşdirilməsi aparılmışdır;
- mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin metodları təhlil edilmiş və spesifik xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla təkmilləşdirmə istiqamətləri göstərilmişdir;
- tikintinin maliyyələşdirilməsi sahəsində beynəlxalq təcrübə öyrənilib sistemləşdirilmişdir;
- Azərbaycanın və xarici ölkələrdə tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsi metodlarının müqayisəli təhlili əsasında tənzimləmə amilləri müəyyən edilmişdir;
- milli iqtisadiyyatda tikintinin inkişaf dinamikası və onun davamlı maliyyələşdirilməsi mənbələri dəqiqləşdirilmişdir;
- tikintinin maliyyələşdirilməsinin müasir vəziyyəti qiymətləndirilmiş və inkişaf istiqamətləri təyin edilmişdir;
- ölkədə tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsinin prioritet istiqamətləri müəyyən edilmişdir;
- tikintinin inkişafının dövlət tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi üzrə nəzəri və praktiki cəhətdən əsaslandırılmış təklif və tövsiyələr verilmişdir;
- tikinti sahəsində maliyyələşdirmənin səmərəli metod və mexanizmləri müəyyən edilmişdir.

**Tədqiqatın nəzəri və metodoloji bazası:** Tədqiqatın nəzəri əsasını klassik və müasir dövrün görkəmli iqtisadçı alimlərinin müvafiq elmi, nəzəri-metodoloji əsaslandırmaqları, yerli və xarici alimlərin

və müxtəlif bələdiyyə strukturları üçün nəzərdə tutulan özəl obyektlərin tikintisinin subsidiyalaşdırılması layihələri, mənzil sakinlərinə mənzil haqqı kimi onların gəlirlərindən müəyyən faiz ödənişlərin edilməsi üzrə layihələr, eləcə də mənzil sertifikatlarının buraxılması layihələri kimi müxtəlif proqramların həyata keçirilməsi məqsədəuyğundur.

**Dissertasiya işinin əsas müddəaları, əldə olunan nəticə və təkliflər dərc olunmuş aşağıdakı elmi əsərlərdə öz əksini tapmışdır:**

1. Babayev U.A., «Особенности финансирования строительных компаний» Журнал «Научное Обозрение» №23, Moskva-2015.

2. Babayev U.A., “Tikinti sektorunun investisiyalaşdırılması xüsusiyyətləri və metodları”, Azərbaycan Universiteti “İpək yolu” elmi məqalələr jurnalı. №1, Bakı-2016.

3. Babayev U.A., “Əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsi mexanizmlərinin tikinti sektorunun investisiyalaşdırılmasına təsiri” Beynəlxalq jurnal ”Turizm və qonaqpərvərlik tədqiqatları”, №3, Bakı-2016.

4. Babayev U.A. “Tikinti sektorunda investisiya maliyyələşdirməsinin inkişafının təşkilati-iqtisadi mexanizmləri”, Kənd Təsərrüfatının İqtisadiyyatı Elmi Tədqiqat İnstitutunun “Elmi Əsərləri”, 4-cü buraxılış, Bakı-2016.

5. Babayev U.A., A.N.Eminov “Beynəlxalq Ticarət” fənninin proqramı (bakalavr pilləsi üçün) ATMU, Bakı-2016.

6. Babayev U.A., “Tikintidə investisiya qoyuluşlarının dünya təcrübəsi və onlardan istifadə”, “Azərbaycan Aqrar Elmi”, Azərbaycan Respublikası Kənd Təsərrüfatı Nazirliyinin elmi jurnalı, 1-ci buraxılış, Bakı-2017.

7. Babayev U.A. “Tikintinin ipoteka kreditləşdirilməsi sahəsində aktual problemlər”, “.....” mövzusunda Beynəlxalq Elmi-Praktik Konfransın materialları, Bakı-2017.

tikinti sahəsinin inkişafı və maliyyələşdirilməsi problemlərinə həsr edilmiş əsərləri təşkil etmişdir. Tədqiqat prosesində təhlil-sintez, müqayisəli təhlil, sistemli təhlil, situasiyalı yanaşma, tarixi-məntiqi, iqtisadi-statistik qruplaşdırma, induksiya-deduksiya, məntiqi ümumiləşdirmə, empirik təhlil və s. metodlardan istifadə edilmişdir.

**Tədqiqatın informasiya bazasını:** Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərman və Sərəncamları, Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin qəbul etdiyi qanunlar, Nazirlər Kabinetinin qərarları və digər hüquqi-normativ sənədlər, Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin hesabat və məcmuələri, Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyinin materialları, dövlət qurumları və beynəlxalq təşkilatların rəsmi internet saytları, analitik materiallar, xüsusi dövrü nəşrlər və s. informasiya mənbələri təşkil etmişdir.

**Tədqiqatın nəzəri və təcrübi əhəmiyyəti:** Tədqiqat işinin nəticələri respublikada tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsi mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi zamanı nəzərə alına bilər. Həmçinin, əldə olunan nəticələr ali məktəblərdə tədris olunan “Tikintinin iqtisadiyyatı”, “Maliyyə”, “İnvestisiyaların qiymətləndirilməsi”, “Tikintidə smeta işi” və s. fənnlərin tədrisi prosesində müvafiq mövzuların hazırlanmasında istifadə oluna bilər.

**Tədqiqatın aprobasiyası və nəticələrinin tətbiqi:** Dissertasiyanın əsas müddəaları və tədqiqat işinin əsas nəticələr üzrə Beynəlxalq Elmi Konfranslarda məruzə edilmişdir. Dissertasiya işindən irəli gələn bəzi nəzəri ümumiləşdirmələr Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetinə təqdim edilmiş və gələcəkdə tədris prosesində istifadə olunması üçün qəbul edilmişdir (№ 31/573, 18.09.2017-ci il). Tədqiqat işindən irəli gələn bəzi praktiki yeniliklər, əməli təklif və tövsiyələr isə “Akkord Sənaye Tikinti İnvestisiya Korporasiyası” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinə təqdim edilmiş və istifadə olunması üçün qəbul edilmişdir (№01-01/812, 26.09.2017-ci il).

**Dissertasiya işinin strukturu və həcmi:** Dissertasiya işi qırış, 3 fəsil, 9 paragrafdan, nəticələrdən, 142 adda ədəbiyyat siyahısından ibarət olmaqla. 152 səhifə kompyuter yazısı həcmindədir. İşdə 22 cədvəl, 6 qrafik, 3 sxem verilmişdir.

## DİSSERTASIYA İŞİNİN STRUKTURU

### Giriş

### Fəsil I: Tikintinin maliyyələşdirilməsinin elmi əsasları

1.1. İnfrastruktur və sosial – iqtisadi obyektlərinin tikintisinin

maliyyələşdirilməsi problemlərinə nəzəri yanaşmalar.

1.2. Mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi xüsusiyyətləri və metodları.

1.3. Tikintinin maliyyələşdirilməsi sahəsində beynəlxalq təcrübə.

### **Fəsil II: Tikinti sahəsində maliyyələşdirmənin müasir vəziyyətinin təhlili və qiymətləndirilməsi**

2.1. Xarici ölkələrdə və Azərbaycan Respublikasında tikintinin inkişafı və maliyyələşdirilməsinin müqayisəli təhlili.

2.2. Ölkədə tikinti sahəsinin inkişaf dinamikası və maliyyələşdirmə mənbələrinin təhlili.

2.3. Azərbaycanda tikintinin maliyyələşdirilməsinin müasir vəziyyətinin qiymətləndirilməsi.

### **Fəsil III: Azərbaycanda tikinti sahəsinin inkişaf perspektivləri və maliyyələşdirilməsinin prioritet istiqamətləri**

3.1. Azərbaycanda tikinti sahəsinin inkişafının dövlətin tənzimlənməsinin əsas istiqamətləri.

3.2. Tikintinin maliyyələşdirilməsi metodları və mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi yolları.

3.3. Ölkədə tikinti sektorunun maliyyələşdirilməsinin prioritet istiqamətləri.

#### **Nəticə**

#### **Ədəbiyyat siyahısı**

## **İŞİN QISA MƏZMUNU**

### **Birinci fəsilə aşağıdakı məsələlər araşdırılmışdır:**

**1. İnfrastruktur və sosial-mədəni obyektlərin tikintisinin maliyyələşdirilməsi problemlərinə nəzəri və metodoloji yanaşmaların konseptual ümumiləşdirilməsi aparılmışdır.** Burada qeyd edilir ki, elmi ədəbiyyatlarda və praktikada tikintinin maliyyələşdirilməsi problemlərinə iki aspektdən: infrastruktur və sosial-iqtisadi obyektlərin tikintisinin maliyyələşdirilməsi, birdə fərdi mənzil tikintisi obyektlərinin maliyyələşdirilməsi prizmasından yanaşılır. İnfrastruktur obyektlərinin tikintisi yüksək kapital tutumlu olur. Buna görə də sahədən asılı olmayaraq dövlət tərəfindən maliyyələşdirilir. Son illər respublikamızda və bir sıra MDB ölkələrində də bu sahədə investisiya aktivliyinin artması, xüsusən də mənzil və yol tikintisi ilə əlaqədar inşaat materialları, məmulat və konstruksiyalara tələbatın artması, inşaat məhsulları sənayesi və tikinti müəssisələrinin vəziyyəti və s. kimi amillər proqram-məqsədli

kommunal infrastrukturun inkişafı və ipoteka kreditləşməsinin stimullaşdırılmasına dövlət investisiyalarının cəlb edilməsi zəruridir. Kommunal infrastrukturun inkişafı üçün dövlətlə özəl sektorun birgə əməkdaşlığı mexanizmi ən optimal vasitədir. Azərbaycanda kommunal infrastrukturun inkişafı üzrə məsuliyyət dövlət və bələdiyyə orqanlarının üzərinə qoyulmuşdur. Bu infrastrukturun təşkil edən obyektlərin inkişafı həmişə yüksək xərclər tələb etdiyi üçün adətən, yerli icra hakimiyyəti orqanlarının imkanları xaricində olur. Buna görə də qeyd olunan məsələlərin həlli üçün dövlət investisiya sahibkarlığını inkişaf etdirməli və şəxsi biznes strukturları üçün daha əlverişli şərtlər daxilində özəl sektorla əməkdaşlıq etməlidir. Bu öz növbəsində özəl sahibkarlıq fəaliyyətinin uzunmüddətli risklərinin azalmasına gətirib çıxaracaqdır.

Hazırkı dövrdə tikinti layihələrinin payçı investorların cəlb edilməsi ilə maliyyələşdirilməsi sxemi onların tam reallaşdırılmasının ən geniş yayılmış mexanizmidir. Əgər şəhərin istənilən yerində, istənilən “yaşda” və rahatlıq səviyyəsində bələdiyyə istiqrazlarının vasitəsilə mənzillərin əldə edilməsi imkanı olsaydı belə sertifikatların Azərbaycan bazarında tətbiqinin cəlbediciliyi əhəmiyyətli dərəcədə artardı. Bu hal mənzil sertifikatlarının daha etibarlı hesab olunan digər tədiyyə vasitələri ilə müqayisədə rəqabət-qabiliyyətliliyinin artmasını təmin edə bilər. Mənzil sertifikatlarının daha bir üstün cəhəti, onların antiinflasiya mahiyyətinə, yəni pulları dəyərdən düşməkdən qorumaq qabiliyyətinə malik olmasıdır. İlk növbədə öz aktivlərinin qorunması üzrə dövlət tərəfindən sət tələblər qoyulmuş maliyyə institutları (təqaüd fondları, sığorta şirkətləri, investisiya fondları və kompaniyaları) üçün pul vəsaitlərinin qorunub saxlanması cəlbedici üsullarından biri ipoteka girov sənədlərinin zəmanətli ödənilməsi çıxış edə bilər. Potensial investorlar, eləcə də vətəndaşlar ipoteka girov sənədlərinin əldə edilməsi məsələlərinə yalnız qanunvericiliklə qiymətli kağızlara yatırılan vəsaitlər və onlardan əldə edilən gəlirlərin vergilər və yığımlardan (həm dövlət büdcəsinə, həm də yerli büdcələrə) azad olunması şərti ilə baxmağa hazırdırlar. Ona görə ki, bu sənədlərə yatırılan investisiyalardan əldə olunan gəlirlərin səviyyəsi çox aşağıdır-təqribən illik 3,5% təşkil edir.

İnkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatı ölkələrində mənzil bazarında tələb və təklifi stimullaşdıran məqsədli dövlət və bələdiyyə proqramları daha effektiv hesab olunurlar. Əhalinin müxtəlif təbəqələri



sahibkarlıq fəaliyyətinin inkişaf sxemi və investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunması formasındadır. Tikinti sferasında dövlətin özəl sektorla birgə müəssisələrinin üstünlükləri: tikintinin maliyyələşdirilməsi üçün qeyri-dövlət maliyyələşdirmə vəsaitlərinin cəlb edilməsi; kommunal infrastruktur obyektlərinin saxlanması üzrə dövlət xərclərinin azaldılması; layihələrlə bağlı risklərin özəl investorlar və dövlət arasında bölüşdürülməsi; idarəetmə funksiyalarının özəl investora həvalə edilməsi yolu ilə iqtisadi baxımdan səmərəli idarəetmənin təmin olunması; tikinti sferasına müasir və yüksək səmərəliliyə malik olan texnologiyaların cəlb edilməsi.

Dövlətlə özəl sektorun birgə əməkdaşlıq etdiyi müəssisələrinin inkişafı sahəsində həlli tələb olunan əsas problemlər: səmərəli biznes operatorları sisteminin yaradılması; keyfiyyətli layihələrin yəni, yalnız sosial-iqtisadi məsələləri həlli edən layihələr deyil, həm də sektorun inkişafına yönəldilmiş investisiyaların qaytarılmasına zəmanət verən layihələr portfelinin formalaşdırılması; layihələrin texniki reallaşdırılmasının peşəkar və yüksək ixtisaslı kadrlar tərəfindən idarə olunmasının tətbiqi; iqtisadi baxımdan biznes strukturlarının işə cəlb edilməsində maraqlı olan bələdiyyə təşkilatları, müvafiq qanunverici və icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən müəyyən olunmuş oyun qaydalarına riayət olunmasından ibarətdir.

Respublikanın regionlarında, xüsusən də kənd yerlərində torpaq sahələrinə mülkiyyət hüquqlarının təsbit edilməsi və sənədləşdirilməsi sahəsindəki mövcud boşluqlar səbəbindən, torpaq sahəsini girov qoymaqla fərdi tikintinin aparılması üçün maliyyə-kredit vəsaitlərinin əldə edilməsi imkanları çox məhdudlaşır. Torpaq sahələri üzrə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlərdəki problemlər həll olursa, regionlarda fərdi mənzil tikintisi inkişaf edəcək və bu sahədə fəaliyyət göstərən kiçik tikinti şirkətlərinin inkişafı sürətlənəcək. Bu isə tikinti sektorunda inhisarlaşma meyillərini də yumşalda bilər, həmçinin kiçik sahibkarlığın inkişafı, regionlarda məşğulluq və əhalinin mənzil təminatı problemini həll etməyə imkan verəcək.

**3. Tikinti sahəsində maliyyələşdirmənin səmərəli metod və mexanizmləri işlənib hazırlanmışdır.** Dövlətlə özəl sektorun birgə əməkdaşlığının inkişafının stimullaşdırılması üzrə tədbirlər sisteminin təkmilləşdirilməsi, bazarın sosial-iqtisadi infrastruktur və kommertiya seqmentlərinə bölünməsinə tələb edir. Tikinti sektorunun inkişafı üçün investorların mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi,

tədbirlərin həyata keçirilməsini tələb edir. Tikinti sahəsinin inkişaf proqnozları göstərir ki, əsas növ inşaat məhsullarına tələb və təklifin həcminin proqnozları və bununla da 2020-ci ilədək olan dövrə qədər tikinti sahəsinin effektiv bazasının yaradılması həmin dövrdə Azərbaycan Respublikasının sosial-iqtisadi inkişaf proqnozlarının ssenari şərtlərinin variantlarına əsasən işlənib hazırlanmalıdır. Real investisiyaların maliyyələşdirmə mənbələrinin seçilməsinin iqtisadi problemlərinin və onların tikinti müəssisələrinin fəaliyyətinin son nəticələrinə təsirinin kompleks tədqiqi, bu problemin nəzəri müddəalarını sistemləşdirməyə, eləcə də real investisiyaların maliyyələşdirilməsinin optimallaşdırılması üzrə konkret təkliflər verməyə imkan verir. İstər makro, istərsə də mikro səviyyədə real investisiya qoyuluşları sahəsində son illər əsas problemlərdən biri investisiya resurslarının çatışmamasıdır.

**2. Mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin metodları təhlil edilmiş və spesifik xüsusiyyətləri aşkar edilmişdir.** Fərdi və sosial, infrastruktur obyektlərinin tikintisinin artması tendensiyaları iri həcmli investisiyalar tələb edir. Buna görə də mənzil tikintisinin inkişafında mənzil kreditləşdirilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi sistemi birinci növbədə uzunmüddətli resurs bazasının formalaşdırılmasına, ikinci növbədə investisiya layihələrinin maliyyələşdirilməsinin (kreditləşdirilməsinin) əlverişli və asan şərtlərinin təşkilinə yönəldilməlidir. Mənzil təminatı üzrə dövlət siyasəti ilk növbədə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarının vəziyyəti və inkişaf potensialı ilə mənzil tikintisi bazarı, daşınmaz əmlak bazarı, sığorta bazarı, kapital bazarı və s. kimi digər bazarların vəziyyəti və inkişaf potensialı arasındakı sıx əlaqəni nəzərə almalıdır.

Azərbaycanda ipotekanın qabaqcıl formalarının geniş yayılmasının qarşısında duran əsas maneələr əhalinin gəlirləri və mənzillərin qiymətləri arasındakı aşağı nisbət, yığım (əmanət) mədəniyyətinin kifayət qədər olmaması və kreditlərin yüksək faiz dərəcələridir. Faiz dərəcələrinin aşağı salınmasına məhkəmə sisteminin zəifliyi, bankların, əhalinin, dövlətin bir-birinə qarşılıqlı etibarının aşağı səviyyəsi (xüsusən də 2014-cü ilin fevral devalvasiyasından sonra), borcalanın ödəməqabiliyyətinin yoxlanılmasını çətinləşdirən kölgə iqtisadiyyatının geniş miqyas almasıdır.

**3. Tikintinin maliyyələşdirilməsi sahəsində beynəlxalq təcrübə sistemləşdirilmişdir.** Sənayecə inkişaf etmiş dövlətlərin investisiya fəaliyyətlərinin konseptual əsaslarının tədqiqi və ona aid

nəzəri baxışların təkamülünün müqayisəli təhlilini aparması, müvafiq inkişaf qanunauyğunluqlarını və spesifik xüsusiyyətlərini aşkar etməyə imkan verir. Əsaslı tikintidə investisiya qoyuluşunun dövlət tənzimlənməsi mexanizminin nəzəri əsaslarının sistemləşdirilməsi və səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi zəruridir. Investisiya fəaliyyəti sahəsində qanunvericilik bazası, investisiya tənzimlənməsi siyasətinin hüquqi əsaslarının təhlil edilməsi və qiymətləndirilməsi, tikintidə investisiya mühitinin və investisiya fəaliyyətinin dövlət tənzimlənməsinin səmərəli şəkildə reallaşdırılmasının konseptual əsaslarını və praktiki istiqamətlərini müəyyən etməyə şərait yaradır. İpoteka kreditləşdirilməsi sisteminə malik olan inkişaf etmiş bütün ölkələrdə, xüsusilə sistemin formalaşması mərhələsində dövlət kredit institutlarına və borcalan vətəndaşlara əhəmiyyətli dərəcədə kömək göstərir.

Qeyd etmək lazımdır ki, gecikdirilmiş borcların payının kəskin artması və qlobal maliyyə böhranı, enerjidaşıyıcılarını ixrac edən ölkələrin milli valyutalarının dünya bazarında neftin kəskin aşağı düşməsi səbəbindən dəyərsizləşməsi dövründə eyni zamanda daşınmaz əmlak bazarında durğunluq və mənzillərin qiymətinin aşağı düşməsi müşahidə olunduğu zaman baş vermişdir. Bu da təbiidir, çünki, böhrandan əvvəl daşınmaz əmlakın qiymətlərinin daim artdığı və əhalinin ödəməqabiliyyətli tələbinin yüksək olduğu bir dövrdə, kredit götürən bir çox kreditör və borcalanların ümidləri özünü doğrultmamışdır. Onlar mənzili ən əlverişsiz şərtlərlə əldə etmişdirlər. Belə ki, böhran vəziyyətinin başladığı dövrdə təkcə qiymətlər deyil, həm də ipoteka üzrə faizlər və ilkin ödənişin həcmi də korrektə olunmağa başladı. Bu isə potensial borcalana əvvəlki dövrlərlə müqayisədə həmin pul məbləğinə daha keyfiyyətli və rahat mənzil almağa imkan yaratdı. Onda əvvəlki dövrlərdə mənzil alanlar digər banklarda yenidən kreditləşdirilməyə çalışdılar. Bu ərəfədə məsələn, Rusiyada, Qazaxıstanda gecikdirilmiş kreditlərin payı kəskin artmağa başladı.

**İkinci fəsilə aşağıdakı məsələlərin təhlili və qiymətləndirilməsi aparılmışdır:**

**1. Azərbaycanın və xarici ölkələrdə tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsi metodlarının müqayisəli təhlili aparılmışdır.** İnkişaf etməkdə olan ölkələrin sosial-iqtisadi həyatının müasir bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinə əsasən inkişaf etməsində dünyanın aparıcı dövlətlərinin təcrübəsinin rolu böyükdür. Azərbaycan Respublikasının iqtisadi inkişafında da daim bu ölkələrin təcrübəsinə müraciət

işlənib hazırlanmamışdır. Buna görə də ipoteka kreditləşdirməsi sisteminin inkişafında dövlətin əsas vəzifəsi, tikinti sektorunda investisiya prosesinin iştirakçılarının maliyyə risklərinin azaldılması və əhalinin daha çox təbəqələrinin mənzillə təmin olunması imkanlarının genişləndirilməsi məqsədilə bu prosesin normativ tənzimlənməsi mexanizminin və qanunvericilik bazasının yaradılmasından ibarətdir. İpoteka kreditləri nə qədər ucuz olarsa əhalinin bir o qədər çox hissəsi öz mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması imkanları əldə edəcək. Bu zaman bütövlükdə ölkə iqtisadiyyatının artımına da güclü təkan veriləcək.

Azərbaycanda bazarda inşaat şirkətlərinin inhisarçı mövqeyi və ucuz mənzillərə olan tələbin təklifi üstələməsi şəraitində ölkə vətəndaşlarının rahat və onların imkanları daxilində olan dəyərdə mənzillərlə təmin olunması problemi xüsusilə kəskin şəkildə qarşıda durur. Eyni zamanda tikintinin həcmünün artırılması, tikinti sektorunun maliyyələşdirilməsi sisteminin səmərəliliyinin yüksəldilməsini və inşaat şirkətlərinin kreditləşdirilməsini inkişaf etdirmədən mümkün deyil.

**2. Azərbaycanda tikintinin inkişafının dövlət tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi üzrə nəzəri və praktiki cəhətdən əsaslandırılmış təklif və tövsiyələr verilmişdir.** Fikrimizcə, tikinti sektorunun tənzimlənməsi sahəsində mövcud olan çoxsaylı normativ-hüquqi aktlar bu sahənin dayanıqlı inkişafı üçün əlverişli şərait yarada bilməmişdir. Buna görə də tikinti sektorunun fəaliyyətinin iqtisadi və normativ-hüquqi mexanizminin təkmilləşdirilməsi üzrə aşağıdakı amillərin inkişafını təmin edəcək tədbirlər planı işləyib hazırlamaq lazımdır:

- daşınmaz əmlak bazarında təkliflə əhalinin ödəməqabiliyyətli tələbinin genişləndirilməsi arasında tarazlığın qorunub saxlanılması;
- tikinti sektorunda inhisarlaşma meyillərinin qarşısının alınması və inzibati maneələrin aradan qaldırılması;
- ipoteka kreditləşdirməsinin inkişaf etdirilməsi;
- payçı mülkiyyətçiliyə əsaslanan tikintinin inkişaf etdirilməsi, tikintinin aparılmasına nəzarət və məsuliyyətin bələdiyyə və yerli icra hakimiyyəti orqanlarının üzərinə qoyulması.

İnvestisiya fəallığının yüksəldilməsi, istehsal, iqtisadi və sosial infrastrukturun inkişafı üzrə iqtisadi siyasətin mühüm şərti həm iqtisadiyyatın bütün sahələrində, həm də tikinti sektorunda dövlətin özəl sektorla əməkdaşlığının inkişaf etdirilməsindən ibarətdir. Dövlətin özəl sektorla birgə əməkdaşlığı, dövlətin və biznes strukturlarının birgə

çıxa bilər. Bununla əlaqədar olaraq, tikinti sektorunda mövcud qanunvericiliyin tələblərinin yerinə yetirilməsinə nəzarətin gücləndirilməsi zəruridir. Bəzi hallarda inşaat işlərinin aparılması üçün torpaq sahələrinin ayrılması torpaq hərraclarından kənar həyata keçirilir. Bundan əlavə daşınmaz əmlak bazarlarında formalaşmış inhisarçılıq meyllərini də zəiflətmək lazımdır. İnhisarçılıq amilləri qiymətlərin əsaslandırılmamış artımına və faktiki olaraq tam istifadəyə verilmiş, artıq dövlət qeydiyyatından keçməli olan daşınmaz əmlakın həcmünün süni şəkildə azaldılmasına səbəb olur.

Buna görə də **üçüncü qrupa** tikinti sektorunun inhisarlaşmasının qarşısını alan, inzibati maneələri aradan qaldıran, tikinti şirkətləri arasında sağlam rəqabət mühitinin inkişafı üçün bazara daxil olma yollarının genişləndirilməsi, ümumilikdə daşınmaz əmlakın qiymətinin aşağı salınmasına imkan verən qanunvericilik aktlarını qəbul etməklə tikinti sektorunda islahatların aparılmasına yönəldilmiş tədbirləri aid etmək olar. Bu tədbirlər şəhərsalma sahəsinin tənzimlənməsi, büdcə maliyyələşdirməsi, torpaq sahələrinin, eləcə də tikinti üçün icazənin alınmasının sadələşdirilməsinə, şəffaflığın təmin olunmasına yönəldilmiş qanunvericilik aktlarına da təsir göstərəcək.

**Üçüncü fəsilə aşağıdakı məsələlərin tədqiqi öz əksini tapmışdır:**

**1. Ölkədə tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsinin prioritet istiqamətləri müəyyən edilmişdir.** Tikinti sektorunun fəaliyyəti və inkişafının dövlət tənzimlənməsi məsələlərinin təhlilini apararkən, ilk növbədə burada araşdırılan məsələlərin problemləri, onların vəziyyətinin tədqiqinin normativ-hüquqi və maliyyə aspektlərinin prioritetliyinin müəyyən edilməsi zəruri hesab edilmişdir. Tikinti sektorunun maliyyələşdirilməsinin prioritetliyinin əhəmiyyətini azaltmadan normativ-hüquqi bazanı ilkin mövqeyə, maliyyə resurslarını isə ikinci mövqeyə aid etmək lazımdır. Buradan belə bir nəticə çıxarmaq olar ki, əgər ölkədə cəlbəddici hüquqi mühit və səmərəli tənzimləmə mexanizmləri yaradılsa, tikintinin aparılması və daşınmaz əmlakın alınması üçün maliyyə vəsaitləri də formalaşacaq. Bunun üçün müasir Azərbaycan reallıqlarına uyğun olan təsərrüfatçılıq mexanizmləri yaradılmalıdır. Belə mexanizmlər əhəlinin mövcud yığım və əmanətlərini tikinti sektorunun investisiya-maliyyələşdirilməsinə cəlb etməyə imkan yarada bilər. Bu aspektdən çıxış edərək bütövlükdə ölkədə ipoteka kreditləşdirməsinin hüquqi təminatının keyfiyyətini və səviyyəsini xarakterizə edərək qeyd etmək lazımdır ki, tikinti şirkətlərinin şəxsi və ya digər kapitalın istifadəsi üçün səmərəli maliyyə-kredit mexanizmləri

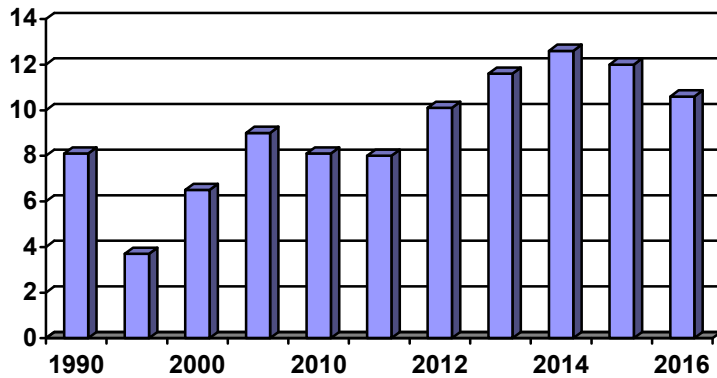
edilmişdir. Rusiya Elmlər Akademiyasının Dünya İqtisadiyyatı İnstitutunun apardığı araşdırmalarda, dünyanın aparıcı ölkələrindən olan Yaponiya, ABŞ və Almaniyada tikinti sektorunun ölkə iqtisadiyyatının inkişafında rolu kompleks şəkildə araşdırılmışdır. Bu sahəyə yatırılan investisiya qoyuluşlarının təyinatı təhlil edilmiş, ÜDM-də onların payı, investisiyaların maliyyələşdirmə mənbələri və onların tikinti kompleksinin inkişafındakı rolu dəyərləndirilmişdir. Tikinti kompleksinin müasirləşdirilməsi və inkişafı istiqamətində daim investisiya qoyuluşlarına və onların maliyyələşdirmə sxemlərinə xüsusi həssaslıqla yanaşılmışdır. Ötən əsrin 90-cı illərindən başlayaraq bu ölkələrdə əsas fondların müasirləşdirilməsinə 60%, yenidən qurulmasına 40% investisiya vəsaitləri yatırılmışdır. Bu yatırım sonrakı illər ərzində qeyri-istehsal təyinatlı sahələrdə tikintinin inkişafı ilə müşayiət olundu. Əsasən də mənzil tikintisi və sosial obyektlərin (təhsil və səhiyyə sahələrində) tikintisinə üstünlük verilmişdir. Bu da həmin ölkələrdə sosial sferanın inkişafının mühüm göstəricisidir.

Azərbaycanda isə müstəqillik əldə etdikdən sonra əsas kapitalla yatırılan investisiya vəsaitlərinin və əsas fondların istifadəyə verilməsi göstəricilərinin dinamikası daha çox artan meyilli olmuşdur.

2016-cı ildə ÜDM-də tikintinin payı Amerikada 30%, Almaniyada 21%, Yaponiyada isə 10% təşkil etmişdir. Azərbaycanda bu göstərici 2015-ci ildə 12%, 2016-cı ildə isə 10,4% təşkil etmişdir (bax qrafik 1).

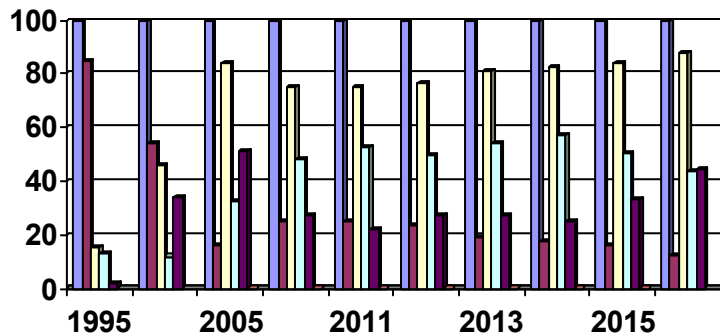
Araşdırmalar nəticəsində məlum olmuşdur ki, bu dövlətlərlə yanaşı digər inkişaf etmiş ölkələrdə də 2009-2016-cı illərdə tikinti sektorunda daha kiçik həcmli tikinti firmaları (20-40-100 nəfərlik) fəaliyyət göstərmişdir. Hazırda sadaladığımız bu dövlətlər və digər inkişaf etmiş ölkələrdə yerinə yetirilən tikinti işlərinin 60%-65%-i bu cür tikinti təşkilatları tərəfindən həyata keçirilir. Qeyd olunan dövlətlərdə yerinə yetirilən tikinti işlərinin 70%-75% özəl tikinti şirkətləri və yaxud xüsusi təyinatlı tikinti təşkilatları tərəfindən həyata keçirilir. Dövlət yalnız sifarişçi rolunda çıxış edir. Sosial infrastrukturun bərpası (təhsil və səhiyyə sahələrinin), körpü, hava yolları tikintisi, yolların salınması və s. dövlət əhəmiyyətli layihələrin həyata keçirilməsində, dövlət sifarişçi rolunda çıxış edir. 2016-cı ildə dövlət sifarişi ilə yerinə yetirilən tikintilər ABŞ-da 23-24%, Yaponiyada isə 30% olmuşdur. Azərbaycanda 2016-cı ildə 2015-ci illə müqayisədə qeyri-dövlət müəssisələrinin pay 8,3%, xarici investisiyalar

müəssisələrin payı 15,8 % artmış, dövlət və xüsusi investisiyaların payı isə müvafiq olaraq 8,3% və 7,1% azalmışdır. Bələdiyyə müəssisələrinin xüsusi çəkisində isə 0,4% geriləmə müşahidə olunmuşdur.



Mənbə: [www.azstat.org](http://www.azstat.org)

**Qrafik 1. Azərbaycanda tikinti sahəsində yaranmış əlavə dəyərin ümumi daxili məhsulda xüsusi çəkisi, %-lə**



■ Cəmi                      ■ Dövlət                      ■ Qeyri-dövlət  
 ■ Xüsusi                      ■ Xarici investisiya                      ■ Bələdiyyə

Mənbə: [www.azstat.org](http://www.azstat.org)

**Qrafik 2. Azərbaycanda tikinti işlərinin dəyərinin inkişaf dinamikası**

tikinti şirkətlərinin fəaliyyətinə mənfi təsir göstərmişdir. Əvvəlki dövrlərdə tikilən daha yüksək xərclərlə başa gələn tikinti obyektlərinin bu günki real bazar dəyəri çox aşağı olduğundan tikinti şirkətləri öz məhsullarının reallaşdırılmasında çox ciddi problemlərlə rastlaşırlar. Həmçinin, bu amillərin təsiri nəticəsində tikinti şirkətlərinin mənfəəti də kəskin şəkildə azalmışdır. Bu da onların investisiya imkanlarını məhdudlaşdıraraq yeni obyektlərin tikintisinə başlamaqdan çəkindirir. Hətta, bir çox şirkətlər vəsait çatışmaması səbəbindən yarımçıq qalmış tikinti obyektlərini başa çatdırma bilmirlər. Hazırkı dövrdə nisbətən bolluq müşahidə olunsada, belə tendensiyalar müəyyən müddət davam edərsə yaxın gələcəkdə Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında təklifin aşağı düşməsi müşahidə oluna bilər. Yalnız ipoteka kreditləşdirməsinin həcmi artırılması ilə məsələni həll etmək mümkün deyil. İpoteka kreditləşdirməsinin tikinti sektorunun davamlı şəkildə inkişaf etdirilməsi şərti ilə inkişaf etdirmək lazımdır. İpoteka kreditlərinə yönəldilən vəsaitlərin həcmi artırılması bazarda daşınmaz əmlakın qiymətinin artımını təhrik edir. Buna uyğun olaraq daşınmaz əmlak bazarında ipoteka pul vəsaitləri deyil, spekulyativ pul vəsaitlərinin böyük həcmi meydana çıxmağa bilər. Qiymətlər nə qədər yüksək olarsa bazara bir o qədər çox pul vəsaitləri cəlb olunacaq. Əgər Azərbaycanda ipoteka kreditləşdirməsinin deformasiyaya uğramamış, hərtərəfli inkişaf etmiş sistemi mövcud olsaydı onda, daşınmaz əmlak bazarında qiymət konyunkturasi tamamilə fərqli formada olardı. Bu zaman tələbin strukturu da fərqli olardı. Yəni, öz mənzil şəraitini yaxşılaşdırmaq istəyən istehlakçılar mənzillərin keyfiyyətinə qarşı ciddi tələblər qoyardılar. Belə tələb isə bütövlükdə tikinti kompleksinin keyfiyyət parametrlərinin inkişafını stimullaşdırmaqla tikinti sektorunun intensiv inkişaf etməsinə səbəb ola bilərdi.

Bu sahədə dövlət siyasətinin əsas çatışmazlıqları ondan ibarətdir ki, ölkədə bu sahədə reallaşdırılan layihələrin əksəriyyəti tələbin stimullaşdırılmasına yönəldilmişdir. Həqiqətən də, ödəməqabiliyyətli tələb problemi bir çox ölkələrdə ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin inkişaf etdirilməsi yolu ilə həll olunur. Lakin, yalnız ipoteka mövcud problemləri tam həll edə bilmir. Əgər ölkədə ümumi mənzil tikintisinin həcmi əhalinin ona olan real tələbatı ilə müqayisədə azdırsa, əlavə ipoteka vəsaitləri yalnız bazarda qiymətləri artıraraq, multiplikativ effektlə inflyasiyanın da artmasına səbəb ola bilər. Azərbaycanda 2008-ci ildə ABŞ-in ipoteka kreditləri bazarda baş verən hadisələrin təkrar olunması təhlükəsi meydana

asanlaşdırılması məqsədi güdür və onların bütövlükdə tikinti obyektlərinin tikintisinin və xüsusilə də fərdi yaşayış evlərinin tikintisinin sürətlənməsinə təkan verəcəyi proqnozlaşdırılır. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 06 dekabr tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında kommunal xidmətlərin (elektrik və istilik enerjisi, su və qaz) inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsi”ndə bu sahənin inkişafı məqsədilə xüsusi fondun yaradılması və özəl investorların buraya cəlb edilməsinə dair tədbirlər nəzərdə tutulmuşdur.

Lakin qeyd etmək lazımdır ki, ucuz mənzillər bazarının formalaşması yalnız əhalinin mənzillərə olan ödəməqabiliyyətli tələbinin mənzil bazarındakı təklifə uyğun, tarazlı şəkildə stimullaşdırılması şərti daxilində mümkün ola bilər. Ona görə ki, mənzillərə və ümumilikdə, daşınmaz əmlaka olan tələbin artması, bu artıma uyğun olaraq mənzil tikintisinin sürətlənməsi olmadan daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin kəskin artmasına gətirib çıxaracaq.

Əhalinin aztəminatlı təbəqələri üçün sosial mənzillərin tikintisi üzrə dövlət tədbirlərinin məqsədi, vətəndaşların uzunmüddətli ipoteka kreditləşdirilməsi hesabına əhali üçün ucuz mənzillər, habelə daşınmaz əmlak bazarının formalaşdırılması və mənzil tikintisinin həcmünün artırılması üçün şəraitin yaradılmasından ibarətdir. Mövcud şəraitdə bu sahədə aparılan dövlət tədbirlərini üç qrupa bölmək olar:

**Birinci qrupa** dövlətin əhalinin mənzil təminatı üzrə yeni siyasətini formalaşdıran tədbirləri aid etmək olar. Bu tədbirlər vasitəsilə mənzil sərəitinin yaxşılaşdırılmasına ehtiyacı olan aztəminatlı vətəndaşların sosial mənzillərlə təmin olunmasını dövlət öz üzərinə götürür, digər vətəndaşlar üçün isə daşınmaz əmlak bazarına çıxış imkanları (mənzilin alınması, tikintisi, icarəyə götürülməsi) yaradır. Dövlət müəyyən qismində kömək də göstərə bilər (ilkin ödənişi subsidiyalaşdırmaq və s.). Lakin, dövlət əhalinin əksəriyyətini pulsuz mənzillə təmin etməyə borclu deyil.

**İkinci qrupa** əhalinin ödəməqabiliyyətli tələbinin artımı ilə bazarda daşınmaz əmlakın təklifinin artması arasında tarazlığı təmin edən tədbirləri aid etmək olar. Asan əldə oluna biləcək kreditlər müəyyən dərəcədə ödəməqabiliyyətli tələbi formalaşdırır. Lakin, tikinti sektoru sonradan bu tələbi ödəyə bilmir. Ona görə ki, son zamanlar milli valyutanın dəyərinin aşağı düşməsi nəticəsində daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin kəskin aşağı düşməsi bir çox

2008-ci ildən başlayan qlobal maliyyə böhranı tendensiyaları həm bir çox dövlətlərin maliyyə sistemlərinə, həm də ipoteka kreditləşdirilməsi bazarına öz mənfi təsirini göstərmişdir.

Bir sıra MDB ölkələrinin, eləcə də Azərbaycanın ipoteka bazarı bir sıra mənfi xarici amillərlə qarşılaşmışdır. Bunların arasında: təkrar maliyyələşdirməyə məhdud çıxış imkanlarını, likvidliyin kifayət səviyyədə olmamasını, inflyasiyanın səviyyəsinin artmasını, borc vəsaitlərinin bahalaşmasını, yeni mənzillərin tikintisinin azalmasını, əhalinin maliyyə, bank sistemində etibarının azalmasını və s. qeyd etmək olar. Azərbaycanda hazırkı dövrdə daşınmaz əmlak obyektlərinə tələbin azalmasına səbəb olan əsas amillərə əhalinin və sahibkarlıq strukturlarının gəlirlərinin, xüsusən də real gəlirlərinin azalması, daşınmaz əmlaka yönəldilən investisiyaların digər növ aktivlərə yatırılan investisiyalarla müqayisədə mənfəətliliyinin azalması, eləcə də istehlakçılar tərəfindən kredit resurslarının əldə edilməsi imkanlarının məhdudlaşması və s. aid edilə bilər. Bazarda təklifi məhdudlaşdıran amillərə isə tikinti şirkətləri üçün kredit resurslarının əldə edilməsi imkanlarının azalmasını göstərmək olar. Son dövrlərdə milli valyutanın dəyərinin aşağı düşməsi investisiyaların başlıca mənbəyi olan yığımın əsas tərkib elementlərindən biri kimi əhalinin uzunmüddətli əmanətlərini dəyərdən salmış, həm əhalinin, həm də biznes strukturların gəlirlərinin azalmasına səbəb olmaqla praktiki olaraq investisiya aktivliyini dondurmuşdur.

**2. Milli iqtisadiyyatda tikintinin inkişaf dinamikası və onun maliyyələşdirilməsi mənbələri təhlil edilmişdir.** 2005-2015-ci illər ərzində bütün mülkiyyət formalarından olan müəssisə və təşkilatlar tərəfindən ölkə iqtisadiyyatının və sosial sferasının inkişafı üçün əsas kapitalla 101,8 milyard manat vəsait yönəldilmişdir. İstifadə edilmiş vəsaitin 52,2 milyard manatı (51,2%-i) dövlət mülkiyyətində olan qurumlara, 49,6 milyard manatı (48,8%-i) qeyri-dövlət mülkiyyətində olan təşkilatlara məxsus olmuşdur.

2016-cı ildə əsas kapitalla yönəldilən investisiyaların həcmi 2015-ci illə müqayisədə 184.202,3 min manat azalmışdır. Azalma büdcə vəsaitlərinin həcmində daha çox müşahidə olunmuşdur - 7%-dək, əhalinin şəxsi vəsaitlərinin həcmində nəzərə çarpacaq geriləmə olmamışdır - 1%, müəssisə və təşkilatların vəsaitlərinin həcmi isə 3,3% artmışdır.

Xüsusilə bu illər ərzində əsaslı tikintiyə milyonlarla manat investisiya yatırılmış, tikinti sektorunun yüksək tempi inkişafı təmin olunmuşdur. Investisiya subyektləri rolunda həm dövlət, həm də özəl

müəssisələr iştirak etmişlər. Əgər müstəqilliyin ilk illərində əsaslı tikintiyə qoyulan investisiyaların böyük hissəsi dövlətin payına düşürdüsə, hazırda isə tikinti sektorunda özəl sərmayənin payı daha çoxdur.

Özəl investisiyalar həm daxili, həm də xarici mənbələr hesabına formalaşır. Xüsusilə son illər tikinti sektoruna qoyulan xarici investisiyaların həcmində kəskin artımı qeyd etmək yerinə düşərdi. Hazırda bu sahəyə qoyulan dövlət investisiyaları əsasən sosial tələbata və infrastrukturun möhkəmlənməsinə yönəlmişdir. Son illər əsaslı tikintiyə qoyulan investisiyaların həcmindəki kəskin artım, tikinti bazarının inkişafı və son illər ərzində bu sahəyə xarici investisiyaların axınının sürətlənməsi investisiya qoyuluşlarının dövlət tərəfindən tənzimlənməsi problemini aktuallaşdırmışdır (cədvəl 1).

#### Cədvəl 1.

#### Tikinti müəssisələrinin əsas göstəriciləri və tikinti müəssisələri üzrə makroiqtisadi göstəricilər

	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Əlavə dəyər, cari qiymətlərlə, mln. manat	308,0	1 171,6	3 439,7	4 141,0	5 507,9	6 753,7	7 454,4	6 499,5	6 394,2 <sup>*)</sup>
Ümumi mənfəət, zərər (-), cari qiymətlərlə, mln. manat	11,8	92,9	187,3	305,1	129,7	291,3	308,9	556,3	583,9
İşçilərin orta illik sayı, min nəfər**	40,7	52,5	66,4	78,1	94,7	101,1	101,9	98,1	96,7
Orta aylıq nominal əmək haqqı, manat	83,3	237,6	505,8	519,6	587,5	625,5	626,9	677,7	812,9
Əsas fondlar (ilin axırına), mln. manat	672,2	937,4	2 392,8	2 564,0	2 676,8	3 083,5	3 371,9	3 400,4	4 348,8
Öz güclərilə yerinə yetirilmiş işin (xidmətin) həcmi, mln manat	324,5	1 558,0	4 531,4	6 115,0	7 716,0	8 721,2	8 591,9	7 319,6	7 660,4

\*) İlk məlumatlara əsasən

\*\*\*) Orta aylıq əmək haqqının hesablanması üçün qəbul edilən işçilərin sayı

Mənbə: [www.azstat.org](http://www.azstat.org)

**3. Azərbaycanda tikintinin maliyyələşdirilməsinin müasir vəziyyəti qiymətləndirilmişdir.** Azərbaycanda tikinti sahəsində mövcud olan problemlər, ilk növbədə tikinti bazarına daxil olma

sahəsində yüksək inzibati maneələrin olması, tikinti üçün torpaq sahələrinin ayrılması və onlardan istifadə olunmasına görə icazənin alınması üzrə prosedurların qeyri-şəffaf və qeyri-ictimai xarakter daşması, habelə tikinti obyektləri üçün kommunal xidmətləri infrastrukturunun inkişafında investorlar üçün çox riskli olması və s. amillərlə əlaqədardır. Bunun nəticəsidir ki, tikinti bazarı və bazar-dakı qiymətlər yüksək inhisarlaşma həddinə çatmışdır.

Bununla əlaqədar olaraq, tikinti üçün ayrılan torpaq sahələrinin əldə edilməsi sahəsindəki bürokratik maneələri aradan qaldırmaq və mühəndis-kommunal infrastrukturun inkişafı üçün şərait yaratmaq lazımdır. Tikinti üçün torpaq sahələrinin ayrılması prosedurları ictimai nəzarət, şəffaf və rəqabətli şəraitdə həyata keçirilməlidir. Tikinti bazarında təklifin artırılmasının zəruri şərti mühəndis-kommunal infrastrukturun inkişaf etdirilməsidir. Bütçələrarası münasibətlər bələdiyyə orqanlarını mühəndis-kommunal infrastrukturunun inkişafı üçün kifayət edəcək səviyyədə vəsaitlərlə təmin etməlidir. Şəffaf tarif tənzimlənməsi və özəl investorların hüquqlarının müdafiə olunmasının dövlət zəmanəti özəl investisiyaların və biznes strukturlarının yerli-bələdiyyə əhəmiyyətli mənzil təminatı proqramlarının reallaşdırılmasında iştirak etməyə imkan yarada bilər.

Torpaq sahələrinin tikinti üçün ayrılması zamanı investorların və tikinti şirkətlərinin yerli inzibati idarəetmə orqanlarından asılıdır. Bu asılılıq yekun icazə sənədlərinin alınması, layihələndirmə və şəhər-memarlıq, inşaat ekspertiza və yoxlamaların keçirilməsi üçün sənədləşmənin aparılmasının razılaşdırılması və həyata keçirilməsi ilə səciyyələnir. Torpaq sahələrinin açıq şəkildə hərracda satışa çıxarılması zamanı rəqabət mühitinin yaradılması prosedurlarına riayət olunmur. Tikinti üçün torpaq sahəsinin ayrılması barədə müraciətin olunması müddətindən başlayaraq, obyektin istifadəyə yaralılığı haqda aktın təsdiq edilməsi və daşınmaz əmlak obyektinin dövlət qeydiyyatına alınmasınadək minimum 3-5 il keçir. Bu proses zamanı 20-dək müxtəlif instansiyalar iştirak edə bilər, onlardan isə yüzlərlə imza toplamaq lazım gəlir. Bütün yuxarıda qeyd olunanlar tikinti obyektinin bahalaşmasına və daşınmaz əmlakın qiymətinin artmasına gətirib çıxarır. Bu baxımdan, 2016-cı ildə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə dəyişikliklər edilməsi barədə Sərəncam imzalanmışdır. Dəyişikliklər 2018-ci ilin yanvarın 1-dən qüvvəyə minir. Bu dəyişikliklər tikinti sahəsində lisenziya, icazə qaydalarının