

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ
«MAGİSTRATURA MƏRKƏZİ»**

Əlyazma hüququnda

ŞİRƏLİYEV AYTƏN QORXMAZ QIZI

**«MEHMANXANA BİZNESİNDƏ İNVESTİSİYA LAYİHƏLƏRİNİN
STRATEJİ TƏHLİLİ VƏ QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ»
MÖVZUSUNDA**

MAGİSTR DİSSERTASİYASI

İxtisasın şifri və adı: 060402- «Mühasibat uçotu və audit»

İxtisas: “Xidmət sferasında mühasibat uçotu və audit”

Elmi rəhbər: Magistr proqramının rəhbəri:

Müə.l.i.ü.f.d.Hacıyeva A.R._____ dos. H.A.Cəfərli _____

Kafedra müdiri:

prof. S.M.Səbzəliyev_____

BAKİ-2017

MÜNDƏRİCAT

GİRİŞ.....	3
I FƏSİL: İNVESTİSİYA LAYİHƏLƏRİNİN TƏHLİLİ VƏ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN NƏZƏRİ-METODOLOJİ ƏSASLARI.....	8
1.1. İnvestisiya layihələrinin təhlili və qiymətləndirilməsinin nəzəri əsasları.....	8
1.2. İnvestisiya layihələrinin əsaslandırılmasının mahiyyəti və xüsusiyyətləri.....	17
1.3. İnvestisiya layihələrini xarakterizə edən iqtisadi göstəricilər sistemi.....	26
II FƏSİL: MEHMANXANA BİZNESİNİN MÖVCUD İNVESTİSİYA VƏZİYYƏTİNİN STRATEJİ TƏHLİLİ VƏ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ.....	34
2.1. Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin mövcud vəziyyətinin iqtisadi xarakteristikası.....	34
2.2. Mehmanxana biznesinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin təhlili və qiymətləndirilməsi.....	41
2.3. Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi.....	49
III FƏSİL: MEHMANXANA BİZNESİNDƏ İNVESTİSİYA LAYİHƏLƏRİNİN SƏMƏRƏLİLİYİNİN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ İSTİQAMƏTLƏRİ.....	64
3.1. Mehmanxana biznesinin investisiya strategiyasının səmərəliliyinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri.....	64
3.2. Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi istiqamətləri.....	70
 NƏTİCƏ.....	 79
 İSTİFADƏ OLUNMUŞ ƏDƏBİYYAT.....	 83

GİRİŞ

Mövzunun aktuallığı – Azərbaycan iqtisadiyyatının müxtəlif sahələrində olduğu kimi mehmanxana biznesinə qoyulan investisiya respublikanın sürətlə inkişafına təkan verdi. İnvestisiya layihələrinin təhlili fundamental elmi tədqiqatların obyektii sayılır.

Qeyd etmək lazımdır ki, son illərdə respublikada turizmin sürətlə inkişafı ilə əlaqədar yeni mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin tikintisinə investisiya qoyuluşu sürətlə artmışdır. Xarici və daxili investisiyaların hesabına inşa olunmuş mehmanxanalar modernləşdirilib, müasir tələblərə cavab verir, xidmət səviyyəsini yüksəldir.

İnvestisiya qoyuluşunun müsbət cəhətlər: istehsal və sosial infrastrukturun inkişafı, istehsalı genişləndirmək və modernləşdirmək, elmin inkişaf etdirilmək, istehsal ehtiyatlarının artırılması, kadrların hazırlanması, əsas fondların artırılması və bərpasıdır.

İnvestisiya yeni maddi, qeyri-maddi və maliyyə ehtiyatlarının əldə edilməsi üçün resursların istifadə olunmasını müəyyən edir. Başqa sözlə desək investisiyalar ölkədə iqtisadi inkişafa nail olunması üçün kifayət qədər maliyyə ehtiyatlarının formalaşması mexanizmi iqtisadi artım kimi xarakterizə olunur. Bütün növ maliyyə və real kapital (aktivlər) mühasibat nöqtəyi nəzərindən investisiya fəaliyyəti sferasını müəyyənləşdirir.

Azərbaycan Respublikası öz imkanlarını investisiyanın layihələrində cəmləşdirərək, onlara innovasiya sferasını daxil edərək investisiyanın cəlb edilməsi proseslərini idarə edilməsindən innovasiya layihələrinin investisiya cəlb ediciliyinin formalaşdırır. Investisiyalaşmanın innovasiya sferasına vəsait qoyuluşlarının risklərini minimuma salınması fondlar dövlət zəmanəti hesabına ola bilər. Ancaq investisiya layihələrin qeyri-innovasiya cəlb ediciliyinin idarəetmə səviyyəsini artırmaq da lazımdır. Ölkəmizdə və onun regionlarında əlavə vergi güzəştləri investisiya cəlb ediciliyinin yüksəlməsi üçün dəstəy olur. Bundan başqa normativ

aktlarında qeyd olunur ki, bu da respublikanın iqtisadiyyatına potensial investorların maliyyə vəsaitlərini layihələrə cəlb etməyə kömək olur.

Son illərdə Azərbaycan qazandığı iqtisadi artım templərinə görə dünya ölkələrin arasında birincilər sırasında yer almışdır. 2017-ci ilin əvvəlinə olan məlumatlarına görə Azərbaycan turizm sahəsində reytingdə 10 ən populyar ölkələrin siyahısına daxil olub. Bu və ya digər ölkəyə sərmayə yönəldən, istər xarici, istərsə də yerli potensial investorlar ən çox önəm verdikləri ölkəmizin makroiqtisadi göstəricilərin davamlı sürətlə artmışdır, bu da iqtisadi sabitliyə nail olunmasına gətirib çıxarmışdır.

Azərbaycan respublikasında investisiya strateqiyasına olan marağı ilk növbədə investisiyaya olan tələbatından irəli gəlir. Bu marağı mehmanxana biznesinə də aid etmək olar, çünki ölkənin inkişafı ilə bağlı investisiyaya olan maraq və tələbatı qeyd etmək lazımdır.

Dünya İqtisadi Forumunun qlobal rəqabətqabiliyyətlilik üzrə son hesabatına əsasən, ölkəmiz dünyada 38-ci yerdədir. Qeyd etmək lazımdır ki makroiqtisadi mühitin sabitliyi göstəricisinə görə isə 144 ölkə arasında 9-cu yeri tutur. Bu cür nəticələrə nail olmasına dövlətin özəl sektorun inkişafına verdiyi xüsusi əhəmiyyətin böyük rolu olub. Bu gün ölkə iqtisadiyyatının 80%-dən çoxu özəl sektorun payına düşür, bu da biznes mühitinin yaxşılaşdırılması istiqamətində görülmən işlərin nəticəsidir.

Azərbaycanda mövcud olan real şəraiti nəzərə alaraq demək olar ki, mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi böyük əhəmiyyətə malikdir. Göründüyü kimi, Respublikada da mehmanxana biznesi geniş inkişaf edir. Bu sahəyə qoyulan investisiyaların reallaşdırılması üçün hazırlanan layihələr normativ hüquqi bazasının təkmilləşdirilməsi və inkişafı tələb oluna bilər.

Bütün bunları nəzərəz alaraq seçilmiş mövzu “Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi” aktual məsələlərdən

biridir

Tədqiqatın məqsədi və vəzifələri – tədqiqat mövzusunun məqsədi Azərbaycanda mehmanxana biznesinə yönəldilən investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi yollarının araşdırılmasıdır. Qarşıya qoyulan məqsədə çatmaq üçün aşağıdakı vəzifələr irəli sürülmüşdür:

- Azərbaycanda investisiya layihələrinin təhlili və qiymətləndirilməsi;
- İntestisiya layihələrinin əsaslandırılmasının mahiyyəti və xüsusiyyətləri;
- İntestisiya layihələrini xarakterizə edən iqtisadi göstəricilər sistemi;
- Mehmanxana biznesinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin təhlili və qiymətləndirilməsi;

Mehmanxana və mehmanxana tipli müəssələlərdə göstərilən xidmətin idarəedilməsinin təşkili istiqamətləri;

- Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi
- Mehmanxana biznesinin investisiya strategiyasının səmərəliliyinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri
- Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Tədqiqatın predmeti – Tədqiqatın predmetini Azərbaycanın mehmanxana və mehmanxana tipli müəssələlərdə xidmətin inkişaf perspektivlərini və investisiya layihələrinin strateji təhlili qanunauyğunluqlarını araşdırmaq təşkil edir.

Tədqiqatın obyektini – Tədqiqatın obyektini isə mehmanxana və mehmanxana tipli müəssələlərdə Azərbaycan İqtisadiyyatının sosial-iqtisadi inkişafında prioritet sahə kimi seçilməsi, mövcud vəziyyəti, problemləri və inkişaf perspektivlərinin və strateji təhlilin aparılması təşkil edir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi – Tədqiqat işində Azərbaycanda mehmanxana və mehmanxana tipli müəssələlərdə mövcud vəziyyəti araşdırılmış, investisiya

layihələrinin strateji təhlil verilmişdir. Dövlətin mehmanxana biznesinə dəstəyi və onun istiqamətləri araşdırılmış və inkişaf mərhələləri tədqiq edilmişdir.

Tədqiqatın informasiya bazası – mehmanxana biznesinin inkişaf konsepsiyası, onun qanunları, ölkə iqtisadiyyatında gələcəyə baxış konsepsiyası, investisiya layihələrinin fəaliyyət mexanizmləri və qanuna uyğunluqları, mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin əsas iş prinsipləri, Azərbaycanda mehmanxana və turizm sisteminin inkişafı mövzusunda müxtəlif yerli və xarici məqalə və ədəbiyyatlardan istifadə olunmuşdur. Müxtəlif internet saytlarının məlumatları. Ölkənin turist ixrac, idxalına, yerli və xarici investisiyalarına dair və digər statistik göstəricilərinin öyrənilməsində Dövlət Statistika Komitəsinin, və s. rəsmi statistik məlumatlarından istifadə edilmişdir.

Tədqiqatın praktik əhəmiyyəti – Dövlətin xidmət sektorunun inkişafında mehmanxana sektorunun prioritet sahə kimi seçilməsini nəzərə aldıqda bu mövzunun araşdırılması, investisiya qoyuluşlarının strateji təhlili, Azərbaycanda son müasir standartlara cavab verən mehmanxanaların inşa edilməsində, regional və beynəlxalq turizm bazarında xüsusi mərkəzlərdən birinə çevrilməsi perspektivləri gələcəkdə elmi konfranslarda iştirak üçün, həmçinin mehmanxana biznesinə investisiya layihələrinin öyrənilməsi və təkmilləşdirilməsində istifadə oluna bilər.

Tədqiqatın elmi yeniliyi – Aparılan tədqiqat nəticəsində elmi yeniliyə malik bir sıra nəzəri və praktiki nəticələr əldə edilmişdir: alternativ investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsi və strateji təhlili, mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin idarə etmə strukturlarının təkmilləşdirilməsi, dövlət tərəfində viza sisteminin sadələşdirilməsi, maliyyə-təssərrüfat fəaliyyətinin sistemləşdirilməsi və bir sıra vacib olan təkliflər irəli sürülmüşdür.

İşin strukturu – Dissertasiya işinin birinci fəslində investisiya layihələrinin təhlili və qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji əsasları müzakirə olunmuşdur. Bu fəsilə Investisiya layihələrinin təhlili və qiymətləndirilməsinin nəzəri əsasları,

investisiya layihələrinin əsaslandırılmasının mahiyyəti və xüsusiyyətləri, investisiya layihələrini xarakterizə edən iqtisadi göstəricilər sistemi dair məlumatlar verilmişdir.

Dissertasiya işinin ikinci fəslində Azərbaycanda mehmanxana biznesinin mövcud investisiya vəziyyətinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi hissəsində mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin mövcud vəziyyətinin iqtisadi xarakteristikası, maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin və investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi aparılmışdır.

Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəliliyinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri adlanan tədqiqat işinin üçüncü fəslində mehmanxana biznesinin investisiya strategiyasının səmərəliliyinin və idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi istiqamətləri öyrənilir .

Ümumilikdə dissertasiya işi mündəricat, giriş, 3 fəsil, 8 sualdan, nəticə və təkliflər, istifadə olunmuş ədəbiyyat, rus və inglis dillərində xülasə, dissertasiya işində 8 cədvəl, 4 sxem, 3 qrafik, referat tədqiqat işinə daxil edilmişdir.

I FƏSİL: İNVESTISIYA LAYİHƏLƏRİNİN TƏHLİLİ VƏ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN NƏZƏRİ-METODOLOJİ ƏSASLARI

1.1.İnvestisiya layihələrinin təhlili və qiymətləndirilməsinin nəzəri əsasları.

Gündən-günə inkişaf edən və güclənən respublikamıza yönəldilən investisiyalardan effektiv istifadəsini müəyyən etmək üçün iqtisadi cəhətdən səmərəli layihələrin qiymətləndirilməsi çox vacib məsələlərdəndir.

Azərbaycan iqtisadiyyatının müxtəlif sahələrinə olduğu kimi mehmanxana biznesinə qoyulan investisiyalar respublikanın sürətlə inkişafına təkan verdi. Investisiya layihələrinin təhlili fundamental elmi tədqiqatların obyektidir.

Qeyd etmək lazımdır ki son illərdə respublikada turizmin sürətlə inkişafı ilə əlaqədar yeni mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin tikintisinə investisiya qoyuluşu sürətlə artmışdır. Xarici və daxili investisiyaların hesabına inşa olunmuş mehmanxanalar modernləşdirilib, müasir tələblərə cavab verir, xidmət səviyyəsini yüksəldir.

Investisiya qoyuluşunun müsbət cəhətlər: istehsal və sosial infrastrukturun inkişafı, istehsalı genişləndirmək və modernləşdirmək, elmin inkişaf etdirilmək, istehsal ehtiyatlarının artırılması, kadrların hazırlanması, əsas fondların artırılması və bərpasına.

Müasir dövrün investisiya qoyuluşu prosesinin müsbət cəhətlərinə baxmayaraq, bir neçə mənfi tərəflərinə qeyd etmək lazımdır. Bu cəhətlərə aşağıdakıları aid etmək olar

- a) bank sisteminin qeyri-sabitliyi;
- b) sahibkarların hüquqlarının lazımı səviyyədə qorunmaması;
- c) investisiya qanunvericiliyinin nöqsanları;
- d) investisiya siyasətinin xarici investitorlara istiqamətləndirilməsi;
- e) yerli investitorları maraqlandıрмаq arzusunda olmaması.

Elmi ədəbiyyatların və normativ sənədlərin əksəriyyətində “investisiya cəlbediciliyi” və “investisiya mühiti” anlayışlarını çox vaxt eyniləşdirirlər.

“İnvestisiya cəlbədiciyi” anlayışının müəyyən edilməsində vahid fikir yoxdur. Belə ki, tədqiqatçıların çoxu hələ indiyə qədər onu müəssisənin maliyyə vəziyyəti ilə eyniləşdirirlər ki, investisiya cəlbədiciyi birbaşa olaraq müəssisənin həyat tsikli fazası ilə əlaqədardır.

1995 ci ildə “müəssisə haqqında qanunda” geyd olunduğu kimi investisiya – gəlir və ya sosial səmərə əldə etmək məqsədilə iş adamlarının, sahibkarlıq və digər biznes növlərinə qoyulan maliyyə vəsaitlərindən, maddi və intellektual sərvətlərdən ibarətdir.

İnvestisiya real kapitala qoyulmuş vəsaitlərdir. Belə pul vəsaitləri, qiymətli kağızlar, kreditlər, intellektual mülkiyyətə, daşınar və daşınmaz əmlaka, və başqa sahələrə qoyulan vəsaitlər şəklində həyata keçirirlər.

İnvestisiya layihələrinə yönəldilən pul vəsaiti, məqsədli bank əmanətləri, pay, qiymətli kağız, mülkiyyət hüquqları, avadanlıq, texnologiya, kreditlər, lisenziya, ticarət-nişanları, intellektual sərvətlər, sahibkarlıq fəaliyyəti obyektlərinə yönəldilən, iqtisadiyyatın əksər sahələrində yeni yaradılan və muasir tələblərə cavab verən əsas fondlar və dövriyyə vəsaitləri, elmi-texniki məhsul və mülkiyyətin başqa bölmələri, əmlak hüququ və s. aid etmək olar.

İnvestisiya layihələrinin fəaliyyətinin subyektləri yəni investorlar tikinti, hasilat, maliyyə kapitalı dövriyyəsi sferasına və innovasiyaları daha çox qiymətləndirirlər. Son zamanlar investisiya qoyuluşunun əsas istiqamətləri aşağıdakılardır:

- istehsal infrastrukturunun inkişafına,
- İstehsalın genişləndirilməsinə,
- sosial infrastrukturunun inkişafına,
- elmə, kadr hazırlığına.
- material ehtiyatlarının artırılmasına,
- modernləşdirməyə,

Qeyd etmək lazımdır ki, investisiya qoyuluşlarını gələcəkdə gəlir gətirmək məqsədi ilə pul vəsaitlərinin maddi aktivlər və ya qiymətli kağızlar əldə edilməsinə

cəlb edildiyi kimi müəyyən etmək olar. Investisiyalar real və maliyyə investisiyalarına ayrılır.

Maliyyə investisiyaları – istiqraz, səhm, və s. qiymətli kağızlar alqısı ilə əlaqədardır.

Kapital qoyuluşu – istehsalın inkişafına, əsas fondların bərpasına yönəldilən əmək, material və pul vəsaitinin sərfi aiddir.

Kapital qoyuluşu növlərinə görə:

- tikinti-quraşdırma işlərinə məsrəflərinə,
- maşın və avadanlıqların, inventar və alətlərin alınmasına;
- çoxillik əkmələrin salınmasına və becərilməsinə məsrəflərə;
- yüksək ixtisaslı kadrların hazırlanmasına;
- investisiya layihələrin tərtibinə və s.

Beləliklə, layihə tapşırıqlarının, texniki layihənin, smeta-maliyyə hesablamalarının, layihə - axtarış işləri üzrə kapital qoyuluşuna, layihə-smeta sənədlərinin gətirilməsinə, işçi sxemlərin hazırlanmasına xərclər daxildir.

Əsaslı tikintidə işləri yerinə yetirmək üçün dövlət investora sifariş verir. Bu sifarişin iqtisadi səmərəliliyi əvvəlcədən müəyyən olunmalıdır. Sifariş tender yolu ilə həyata keçirilir. Bu layihələrin həyata keçirilməsində investora dövlət sifarişi verildikdə, müəyyən güzəştlər də nəzərdə tutulur. Layihə yerinə yetirildikdə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin müəyyənləşdirdiyi qaydada istismara təstiq edilir.

Investisiya yeni maddi, qeyri-maddi və maliyyə ehtiyatlarının əldə edilməsi üçün resursların istifadə olunmasını müəyyən edir. Başqa sözlə desək investisiyalar ölkədə iqtisadi inkişafa nail olunması üçün kifayət qədər maliyyə ehtiyatlarının formalaşması mexanizmi iqtisadi artım kimi xarakterizə olunur. Bütün növ maliyyə və real kapital (aktivlər) mühasibat nöqtəyi nəzərindən investisiya fəaliyyəti sferasını müəyyənləşdirir.

Real kapital formasında investisiya təkrar istehsala, əsas fondların yaradılmasına və ya təzələnməsinə istiqamətləndirir. Maliyyə investisiyaları qiymətli kağızlar və kreditlər formasında maliyyə vəsaitini əks eddirir. Maliyyə investisiyalarının bir hissəsi dərhal, qaqlan obiri hissəsi isə bir müddətdən sonra real kapitalla keçir. Bəzi hallarda maliyyə investisiyaların real kapitalla çevrilməməsinə də rast gəlmək olar. Əldə olunan və dövriyyəyə buraxılmış qiymətli kağızlar bu formaya aid olan investisiyalardır. Maliyyə kapitalı gələcək dövüdə respublikanın real kapitalına investisiya qoyuluşlarının həyata keçirilməsi vasitəsi ola bilər.

Investisiya cəlbediciliyi üç şərtədən ibarətdir:

- 1) əlverişli investisiya situasiyasından,
- 2) iqtisadi sistemlərdəki investisiya mühitindən,
- 3) investora əlavə xeyir gətirən müəyyən üstünlüklərinin mövcudluğudur.

Son yanaşma investisiya layihələrinin daha cəlbedici olması üçün aktual və dəqiq sayılır. Bütün bunlar investisiya layihəsinin innovasiya üstünlüklərini nəzərə alır. Investisiya cəlbediciliyi nəzərə alınanda investora əlavə gəlir gətirən və riskləri aradan götürən əlverişli investisiya və innovasiya üstünlüklərinin cəmidir.

«İnvestisiya mühiti» mürəkkəbliyi və kompleksliyi ilə seçilir, bura aiddir mikro, makro, mezo və sahəvi səviyyədə göstərilir.

İnvestisiya mühiti anlayışı dedikdə, investisiya fəaliyyəti arasında qarşılıqlı əlaqə olması proseslərinin və şərtlər məcmusunun geniş təsiri altında formalaşan münasibətlər sistemidir.

Makro səviyyədə investisiya layihələrinin siyasi, iqtisadi və sosial göstəricilərini birləşdirir. Bütün proses iştirakçıları üçün layihələrin ödəmə müddəti, investisiyalaşması, və reallaşma əlverişliliyi şərtləri üzrə potensial investorların, dövlətin və regional hakimiyyətin əlaqələri vasitəsilə nəzərə alınır.

Makro səviyyədə artım tempinin təmin olunması üçün investisiya ikili rol oynayır. Məcmu xərclərin əsas hissəsi olan investisiyanın dinamikası birbaşa tələbə təsir edir. Qeyd etmək lazımdır ki, məşğulluğun səviyyəsinin son nəticədə məcmu tələbin

dəyişməsi təsiri əks olunur. Sonda investisiyalar kapital yığımları ilə nəticələnir. Yəni, amortizasiya fondunun mövcudluğu və əsas fondların artım tempi nəticədə respublikanın uzunmüddətli iqtisadi artımın inkişafını formalaşdırır. Ümumiyyətlə, investisiya qısa dövrdə kapitalın formalaşmasına məcmu tələbə və uzun müddət dövründə baş verən iqtisadi inkişafa təkan vermiş olur. Investisiya layihələrinin uğurla həyata keçirilməsinin müxtəlif amillərlə şərtləndirə bilər. Bütün bu amilləri aşağıdakı üç əsas qrupa bölmək olar:

- istehsal fəaliyyətində innovasiya sferasının genişləndirilməsi;
- müasir fəaliyyət növlərinin öyrənilməsi.
- maddi-texniki bazasını yeniləşdirilməsi;

Mikrosəviyyədə investisiya mühiti özünü investor və təsərrüfat subyektlərinin: müştərilərin, bankların, malməndərlərin, və komersiya təşkilatlarının əmək kollektivi vasitəsilə həyata keçirilir

Investisiya mühiti anlayışı makro və mikro səviyyədə investorlar tərəfindən vahid bir tam kimi müəyyən edilməsinə investisiya mühitinin formalaşması üzrə qanunvericilik orqanları tərəfindən təcrid olunur, xarici investisiyalar yerli səviyyədə dövlət tənzimlənməsinə bəzi dəyişikləri kompensasiya tətbiqini həyata keçirə bilər. Son illər dövlət və investor arasında qarşılıqlı əlaqələr yaradılmışdır.

Deməli, investisiya mühiti – investisiya layihələrin investisiya cəlb ediliyinə təsir edən makro, mikro və mezo xarakteristikasıdır. Beləliklə, investisiya-innovasiya layihəsi, həm müəssisə, sahə, şəhər, region, korporasiya, dövlət, və iqtisadi sistemin, investisiya potensialını və investorların fəaliyyətini xarakterizə edən investisiya fəaliyyətinin genişlənməsinə və inkişafına müsbət təsir edir.

. Cədvəl 1-də investisiya proseslərinin tərkib hissələri geyd edilmişdir.

Təsərrüfatçılıq səviyyəsində investisiya proseslərinin tərkib hissələri

Cədvəl 1

Təsərrüfatçılıq səviyyələri	İnvestorlar (subyektlər)	İnvestisiya layihəsinin obyektı	İnvestisiya qiymətləndirilməsi
Mikrosəviyyə	fiziki şəxs; hüquqi şəxs;	layihə; komersiya təşkilatı; müəssisə.	Investor
Sahəvi səviyyə	fiziki şəxs; hüquqi şəxs; dövlət.	sahə müəssisəsi sahəvi layihələr sahə	investor sahə dövlət
Mezosəviyyə	maliyyə-kredit şirkətləri; dövlət hakimiyyətinin regional orqanları; özəl investolar dövlət müəssisələri	regionun müəssisəsi regional proqramlar	-investor -dövlət -dövlət hakimiyyətinin orqanları
Makrosəviyyə	investisiya fondları özəl investorlar maliyyə-kredit şirkətləri dövlət	- milli layihə -ümumdövlət layihəsi	-ixtisaslaşmış dövlət müəssisələri -iri konsaltinq şirkətləri

Cədvəl 1-dən görüldüyü kimi, investisiya layihələrinin müxtəlif səviyyələrində investorlar tərəfindən özəl sərmayəçilər kimi çıxış edə bilərlər və bu onların investisiya fəaliyyətinin geniş əhatəsi olduğunu bildirir.

İnvestisiya layihələrinin cəlbediciliyinin o biri tərkib hissəsi investisiya potensialı hesab olunur. Bu da özəl potensiallardan: istehsal, resurs-xammal, maliyyə, innovasiya, infrastruktur, institusional, istehlak və əmək potensialıdır. Beləliklə, investisiyalaşma sferası və bu investisiya potensialı-investisiya üçün və layihələri müxtəlifliyindən, və həm də iqtisadi sistemin inkişafından asılı olan obyektiv ilkin amillərin cəmi formasında təsərrüfat subyektlərinin makroiqtisadi, mikroiqtisadi, mezoiqtisadi və innovasiya sferasını özəl potensial göstəriciləri hesab olunur.

Yuxarıda qeyd etdiyimiz kimi investisiya cəlbediciliyi ölkəyə, regiona, sahəyə, əsas investisiya obyektinə aid edilməklə ancaq bu və ya digər investisiya obyektlərinin müəyyən dərəcədə investorun məqsədlərinə uyğun nəzərə alınmalıdır. Investisiya cəlbediciliyi konkret investisiya layihəsinin əvvəlcə ideya formasında, sonrada reallaşma obyektinə investisiyaların idarə edilməsi üzrə muasir texnologiyaları birləşdirən biznes layihələrinin hazırlanmasını xarakterizə edə bilər. Investisiya fəaliyyətinə qanunvericilik təminatı böyük təsiri göstərir.

Real investisiya layihələrinin cəlbediciliyi haqqında qərar çıxarmaq və investisiyalaşma obyektinə müəyyən bir investisiya rəqətini vermək mümkündür.

Investisiya strukturunun, onun tənziqlənməsi üzrə tədbirlərin müəyyən edilməsi investisiya layihələrinin cəlbediciliyinin idarə edilməsi və tələb olunan investisiya həcmnin əldə edilməsinə istiqamətləndirilən proseslərin hazırlanmasına nəzərdə tutulur.

Investisiya layihələrin fəaliyyətində investorlar kreditor, və alıcı kimi çıxış edə bilər, və investisiya fəaliyyətinin iştirakçısının rolunu yerinə yetirə bilər. Investisiya layihələrinin icraçısı qismində və ya investorların tapşırığı əsasında yerinə yetirən ölkəmizin və xarici dövlətlərin fiziki və hüquqi şəxsləri, və vətəndaşlığı olmayanlar investisiya layihələrin həyata keçirilməsində iştirak edə bilərlər. Azərbaycanda investisiya fəaliyyətinin həyata keçirilməsi dövründə yaranan əlaqələr qanunla tənziqlənir. Əyər respublikası investorları xarici ölkələrdə investisiya fəaliyyəti həyata keçirilərsə o zaman həmin ölkənin qanunvericiliyi ilə tənziqlənməlidir. Investisiya fəaliyyəti subyektlərinin aşağıdakı hüquqları qanunvericiliklə əks olunur:

1. Ölkə ərazisində fəaliyyət göstərən subyektlər investisiya fəaliyyətinin həyata keçirilməsi sahəsində bərabər hüquqlara malikdirlər.

2. Investisiya qoyulması qadağan edilən və ya məhdudlaşdırılan obyektlər istisna olmaqla hər hansı obyektə investisiya qoyuluşu “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında”

Azərbaycan Respublikasının qanunu və ya Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktları ilə qorunur.

3. İnvestor müstəqil formada investisiya qoyuluşlarının istiqamətini, məqsədini, həcmi və növünü müəyyən edir, onun yerinə yetirilməsi üçün müqavilə əsasında, hərrac və tender yolu ilə fiziki və hüquqi şəxsləri investisiya fəaliyyətinin iştirakçısı kimi cəlb edilir.

4. Ölkənin qanunvericilik aktlarına əsasən investor respublikada investisiyanın obyektlərinə və nəticələrinə sahiblik, reinvestisiya həmçinin istifadə və sərəncam vermək, və ticarət əməliyyatları yerinə yetirmək hüquqlarına malikdir.

5. İnvestorun qərarı nəzərə alaraq investisiya layihələri və onların son nəticələrinə sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqları qanunla müəyyən edilmiş qaydada digər fiziki və hüquqi şəxslərə verilir. Hüquqların belə verilməsi zamanı yaranan qarşılıqlı əlaqələr onların müstəqil formada imzladığı müqavilələr əsasında nizamlanır.

6. İnvestor investisiya layihələri üçün maliyyə qoyuluşları kredit, qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş qaydada qiymətli kağızlar buraxılışı və borc kimi cəlb edilir.

Demək olar ki, başqa hallar nəzərdə tutulmayıbsa Azərbaycan ölkəsinin qanunları ilə, investor öhdəliklərinə təminat vermək məqsədi ilə girov qoymaq üçün ancaq özünün səlahiyyətində olan əmlakdan istifadə edilməlidir.

Respublikada investisiya fəaliyyətini tənzimləyən əsas hüquqi aktlar arasında “Xarici investorların hüquqlarının qorunması haqqında” “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında”, qanunlar, eləcə də regional normativ aktlar daxil edilir.

Investisiya layihələrinin işlənməsi mərhələsində metodların və göstəricilərin qiymətləndirilməsi qarşıya qoyulur. Strateji təhlil zamanı investisiyaların iqtisadi səmərəliliyi bir sıra amillərdən asılıdır: pulun dəyəri, inflyasiya, risk amilləri və s.

Investisiya layihələrin təhlili maliyyə hesabatların (muhasibat balansı pul vəsaitlərin hərəkəti haqqında hesabat, gəlir və xərclər barəsində hesabat) göstəriciləri əsasında aparılır.

Azərbaycan Respublikası öz imkanlarını investisiyanın layihələrində cəmləşdirərək, onlara innovasiya sferasını daxil edərək investisiyanın cəlb edilməsi proseslərini idarə edilməsindən innovasiya layihələrinin investisiya cəlbediciliyinin formalaşdırır. Investisiyalaşmanın innovasiya sferasına vəsait qoyuluşlarının risklərini minimuma salınması fondlar dövlət zəmanəti hesabına ola bilər. Ancaq investisiya layihələrin qeyri-innovation cəlbediciliyinin idarəetmə səviyyəsini artırmaq da lazımdır. Ölkəmizdə və onun regionlarında əlavə vergi güzəştləri investisiya cəlbediciliyinin yüksəlməsi üçün dəstəy olur. Bundan başqa normativ aktlarında qeyd olunur ki, bu da respublikanın iqtisadiyyatına potensial investorların maliyyə vəsaitlərini layihələrə cəlb etməyə kömək olur.

Investisiya layihələrinin cəlbediciliyinin idarə edilməsinə iki əsas yanaşma bunlardır. Birinci yanaşma yalnız müəssisənin aktivlərinin formalaşması və istifadə olunması, investisiya portfelinin hazırlanıb və qiymətləndirilməsi ilə bağlıdır. İkinci yanaşma kommersion təşkilatlarının fəaliyyət növlərindən asılı olaraq investisiya layihələri üzrə əməliyyat, və maliyyə əməliyyatlarına görə: pul axınlarının idarə edilməsini formalaşdırır ki, bu da investisiya cəlbediciliyinin tamamlanmasına təsir edir.

Investisiya layihələrinin cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsini müəyyən üç əsas metodikaya ayırmaq olar:

- 1) ərazinin investisiya layihələrinin cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi;
 - 2) kommersion təşkilatının investisiya layihələrinin cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi;
 - 3) konkret bir layihələrin investisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi.
- Investisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi üçün bir neçə amilləridə təhlil etmək

lazımdır. Bunlardan kredit reytingləri, informasiya, regionun investisiya mühiti zəruridir ki, innovasiya sferasında istifadə olunan imkanları ilə müəyyənləşir.

1.2.İnvestisiya layihələrinin əsaslandırılmasının mahiyyəti və xüsusiyyətləri

Son illərdə Azərbaycan qazandığı iqtisadi artım templərinə görə dünya ölkələrin arasında birincilər sırasında yer almışdır. 2017-ci ilin əvvəlinə olan məlumatlarına görə Azərbaycan turizm sahəsində reytingdə 10 ən populyar ölkələrin siyahısına daxil olub. Bu və ya digər ölkəyə sərmayə yönəldən, istər xarici, istərsə də yerli potensial investorlar ən çox önəm verdikləri ölkəmizin makroiqtisadi göstəricilərin davamlı sürətlə artmışdır, bu da iqtisadi sabitliyə nail olunmasına gətirib çıxarmışdır.

Ümumiyyətlə, investisiya prosesi dedikdə investisiya bazarında həyata keçirilən bütün kapital qoyuluşu bazarını, qiymətli kağızlar bazarını, əmlak bazarını, hüquqlar və intellektual mülkiyyət bazarını, investisiya layihələri bazarını özündə birləşdirən bir çox müstəqil segmentlərə bölüşdürülür. İnvestisiya layihələrinin əsaslandırılmasının mahiyyətinin ümumi prinsiplərinə, xüsusiyyətlərinə və investisiyaların obyektlərinə görə fərqlənilir. Bütün bunlar isə aparılan təhlilin forma və metodlarının iqtisadi effektivliyinin qiymətləndirilməsini, investisiyanın etibarlılığını və risklik səviyyəsini müəyyən edir.

İnvestisiya layihələri ölkənin ictimai tələbatının ödənilməsinə, iqtisadiyyatın strateji sahələrinin inkişafına yönəldilir. Investorların təqdim etdiyi layihələrinin effektivliyinin qiymətləndirilməsi müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən həyata keçirilir. Bu prosesdə əsas faktor pulun zaman dəyəridir. İnvestisiya o zaman səmərəli hesab olunur ki, investior müəyyən zamandan sonra ən azı xərclərini ödəsin, eyni risk

səviyyəsində ən azı alternativ xərclərə mənfəət alsın. Qeyd etmək olar lazımdır ki, investorun əldə etdiyi faiz dərəcələri aşağıdakıları özündə birləşdirir:

1) Pulun zaman dəyəri onun daha tez qaytarılmasına üstünlük verir. Tez qaytarılmış pulla gələcək dövüdə daha artıq faiz əldə edilir.

2) (The risk of the capital sum not being repaid) yenidən ödənilməyən kapital riski.

3) Pul öz dəyərini müəyyən zamandan sonra itirə bilər, yəni İnflyasiya baş verə bilər. Investor pulun alıcılıq qabiliyyətinin azalması zamanı yaranacaq itkilərdən sığortalanmalıdır, əks halda kapitalın vaxtında geri qaytarılsa da böyük həcmli kapital itkisi baş verə bilər.

Investisiya layihələrin seçilməsi əsas etibarlı ilə onun səmərəliliyi ilə qiymətləndirilir. Investisiya layihələrin effektivliyinin təhlil və səmərəliliyi dedikdə investisiya layihələrinin xərclərinin və gəlirliliyin qarşılıqlı əlaqəsi başa düşülür. Investisiya layihələrin səmərəliliyinin müxtəlif metodları vardır.

Burada bir layihənin digər layihələrə nisbətən maliyyə üstünlüyü müəyyən olunur.

Investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsi metodu aşağıdakı kimi təsnifləşdirilə bilər

Investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsinin əsas metodları.

Cədvəl 2

Metodların adları	Nəticədə alınan göstəricinin adı	Göstəricilərin növləri	Hesablama növləri
Cari dəyərlərin metodu	İntegral iqtisadi səmərəlik	Mütlək	Dinamik
İllik renta metodu	İllik iqtisadi səmərə	-	-
Rentabellik metodu	Səməllik əmsalı	Nisbi	-
Likvidlik metodu	Kapita qoyuluşunun qaytarılma müddəti	Müvəqqəti	Dinamik
Mənfəət norması	-	Nisbi	statistik

Muasir dövirdə investisiya qoyuluşları üçün əlverişli imkanlar var. Buna baxmıyaraq investisiya layihələrindən düzgün istifadə olunmadıqdan onları həyat keçirdmək imkanları olmur.

Investisiya layihələrində təhlil zamanı müəyyən fərziyyələr aydınlaşdırılmalıdır. Bunlardan biri hər bir investisiya layihəsini pul axını CF (Cash Flow) ilə əlagələndirmək olar. Pul axınları digər iki elementə ayırmaq olar. Bunlardan biri xalis pul axını (Net Cash Outflow) obirisidə xalis pul gəliri (Net Cash Inflow). Xalis pul axın deyəndə layihə üzrə maliyyə xərclərinin daxilolan cari gəlirləri üstələməsi nəzərdə tutulur. Əks halda yəni cari gəlirlər, maliyyə xərclərini üstliyəndə xalis pul gəliri nəzərdə tutulur.

Xalis pul axın hansında ki, maliyyə gəlirləri pul axının ardı ilə gəlir adi adlanır.

Maliyyə gəlirləri pul axını ilə ardıcılı olaraq dəyişirlərsə o qeyri adi adlanır.

Investisiyanın səmərəliliyinin təhlilində vaxt amili nəzərdə tutulmasınan asılı olaraq iki qrup göstərici ayırmaq olar:

- 1) Diskontlaşdırılmış qiymətləndirməyə əsasən (xalis cari dəyər, investisiyaların rentabellik indeksi və daxili gəlir norması)
- 2) Muhasibat hesablamaları əsasında

Investisiya layihəsinin gələcək reallaşdırmasının effektivliyini xarakterizə etmək və proqnozlaşdırma dövründə dəyişməsinə, xalis cari dəyər (Net Present Value, NPV) göstəriciləri kapital qoyuluşları (Invested Capital, İC) həcmi xalis pul vəsaitlərinin hərəkətinin ümumi məbləği ilə müqaisə etməyə imkan verir. Xalis pul gəliri vaxt amili ilə əlagədardır onu "r" əmsalının köməyi ilə diskontlaşdırırlar.

Investisiya kapitalının qiymətindən asılı olaraq "r" əmsali müəyyən olunur.

Məsələn: əgər gəlir P_1, P_2, \dots, P_n həcmində “n”illər ərzində investisiya edilən kapital (İC) dəyişirsə o zaman NPV aşağıdakı düsturla hesablanır.¹

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^k} - IC$$

Aydındırki əgər $NPV > 0$, o zaman layihəni qəbul etmək olar, əgər $NPV < 0$, onda layihəni qəbul etmək olmaz, əgər $NPV = 0$, o zaman layihə nə gəlirli nə də ki, gəlisiz kimi hesab etmək olar.

Əgər layihə bir neçə il ərzində dəfələrlə kapital qoyuluşunu nəzərdə tutursa o zaman NPV-ni aşağıdak kimi hesablanır:

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^{k+m}} - \sum_{j=1}^m \frac{IC_j}{(1+r)^j}$$

Burada m – investisiya prosesinin davamiyyəti; n – investisiyanın gəlir gətirmə dövrüdür.

Əgər hesablamalara görə müxtəlif diskontlaşma dərəcələri istifadə olunursa, o zaman yuxarıda göstərilən düsturlardan istifadə oluna bilməz, yada daimi diskontlaşma üzrə istifadə olunan layihə yararsız olur.

Qeyd etmək lazımdır ki, NPV aditivdir və müxtəlif layihələrin NPV-sini toplamaq olar. Bu çox vacib bir amildir, çünki investisiya portfelinin optimallığını təhlil edərkən onu digər amillərin arasında əsas amil kimi qəbul oluna bilər.

NPV göstəricisinin əsasında investisiyaların rentabellik indeksində (Profitability Index, PI) aşağıda göstərilən düsturla hesablamaq olar:

$$PI = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^k} : IC$$

Aydındırki, əgər $PI > 1$, o zaman layihəni qəbul etmək məsləhətdir;

əgər $PI < 1$, o zaman layihəni qəbul etmək məsləhət deyil;

əgər $PI = 1$, o zaman layihə nə gəlirli, nə də ki, zərərsiz sayılır.

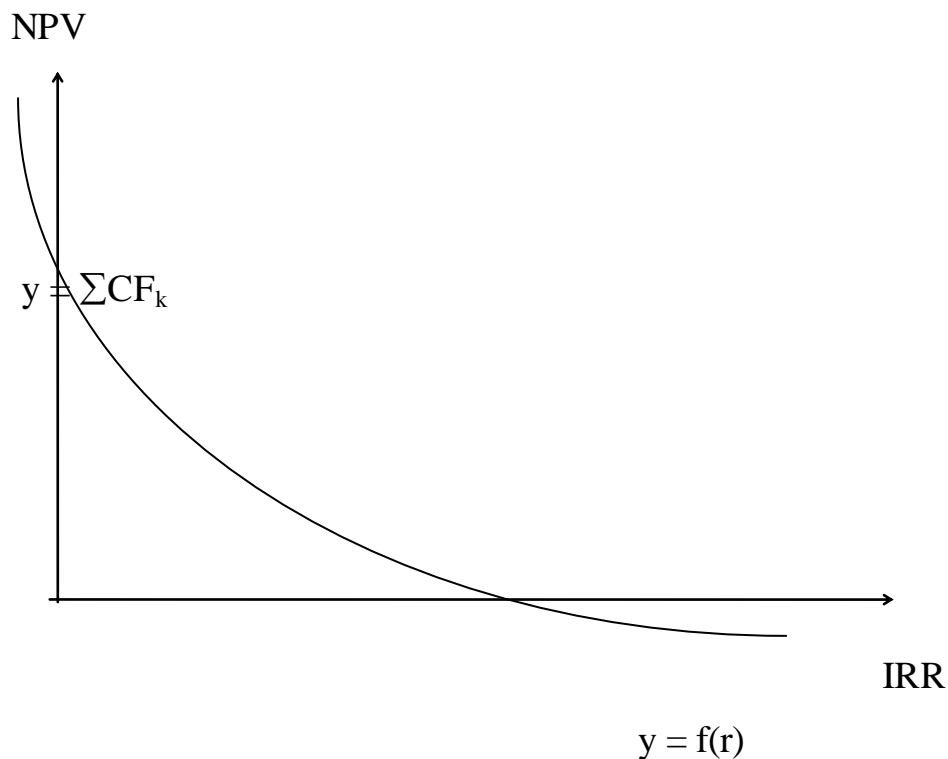
1. ¹ Волков А.С. Инвестиционные проекты: от моделирования до реализации. - М.: Вершина, 2006. - 256 с

Rentabellik indeksi NPV-dən fərqli olaraq nisbi göstəricidir. O xərclər vahidinə düşən gəlirlilik səviyyəsini göstərir, yəni investisiyanın səmərəliliyini. Pİ göstəricisi nə gədər yüksək olarsa, bir o gədər layihəyə yönəldilən investisiyanın hər bir manatının dəyəri yüksək olar. Bütün bunlara görə Pİ, əlverişli göstəricidir, çünki NPV eyni olan, lakin tələb olunan fərqli investisiya həcmi alternativ layihələrin arasında daha üstün olan layihəni seçməyə imkan verir.

Digər göstərici daxili mənfəət norması IRR(Internal rate of return) layihə üçün $NPV = 0$ olan diskont göstəricisidir. IRR investisiya layihəsi üçün xərclərin pul axınlarına bərabər olduğunu göstərir. Zərərsizlik nöqtəsi olan IRR diskont dərəcəsinin (r) bildirir, sınaq və səhvlər aşkara çıxarmaq üçün istifadə edilir. Bunun üçün aşağıdakı düsturlardan istifadə edilir:

Qrafik 1

Klassik investisiya layihəsinin funksiyası



bu funksiya $IRR=r$, olarsa $NPV = f(r)=0$,

Əgər İC ni CF_0 o zaman IRR aşağıdakı tənlikdən hesablamaq olar:

$$\sum_{k=0}^n \frac{CF_k}{(1 + IRR)^k} = 0,$$

Daha aydın olaraq qrafik metodu ilə funksiya baxaq:

$y=f(r)=\sum_{k=0}^n \frac{CF_k}{(1+r)^k}$ bir sıra əhəmiyyətli əlamətləri vardır. Bunlarından bəziləri pul axınından asılıdır, digəriləri yox:

- 1) $y=f(r)$ qeyri xətti funksiya.
- 2) $r=0$ olduqda funksiyanın birinci hissəsində investisiyanın ilkin dəyərini nəzərə alaraq bütün elementlərin cəminin pul axını göstərir.
- 3) Düsturdan görüldüyü kimi pul axını layihə üçün klasik metod adlandırmaq olar, burada Net Cash Outflow əvəz edir Net Cash Inflow və o zaman $y=f(r)$ azalan funksiya, yəni r artıqca funksiyanın qrafiki absis oxuna istiqamətləndirilir və IRR ə aid olan nöqtədə kəsişir (bax qrafik1)
- 4) $y=f(r)$ qeyri xətti funksiya olduğuna görə və pul axınının müxtəlif elementlərini nəzərə alaraq qeyd etmək olar ki, funksiya absis oxu ilə bir neçə dəfə kəsişə bilər.
- 5) IRR göstəricisi aditiv deyil

Əgər $r=IRR$ şərti ödənilirsə o zaman aşağıdakı düsturlardan istifadə olunur:

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = I \text{ ya da } \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I = 0$$

Burada:

(n,r) - diskont faktoru

I_0 - ilkin investisiya

C - illik pul axınları ($C_1 = C_2 = \dots = C_n$).

Əgər IRR kapital xərcini üstələyirsə onda layihə səmərəli hesab olunur.

Qəbul edilən hər bir investisiya layihəsi müxtəlif risk dərəcələrinə malikdir. Ziyən hər bir risk üçün maddi məsuliyyəti dövlət yox, müəssisənin rəhbərliyi və təsisçiləri daşıyırlar. Bunun üçün, idarəetmə aparatı işçisi qeyri-müəyyən vəziyyəti qabaqcadan öyrənmək, risklə bağlı olan qərarlara düzəlişlər etmək üçün tələb olunan informasiyanı toplamaq və təhlil etmək, operativ-riskli idarəetmə qərarları hazırlamaq və icra etmək bacarmalıdır.

Risklə bağlı olan itkinin minimuma endirmək investisiya risklərinin idarə olunmasının əsas məqsədidir. Investisiyanın maliyyə risklərindən qorunmaq metodları iki növ üzrə təsnifləşdirilə bilər: *iqtisadi müdafiə, fiziki müdafiə*.

Iqtisadi müdafiə zamanı əlavə xərclərin səviyyəsi proqnozlaşdırılır, gözlənilən riskin ağırlıq səviyyəsi hesablanır, risk təhlükəsinin və onun nəticəsinin likvidliyi üçün bütün maliyyə tərəflərindən istifadə olunur.

Fiziki müdafiə zamanı seyflərin əldə edilməsi, siqnalizasiya, məhsulun keyfiyyətinin yoxlanması sistemi, sertifikatların olması, muzzdu müdafiə və s.-dən istifadə olunur.

Yuxarıda qeyd olunanlardan başqa, riskin idarə olunmasının 4 metodu vardır:

- İtkinin qarşısının alınması və nəzarət
- Ləğv etmə
- Sığorta
- Sərf etmə

Maliyyə risklərinin idarə olunması metodu kimi itkinin qarşısının alınması və nəzarətdə əgər itkinin qarşısını almaq mümkün olmur, onda neqativ nəticələrin

qarşısının alınması şərtini qoyan, onun həcmi kontrol etmək təsadüflərdən qorunmaq üçün sonrakı addımların müyyən etmək lazımdır.

Riskli fəaliyyətdən imtina etmək ləğv etmək, eyni zamanda investisiya fəaliyyətində riskin ləğv edilməsi nəticəsində gəliri də ləğv edilə bilər.

Sığortanın mahiyyəti bəzi hallarda investor risklərindən qorunmaq üçün gəlirdən də imtina edə bilər, həddə pul ödəməyə hazırdır ki, riski sıfıra endirsin.

Aşağıdakı iki fəaliyyət sığorta risklərin idarə olunması metodunu bildirir:

- Özünüsüğortalama
- Sığorta şirkətinə müraciət etmək

Iri şirkətlər adətən İtkinin sahibkarlar qrupu arasında bölüşdürülməsinə gedirlər, yəni adətən bu tip riskə məruz qalan şirkət qabaqcadan vəsaitləri kənara qoyur və nəticədə itkinin aradan götürülməsinə nail olur.

Investoru sığorta ödənişi və sığorta məbləği arasındakı əlaqəni müəyyən etməyə Kredit bazarının xidməti olan sığortadan istifadə olunur. Sığorta edənin sığorta olunana sığorta hadisəsinə görə ödədiyi puluna sığorta ödənişi deyilir. Maddi qiymətlilərin və ya sığorta edənin məsuliyyətə görə olan pula sığorta məbləği deyilir. İtkinin təsdiq edilməsi və onun sığortalanmasından imtina etmək *sərf etmə deməkdir*. Sərf etməyə yəni bu riskdən qorxmamaq olar, adətən ehtimal olunan itkinin həcmi az olanda gedirlər.

İnvestisiya riskinin həll edilməsinin üsulu seçərkən investor aşağıdakı prinsiplərdən diqqət yetirməlidir:

- 1) Şəxsi kapitaldan artıq riskə getmək olmaz
- 2) Kiçik bir nəticə üçün böyük riskə getmək olmaz
- 3) Riskin nəticələrini qabaqcadan proqnozlaşdırmaq lazımdır

Göstərilən prinsiplərin praktikada tətbiq etmək, riskin bu növünə görə itkinin maksimum həddinin nəzərə almaq və sonra bütün ehtimal olunan riskin həcmi şəxsi maliyyə vəsaitləri ilə üst-üstə qoymaq mümkündür. Və sonda hazırkı riskin müflisləşməyə gətirib ya gətirməyəcəyini dəqiqləşdirmək olar.

Riskin minimuma salınması maksimum çeviklik və məqsədə uyğun fəaliyyət olmalıdır. Bütün potensial sferaları üzrə məqsədə uyğun fəaliyyət risklərin yəni: kommersiya riski, istehsal riski, maliyyə riski və s. həyata keçirilməlidir. Riskin tərəflər arasında bölüşdürülməsi və riskdən olan itkilərin müəyyən edilir. Qeyd etmək lazımdır ki, itkilərin mövcudluğu onların sığortalanması vacib sayılır.

Investisiya layihəsinin maliyyə riskinin yüksək səviyyədə olması onun süni surətdə azaldılmasına çalışır.

İtkinin ehtimalının və həcmnin ixtisar olunması *riskin səviyyəsinin aşağı salınması* deməkdir.

Riskin aşağı salınması üçün istifadə olunan üsullar aşağıdakılardır:

- Diversifikasiya
- Limitləmə
- Özünüsüğortalama
- Sığortalama
- Hedc əməliyyatı
- Valyuta risklərində sığortalama
- Əlaqəli sahələrin fəaliyyətlərinə nəzarət etmək
- Seçim və nəticələr barədə daha ətraflı məlumat toplamaq
- Kompaniyanın spesifik fondlarından istifadənin uçotu və qiymətləndirilməsi

İqtisadiyyatın bir-biri ilə heç bir əlaqəsi olmayan müxtəlif sahələrə yönəldilən investisiya və ya kredit vəsaitləri diversifikasiya adlanır. Investisiyanın maliyyə riskinin aşağı salınmasının ən əsaslandırılmış üsulu məs diversifikasiyadır. Diversifikasiya bir tərəfdən kapital riskini aşağı salsada obiri tərəfdən iqtisadiyyatın inkişafı üçün bir neçə istiqamətdə mümkündür.

Limitin müəyyən olunması yəni *limitləmə* kreditin, satışın, yəni xərclərin, və s. həcmnin səviyyəsini müəyyən etməkdir. Limitləmə üsulu riskin səviyyəsinin aşağı salınması üçün vacib hesab olunur.

Investor özü özünü sığortalayır, lakin şirkəti sığortalanması daha məqsədə uyğun olardı. Belədən o, sığorta ödəmələrinə qənaətinə imkan yaranır. Özünüsığortalama zamanı təyinatından asılı olaraq natural və pul formasında ehtiyat və sığorta fondları yaradılmalıdır.

Sığortalanma - riskin aşağı salınmasının daha vacib və daha geniş yayılmış üsuludur. Sığortalama üsulunda investor riskin aşağı salınması məqsədi ilə gəlirdən də imtina etməyə razıdır. Beləki o riskin sıfıra endirilməsi üçün ödəməyə hazır olur.

Hedc əməliyyatı heaging sözündən tərcümədə qorumaq əməliyyatı deməkdir bank, birja və kommertiya praktikasında valyuta risklərinin sığortalanmasının müxtəlif metodlarını müəyyən edir.

İnvestisiya layihələrində potensial risklərin təhlili onları vaxtında müəyyən etməyə, və mövcud riskləri aşağı salınması yaxud tam olaraq minimuma endirmək mümkündür. Buna görə investisiya qoyuluşları həyata keçirilərkən investisiya mühitinin və cari investisiyanın gözlənilən riskləri müxtəlif hesablamalarla və buna uyğun olaraq investisiya layihələrində bu nəticələri istifadə etmək məqsədəuyğundur. Investor bu şərtlərdən istifadə edərsə müəyyən dövr ərzində səmərəlilik əldə etməsi mümkündür.

1.3. İnvestisiya layihələrini xarakterizə edən iqtisadi göstəricilər sistemi.

İnvestisiyalar həcmının artdığı bir dövüdə və bununla bağlı ölkə üçün hansı imkanların açıldığını aydınlaşdırmaq üçün investisiya layihələrini xarakterizə edən iqtisadi göstəricilər sistemini izah edən nəzəriyyələri nəzərdən keçirmək məqsədəuyğundur.

Qeyd etmək lazımdır ki, kapital artımının və ya da mənfəətin əldə edilməsi məqsədlə pul vəsaiti qoyulmuş müəyyən tədbirlər investisiya layihəsi kimi qəbul edilir.

İnvestisiya qoyuluşunun müddəti, sosial iqtisadi cəhətdən səmərəliliyini, layihə daxilində yerinə yetirilməli xidmətlərin həcmi əks etdirən investisiya layihəsində sənədləşdirilir

Müəyyən bir layihənin Dövlət Investisiya Proqramına daxil edilməsi üçün müvafiq sənədləri hazırlayan, və layihə təsdiq ediləndən sonra onun həyata keçirilməsini təşkil edən kommertiya təşkilatı sifarişçi kimi qəbul olunur.

Nəzərdə tutulmuş müddətdə və maliyyə vəsaiti çərçivəsində layihənin həyata keçirilməsi məqsədilə sifarişçi təşkilat tərəfindən qanunvericiliyə uyğun olaraq cəlb edilmiş hüquqi və ya fiziki şəxs Investisiya layihəsinin icraçısı kimi qəbul olunur.

Aşağıdakıları Investisiya layihəsinin xarakterizə edən iqtisadi göstəricilər sisteminə aşağıdakıları aid etmək olar:

- investisiyalara əsaslanan iqtisadi-sosial layihələr;
- iqtisadi məqsədəuyğunluğa əsaslanan müəyyən bir obyektin birbaşa investisiyalarının əhatə dairəsi və həyata keçmə müddəti;
- mövcud standartlara uyğun olan hazırlanmış layihə sənədlərinin daxil edilməsi²

Investisiya layihələri aşağıdakılardan ibarətdir:

- İstehsal
- Kommertiya
- Elmi-texniki
 - İqtisadi
 - Maliyyə
 - Sosial-iqtisadi
- Kommertiya layihəsinin həyata keçirilməsində və ya artıq həyata keçirilən nəzərdə tutulan fəaliyyətin hüquqi tənzimlənməsinə dair müştəriyə düzgün məsləhət verilməsi;
- Investisiya layihəsi çərçivəsində iqtisadi məqsədlərin həyata keçirilməsində təhlilin və mümkün olan hüquqi yolların nəzərdən keçirilməsi;

² [Http://Expertsm.Com/Az/Investment-Project](http://Expertsm.Com/Az/Investment-Project)

- Razılaşmanın ixtiyari iştirakçılarının hüquqi ekspertizası, eləcə də aktiv hüquqları: daşınmaz əmlak hüquqları, korporativ sənədlərin öyrənilməsi, mühasibat, hüquq, vergi risklərinin qiymətləndirilməsi, riskin aradan qaldırılması üçün mümkün yolları düzgün semilməsini müəyyən etmək;
- Razılaşma strukturunun hazırlanması, yəni: razılaşma iştirakçılarının təşkilati-hüquqi seçimi, müqavilə münasibətlərinin qurulması, razılaşmanın yerinə yetirilməsində yurisdiksiya seçimi, iştirakçıların maraqlarının təmin edilməsi üsullarının seçimi, vergi və maliyyə planlaşdırılması, anti-monopoliya qanunvericiliyinə əməl edilməsi;
- Kommersiya layihələrinin hazırlanması və həyata keçirilməsində yaranan vergi məsələləri üzrə düzgün məsləhət;
- Kommersiya layihəsi üçün zəruri olan hüquqi sənədlərin (müqavilələr, protokollar, məktublar, iddialar və.s) hazırlanması;
- Kommersiya layihəsi zamanı meydana çıxan bütün məsələlər üzrə dövlət və yerli hakimiyyət orqanlarında müştərinin maraqlarının təmsil edilməsi;
- Kommersiya layihəsinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar, bütün məsələlər üzrə podratçılar və digər şəxslər ilə danışıqlarda iştirak etmək;
- Layihənin hər hansı mərhələsində qeydiyyat proseduralarının həyata keçirilməsi;
- Kommersiya layihəsinin həyata keçirilməsi məsələsi ilə bağlı, məhkəmədə müştərilərin maraqlarının təmsil edilməsi.³

Kommersiya təşkilatlarında maliyyə mənbələri geniş olsa da belə maliyyə baxımından bütün investisiya layihələrini həyata keçirməyə imkan olmur. Kommersiya təşkilatları mənbələrin alternativ sahələrin birini seçmək və fondları məqsədəuyğun şəkildə investisiya layihələrinə yönəldmək üçün layihələrini qiymətləndirmək qərarını vermək lazımdır. Düzgün qərar qəbul etmək üçün alternativ

³ **Expert SM**

layihələrdən ən gəlirlisini birinin seçilməsidir. Kommersiya təşkilatlarının fəaliyyəti boyu uzunmüddətli gəlirliliyi çox zaman doğru verilmiş investisiya qərarı ilə əlagəlidir.

İnvestisiya layihələri arasında seçim aparmaq və investisiya siyasətinin müəyyən edilməsi müəssisə rəhbərlərinin üzləşdikləri ən əhəmiyyətli mövzulardandır. Onların investisiya qərarının qəbul edilə bilməsi üçün layihələr arasında seçim apararkən, tələbin müəyyən edilməsi, alternativ istehsal üsulları, qiymətlər, xərclər və maliyyə mövzularında informasiyaların əldə edilməsi çox vacibdir.

Əsas amillərdən biri də real aktivlərə qoyuluşlarda mümkün olan variantlardan birinin əsaslandırılması və seçilməsi zamanı investisiya layihələrinin maliyyə-iqtisadi cəhətdən qiymətləndirilməsidir. Layihənin müsbət qiymətləndirilməsinə baxmayaraq aşağıda göstərilənlər yerinə yetirilməzsə o zaman onun həyata keçirilməsi mümkün olmaz:

- 1) satışından daxil olan (mal və xidmətlər) gəlirlə qoyulan vəsaitin əvəzinin ödənilməsi;
- 2) kommersiya təşkilatının sərf etdiyi investisiyanın gözləniləcək səviyyədə rentabelliğini təmin edəcək gəlirinin olması;
- 3) İnvestisiya xərclərinin kommersiya təşkilatına lazım olan müddətdə geri qaytarılması.

İnvestisiya layihələrini xarakterizə edən iqtisadi göstəriciləri araşdıraraq qeyd etmək lazımdır ki, xarici kapitalın rolu investisiya siyasətində payı çoxdur. Xarici kapitalın cəlb olunması sahəsində respublikanın investisiya siyasətində rolu aşağıdakı əsas prinsip və istiqamətlər üzrə həyata keçirilir :

- Müəyyən bir layihə üçün xarici investisiyaların cəlb olunmasının daha effektiv formalarının istifadə olunması;
- Respublikamızın xarici investisiyanın sığortalanması və qanunauyğun müdafiə edilməsi;

- Ölkəyə yönəldilən xarici investisiyalar üzrə girov əməliyyatının təşkil edilməsi;
- mövcud investisiya layihələri üzrə informasiya bankının formalaşması, xarici investorlara investisiyalaşma şəraiti haqqında sorğu materiallarının hazırlanması;
- xarici investisiyaların ölkəmizə cəlb olunması üçün vauçer fondları, beynəlxalq konsorsiumlar, və lizinq şirkətlərinin təşkil olunur;
- ölkədə beynəlxalq maliyyə institutları və təşkilatları ilə investisiya əməkdaşlığının inkişaf edilməsi;
- ölkədən daşınan kapitalın maneəsiz və təhlükəsizlik qaytarılması üçün əlverişli şəraitin olması;
- ölkədə ixracı artırmaq məqsədi ilə dövlət proqramına əsasən azad iqtisadi zonaların yaradılması;
- gələcək dövirdə xarici investorların valyuta əməliyyatlarının həyata keçirilməsində norma və qaydaların liberallaşdırılması;
- bölgələrə xarici investisiyaların axınını gücləndirmək məqsədilə regional investisiya proqramlarının, investisiya layihələrinin hazırlanması;
- ölkədə xarici banklarla əməkdaşlığı inkişaf etdirmək, kredit xətlərinin açılmasına çalışmaq, respublikanın bank sistemi, investisiya layihələri haqqında informasiyaları beynəlxalq bank ictimaiyyətinə çatdırmaq.

Bankların investisiya siyasətinin mühüm tərkib elementi investisiya portfelinin idarə edilməsi sayılır. Birbaşa və portfel investisiyalarının optimal nisbətinin təmin edilməsini əks etdirən göstəricilər arasında mənfəətliliyin artırılması, risk və likvidlik səviyyələrinin saxlanılmasını, göstərmək olar.

Investisiya qoyuluşlarının effektivliyi bütövlükdə ölkə iqtisadiyyatı, yəni makrosəviyyədə, eyni texnologiyalara əsaslanan iri müəssisələr qrupu səviyyəsində hesablandığı zaman göstəricilər müvafiq olaraq kapital qoyuluşları nəticəsində mənfəətin artmasını bütün maliyyə mənbələri üzrə kapital qoyuluşlarına nisbəti kimi əks etdirilir. Yeni yaradılmış kommersiya təşkilatı səviyyəsində isə layihə üzrə illik

məhsul buraxılışının topdansatış qiymətilə, illik məhsulun dəyəri arasındakı fərqin kapital qoyuluşlarına nisbəti kimi hesablanır.

Respublikada investisiyaların tələb olunan həcmi və keyfiyyətinin təmin olunması məqsədi ilə investisiya mühitinin daha da yaxşılaşdırılması qarşıda duran əsas vəzifələri yerinə yetirmək üçün aşağıda göstərilən tədbirlər yerinə yetirilməlidir:

- korporativ idarəetmənin təkmilləşdirilməsi;
- özəl mülkiyyətin qorunması;
- bütün investorlar üçün mülkiyyətin formasından asılı olmayaraq daha əlverişli rəqabət mühitinin olması;
- dövlətin rolunun stabil normativ-hüquqi rejiminin və bazasının təmin edilməsi məqsədi ilə artırılması və təkmilləşdirilməsi;
- biznesin idarəedilməsində informasiya təminatının yaxşılaşdırılmasına, investisiya obyektlərinin təhlili və seçimi məqsədi ilə kommərsiya təşkilatları barəsində investorların məlumatlandırılması sisteminin təkmilləşdirilməsi;
- mühasibat uçotunun və statistikanın beynəlxalq standartlara uyğun olması.

Azərbaycan iqtisadiyyatının üstünlüklərini xarici investorların iqtisadi maraqlarının qorunması baxımından iki qrupa ayırmaq mümkündür:

1-ci qrup amillər bütün inkişaf etməkdə olan ölkələrə, və o cümlədən Azərbaycana da aid olan üstünlüklərdir.

2-ci qrup birbaşa Azərbaycana aid olan üstünlüklərdir.

İnkişaf etməkdə olan ölkələrə, və o cümlədən Azərbaycana da xas olan üstünlüklər aşağıda göstərilənlərdir:

1) inkişaf etməkdə olan ölkə olduğuna görə inkişaf potensialı müqayisədə inkişaf etmiş ölkələri dəfələrlə üstəlidir. Nə gədər inkişaf çox olsa bir o gərdə çox gəlir əldə etmək imkanı olacaq. Belə prinsip dünyadakı transmilli təşkilatları daha çox inkişafda olan ölkələrə investisiya qoymağa maraq oyadır;

2) iri firmalar zəif inkişaf etdiyinə görə, daxili rəqabət zəifdir;

3) yüksək risk qarşılığında inkişaf etməkdə olan dövlətlər daha çox gəlir əldə etmək imkanları vardır;

4) yerli investorlarla müqayisədə inkişaf etməkdə olan ölkələrdə olan xarici investorlar bürokratik əngəllərlə daha az rastlaşırlar.

Aşağıdakılar birbaşa Azərbaycana malik olan üstünlüklərdir:

1) Xaricə intensiv əlaqələr yaratmaq imkanını genişləndirmək üçün Azərbaycan əlverişli coğrafi-iqtisadi mövqedə yerləşir, turizm sənayesinin inkişafı üçün geniş imkanlar yaradılır, bununla yanaşı ölkəmizin Transqafqaz nəqliyyat dəhlizində yerləşməsi, onun Avropanı Qafqaz və Mərkəzi Asiya dövlətləri ilə birləşdirən dəniz, hava və avtomobil nəqliyyat şəbəkəsi mərkəzində olması strateji əhəmiyyət kəsb edir.

2) Azərbaycan məhsuldar torpaqlara, zəngin mineral-xammal ehtiyatlarına, bol və ucuz işçi qüvvəsinə, əlverişli təbii-iqlim şəraitinə və s. malikdir;

3) Azərbaycanda bir sıra infrastruktur obyektləri vardır. Bununla yanaşı ölkəmizdə müasir texniki-iqtisadi bazaya malik sənaye müəssisələri, istehsal sahələri və s. malikdir;

4) İxtisaslı kadr ehtiyatı , muasir və güclü elmi-texniki potensialı vardır;

5) Xarici investisiyaların ölkəmizə cəlb olunması üçün və onların müdafiəsi, inkişafı haqqında vacib qanunların və bir sıra hüquqi-normativ aktların qəbul olunması və xarici iqtisadi əlaqələrin liberallaşdırılması və onların həyata keçirilməsi üçün təşkilati-idarəetmə gərarların işlənilib hazırlanması mexanizminin təşkil olunması;

6) Ölkəmizdə bir sıra xarici şirkətlərlə birgə təsərrüfat əlaqələri ilə məşğul olan kommersiya təşkilatların təşkil olunması;

7) Xarici ölkələrlə iqtisadi müqavilələrin bağlanması, beynəlxalq və regional iqtisadi birliklərə və təşkilatlara daxil olma üzrə beynəlxalq müqavilə və sazişlərə qoşulma, və s. Respublikamıza aid olan bu üstünlüklərdən yararlanaraq biznesin inkişafına mane olan məhdudiyətləri aradan qaldırılmaq və xarici investisiyaların

cəlb edilməsini sürətləndirmək və nüfuzlu ölkələrlə əlaqələri möhkəmləndirmək lazımdır.

Yuxarda qeyd olunan üstünlüklərlə yanaşı Azərbaycan iqtisadiyyatına son dövrlərdə daha çox xarici investisiya cəlb edilməsi istiqamətində müəyyən təbirlər görülmüşdür.

Bunlara aid etmək olar:

- Bir pəncərə sisteminin tətbiq olunması
- Vahid valyuta məzənnəsinin formalaşdırılması
- Xidmətin Bir çox elektronlaşdırılması
- Xarici investorların hüquqların və mənəfələrinin qorunması üçün hüquqi bazanın təkmilləşdirilməsi
- Açıq qapı siyasəti və.s.

Çoxsaylı və müxtəlif səviyyəli amillərin təsiri altında formalaşan xarici investorlar dünyada hazırkı iqtisadi reallıq integrativ əlaqələrin xüsusilə kapital axını baxımından münasibətlərin intensivləşdirilməsinin əlverişliliyi haqqında amillərə malikdirlər. Qeyd etmək lazımdır ki, xarici şirkətlərin iştirakı ölkəni dünyada daha da çox tanınmasına ən müasir texnologiyaları, yeni kadrlar və strateji idarəetmə üsulları gətirir. Eyni zamanda respublikanı xarici bazara çıxmağı da kömək edir, iş yerlərini artıraraq yerli istehsalın inkişafına səbəb ola bilər.

II FƏSİL: MEHMANXANA BİZNESİNİN MÖVCUD İNVESTİSİYA VƏZİYYƏTİNİN STRATEJİ TƏHLİLİ VƏ QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ.

2.1. Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin mövcud vəziyyətinin iqtisadi xarakteristikası

Dövlətimizin qədim mədəniyyət diyarıdır. Azərbaycanın ərazisində 1.5-2 milyon il bundan əvvəl insan məskan salmışdır. Azərbaycan respublikasında ilk mehmanxanalar karvansaraylar adlanırdı. Onlar bugünkü yaraşlıq, müasir xidmətli otellərdən xeyli fərqlənirdilər. Karvansaraylar təkcə şəhərlərdə deyil, həmçinin yol boyu, xüsusilə yol ayrıcılarında fəaliyyət göstərirdi. “Qədim və orta əsrlərin vacib tarixi - arxitektura abidələri” xəritəsinə uyğun olaraq respublikamızın ərazisində bu günümüzdə qədər gəlib çatan karvansarayların inşaat tarixləri VI-XIX-cu əsrlərə aid edilir. Qədim karvansaraylardan mövcud olanı mərzə kəndində yerləşir. Orta əsr karvansarayları, Siyəzəndə, Qaradağda, Saraş kəndində, Sanqaçalda, Bayıl burnunda və Giləzi qəsəbəsində bu günə qədər mövcuddur. Ancaq qeyd etmək lazımdır ki, alimlərin hesablamalarına görə 8 karvansaray Bakı qalasında yəni içəri şəhərdə tikilmişdir. Onların yaxınlıqda, aralarında kiçik döngə olan hind karvansarayı “Multani” və “Buxara”, Qasım bəyin iki mərtəbəli, yuxarıda çəpinə duran və bu günə kimi gəlib çatmayan Böyük karvansaray, Cümə məscidinin yaxınlığındakı-Kiçik karvansaray və s. yerləşirdi. O, dövrdə Bakı şəhəri kiçik bir sahər idi. Burada karvansarayların tikilməsi heç də təsadüfi deyil. Bakı şəhəri həm paytaxt olduğuna görə, həm də dəniz limanı kimi artıq orta əsrlərdə şərq dövlətlərinin ticarətində əhəmiyyətli rol oynayırdı, Xəzərdən və Böyük İpək yolunda olan şəhərlərdən- terminallardan Şamaxı, Bərdə, Dərbənddən sənaye və kənd təsərrüfatı mallar göndərilirdi. Karvansarayların inşası XVI-XIX-cu əsrə qədər də davam etmişdir. Karvansarayların binaları Abşeron yarımadasında, Bakı qalasında Gəncədə, Arpaçay yaxınlığında (Naxçıvanda) və Cəbrayıl rayonunda, bu günə qədər qalmışdır. Təxminən 1850-ci illərdən başlayaraq neft axtarışları üzrə intensiv işlər aparılmağa başlamışdır. Bakı şəhəri getdikcə inkişaf edir və çar Rusiyasının ən

nəhəng sənaye mərkəzlərindən birinə çevrilirdi. Bakıda neft sənayesinin geniş inkişafı ilə əlaqədar olaraq şəhərin mərkəzi küçələri abadlaşmağa və genişlənməyə başlayır. Artıq şəhərdə yerli milyonerlərin yaraşılıq sarayları ilə yanaşı səhmdar cəmiyyətlərin və o cümlədən 51 xarici şirkətdən: 6-İngilis, 3-Fransız, 2-İsveç, 1-Yunan 1-Danimarka, 1- Belçika, və başqa ölkələrin binaları yerləşirdi. Eləcə də bankların binaları, ictimai tikililəri inşa edilməyə başlayır. Bakiya xaricdən gələn qonqlara xidmət üçün XX əsrin əvvəllərində şəhərin mərkəzində “Yeni Avropa” mehmanxanası açılır. Növbəti mehmanxana bir neçə ildən sonra tikildi və “Metropol” adlandırıldı. 50-ci illərin axırında və 60-cı illərin əvvəlində “Inturist” və “Naxçıvan” mehmanxanalarının binaları inşa edilməyə başlandı. Ondan sonrakı illərdə “Bakı”, “Turist” mehmanxanaları tikilmişdir. 1985-ci ildə Bakının mərkəzində iki 17 mərtəbəli “Azərbaycan” və “Abşeron” mehmanxanalarının binaları tikilib başa çatdırılmışdır. Həmin mehmanxanalar şəhərimizə gələn qonqqları həm texniki təchizatına görə, həm də xidmət səviyyələrinə görə lazımı səviyyədə qarşılıya bilmirdilər və beynəlxalq standartlara cavab verə bilmirdilər. Mütəxəssislərin fikrinə görə mehmanxana biznesində 700-dən çox yeri olan layihələrin idarə edilməsi çətin olur. Bu mehmanxanaların hər biri 1200 yer üçün nəzərdə tutulmuşdur. Buna baxmayaraq, ancaq 15%-ə qədəri turist və iş adamlarını qəbul edirdi. Buna təsir edən amillərdən biridə servis səviyyəsinin aşağı olduğu halda qiymətlərin yuxarı olmasıdır. Buna baxmıyaraq bu illərdə Şəkidə, Qusarda, Gəncədə, və Respublikanın digər şəhərlərində mehmanxanalar inşa edilmişdir.

Azərbaycan müstəqillik əldə etdikdən sonra 1994-cü ilin sentyabrın 20 də “əsrin müqaviləsi” imzalandıqdan sonra neft müqavilələrinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar respublikaya investisiya axını başlayır. Bakıda fərqli sərəgilər keçirilir, Azərbaycan ali məktəblərdə xarici vətəndaşların təhsili ilə əlaqədar Bakıya gələn xarici vətəndaşların sayı gündən günə artır“. Buda Bakı mehmanxana biznesinin inkişafına təkan verirdi. Bakıda beş ulduzlu “Plaza”, “Həyat”, “Avropa” və bir neçə mehmanxana və dünya səviyyəsində olan otellər açılmışdır. Sonrakı illərdə

Azərbaycanda beynəlxalq turizm getdikcə inkişaf etməyə başladı. 1998-ci ildə Masallı rayonuna Almaniyadan 120 turist “İstisu” otelində və “Türkan” mərkəzində dincəlməyə gəlmişdir. Həmin dövüdə Nabran istirahət zonasında “Palermo” turist mərkəzi inşa edilmişdir. Eləcədə xarici turistlər üçün Şıx kompleksində “Qresent-Biç” otelində beynəlxalq standartlara cavab verən şərait yaradılmışdır. Şamaxıda (Pirqulu), Qubada (Afruca), Zaqatalada, Şəkidə (Marixal), Qaxda və İsmayıllı rayonunun Lahıc kəndində istirahət mərkəzləri, otellər və pansionatlar tikilmişdir.

Daxili və beynəlxalq turizmin inkişafı Mehmanxana biznesi ilə sıx əlaqədədir. Azərbaycanın mehmanxana biznesinin müasir vəziyyətində və gələcək inkişafında köklü dəyişiklər baş vermişdir. Əhalinin əksər hissəsi daha çox xaricdə istirahət etməyə meyillidirlər. Son zamanlar tələbatın azalması nəticəsində mehmanxana biznesində xidmətlərin qiymətlərinin artması və nəqliyyatın qiymətində bahalaşma baş verir. Bu da uzaq səfərlərin həcminə və ekskursantların azalmasına güclü təsir etmiş.

Qeyd etmək lazımdır ki, turizm xidmətləri bütün xidmətlərin 1/3 təşkil edir ki, bu da öz növbəsində böyük həcmdə iş yerləri deməkdir. Dünyada ən çox iş yeri təklif edən sahə də məs turizm sahəsidir. Turizm sahəsinin daha bir xüsusiyyəti isə bacarıq təhsil sahəsindən asılı olmadan müxtəlif insanlar çalışa bilərlər. Hətta, natamam təhsilli olan insanların mehmanxanalarda rahatlıqla çalışa bilərlər. BMT-in Ümumdünya Turizm Təşkilatının hesabına görə 2029-cü ilə qədər turizm sahəsində çalışanların sayı 296 milyona çatacaq. Geyd etsək ki, bugünkü gün üçün bu sahədə 266 milyon nəfər çalışır hesablanan işçi sayına çatması daha tez ola bilər. Həmçinin nəzərə alsaq ki, 266 milyon nəfər rəsmi rəqəmdir. Bəzi ölkələr tərəfindən bu rəqəmlər verilməmişdir, o zaman bu rəqəmin 266 milyondan artıq olması istisna deyil.

**Mülkiyyət növləri üzrə mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrdə
işçilərin orta illik siyahı sayı**

Cədvəl 3

Göstəricilər	İllər			
	2012	2013	2014	2015
Işçilərin orta illik siyahı sayı cəmi	7321	8259	9009	8364
0 cümlədən mülkiyyət növləri üzrə				
dövlət	240	232	525	367
xüsusi	5982	6826	7366	6894
xarici	791	730	634	609
birgə	308	471	484	494
Işçilərin ümumi sayından turistlərə xidmət göstərən işçilərin sayı	4723	5526	5793	5670

Mənbə: Dövlət Statistika komitəsi⁴

Mehmanxana tipli müəssisələrdə işçilərin orta illik siyahı sayı 2012-ci ilə nisbətən 2015-ci ildə 1043 nəfər artmışdır. Bu rəqəm dövlət müəssisələrdə 127 nəfər, xüsusi müəssisələrdə 912 nəfər, birgə müəssisələrdə 186 nəfər artmışdır. Xarici müəssisələrdə isə əksinə 182 nəfər azalmışdır.

Ölkəyə gələn turistlərində sayında ciddi dəyişikliklər var. Beləki 2012-ci ildə Azərbaycanın «Eurovision 2012» mahnı yarışmasına ev sahibliyi etməsi ilə əlagədar olaraq ölkəmizə 23 min 440 turist gəlmişdir. Ancaq onuda qeyd etmək azımdır ki, yarışmadan bir il öncənin – 2011-ci ildə ölkəyə gələn turistlərin sayının iki il sonra 2013-cü illə müqayisə edəndə yenə 7 min nəfər azalma müşaidə olunur.

2015 ci ildə keçirilən Avropa Oyunları zamznı Azərbaycana 6000 idmançı, 3000 işçi heyətinin gəlmişdir. Bununla əlagədar oaraq ölkəmizin 530 mehmanxanası

⁴ www.stat.gov.az

tam hazır şəraitdə 35.000-ə gədər turistləri qəbul etmişdir. 2016-ci il ərzində ölkəyə 5 milyona yaxın turist gəlmişdir. Respublikaya gələn hər bir turistin minimum xərclədiyi pul 700 dollardır. Bu da mehmana biznesinin inkişafı üçün müsbət amildir

Mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrdə yerləşdirilmiş şəxslərin səfərlərin məqsədinə görə sayı (nəfər)

cədvəl 4

Səfərlərin məqsədi:	2005	2006	2007	2008	2010	2012	2015
Turizm məqsədilə	209398	231252	242248	342238	347972	520958	638359
İstirahət, əyləncə turizmi	90669	100132	104893	148189	150832	225646	256285
İşgüzar turizm	90879	100363	105136	148531	151012	277304	275896
Müalicə turizmi	17701	15118	7719	24541	28424	15145	68896
Digər turizm məqsədilə	10149	15639	24500	20977	17704	32863	37282
Digər məqsədlə	54660	60365	63235	89336	90507	103966	199786

Mənbə: Dövlət Statistika komitəsi⁵

Mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrdə yerləşdirilmiş şəxslərin səfərlərin məqsədinə görə turistlərin sayı 10 il ərzində 3 dəfədən də çox, istirahət və əyləncə turistlərinin sayı 2,8 dəfə, müalicə məqsədi ilə gələn turistlərin sayı 3,9 dəfə, işgüzar turizm sahəsində 3 dəfə artmışdır. Bu artım digər turizm məqsədlərlə gələn turistlərin sayında atım müşayiət olunur. Bütün bunlara respublikada keçirilən beynəlxalq səviyyəli tədbirlər, muasir üslubda inşa edilən mehmanxanalar və s səbəb olmuşdur.

Statistika Komitəsinin məlumatına əsasən 2014 – cü ildə 2013 – cü illə müqayisədə otellərin gəlirləri 5.7% artmışdır, bu da 181 milyon manat təşkil edir. Göstərilən məbləğin 64.7%-i mehmanxana nömrələrinin tutulmasından, 23.8%-i isə yemək və içmək xidmətlərindən əldə edilmişdir. mehmanxanalarda otaqların sayı

⁵ www.stat.gov.az

ötən ilə nisbətdə 4.9% artmış və 17,363 - ə çatmışdır. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, mehmanxanaların 5%-i dövlət, 95%-i isə özəl sektora aiddir.

2006-cı ildə Azərbaycan Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatlarına görə, respublikamızda 288 mehmanxana tipli obyektlər var idi, 2010-cu ildə bu göstərici artaraq 499-a çatdı. 2012-ci ildə ölkəmizə artıq 514 mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisə fəaliyyət göstərirdi. Statistik məlumatlar aşağıdakı cədvəldə göstərib.

Yaşayış müddətinə görə yerləşdirilmiş turistlərin sayı

Cədvəl 5

İllər	Cəmi	o cümlədən					
		1-3 gün	4-7 gün	8-28 gün	29-91 gün	92-182 gün	183-365 gün
2012	624924	545840	489002	25060	4276	843	3
2013	666318	560798	80202	20809	4133	406	-
2014	672315	561185	76141	32000	2837	40	142
2015	838145	759949	61394	15085	1487	194	36

Mənbə:Dövlət Statistika komitəsi ⁶

Son dövrlərdə turistlərin sayının artması turizm sektoruna cəlb olunan maddi, maliyyə və əmək resurslarının həcmi o dərəcədə artmışdır ki, bu ərazi iqtisadiyyatının strukturuna, iqtisadi və sosial münasibətlərinə təsir göstərmişdir. Belə ki, 23 fevral 2017-ci ildə turizm şirkətinin sədri öz çıxışında qeyd etmişdir ki, Azərbaycanda 30 yaxın turizm şirkəti fəaliyyət göstərir. Bu turizm şirkətləri Azərbaycanın müxtəlif bölgələrində olan istirahət mərkəzlərində yerləşirlər. Qusardakı Şahdağ kompleksi hər il yüzlərlə yerli turisti qış aylarında xizək sürmək üçün qəbul edir. Zaqatalada paraşüt həvəskarları üçün şərait yaradılmışdır. Gəbələdəki tufan dağ istirahət mərkəzi qış – yay yüzlərlə xarici və yeli turistləri fasiləsiz qəbul edir.

Müalicəvi istirahət mərkəzləri də bu sahədə xüsusi yerə malikdir. Naftalanın müalicəvi nefti artıq dünyada öz adını tanıdı. Əlbəttə infrastrukturun gücləndirilməsi,

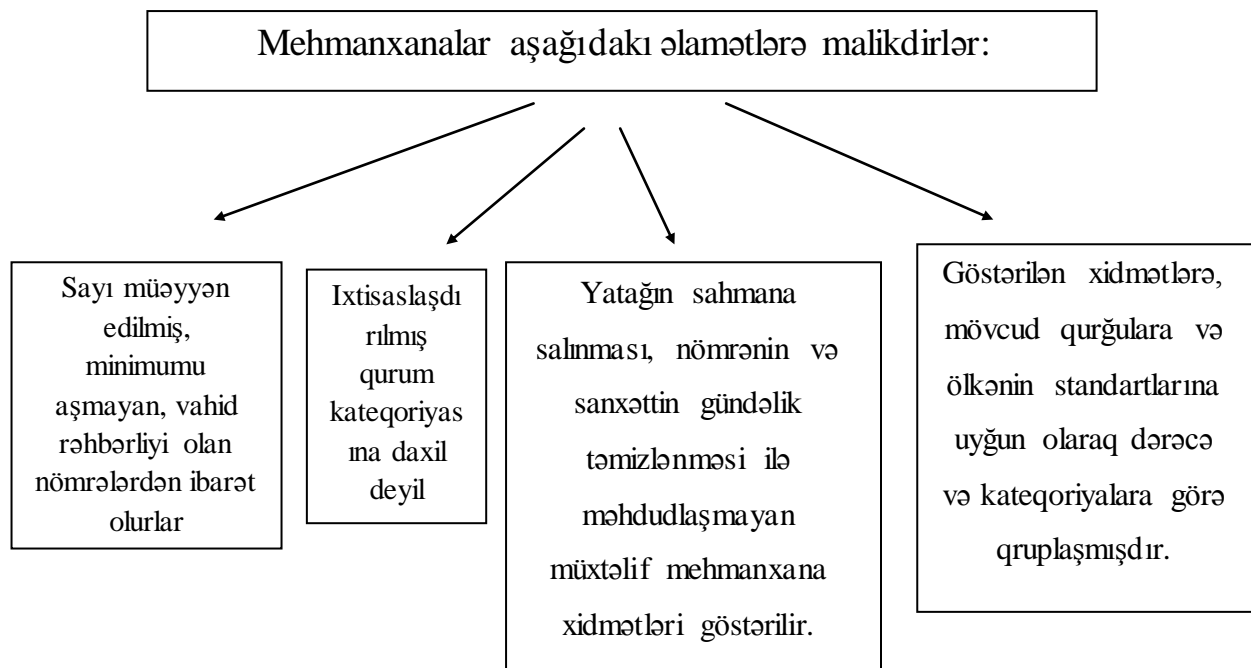
⁶ www.stat.gov.az

düzgün marşutların tətbiq olunması bu qeyri-adi müalicə mərkəzinə daha çox turist cəlb edəcəkdir. Naxçıvan Muxtar Respublikasının Culfa rayonunda müalicəvi duz mağaraları, Darıdağ termal su sanatoriyası, Masallıdakı İstisu mərkəzi turist cəlb etmə potensialına malikdir.

Bütün bunlarla əlaqədar olaraq Azərbaycanda mehmanxanaların sayı da artmışdı belə ki, 2017 ci ilin 5 fevralda İlham Əliyev öz çıxışında qeyd etmişdir ki, Respublikada 300 dən çox mehmanxana açılmışdır

Mehmanxana biznesinin strateji təhlili üçün təsir edən əlamətləri aşağıdakı sxemdə göstərilən kimi izah edək:

Sxem 1

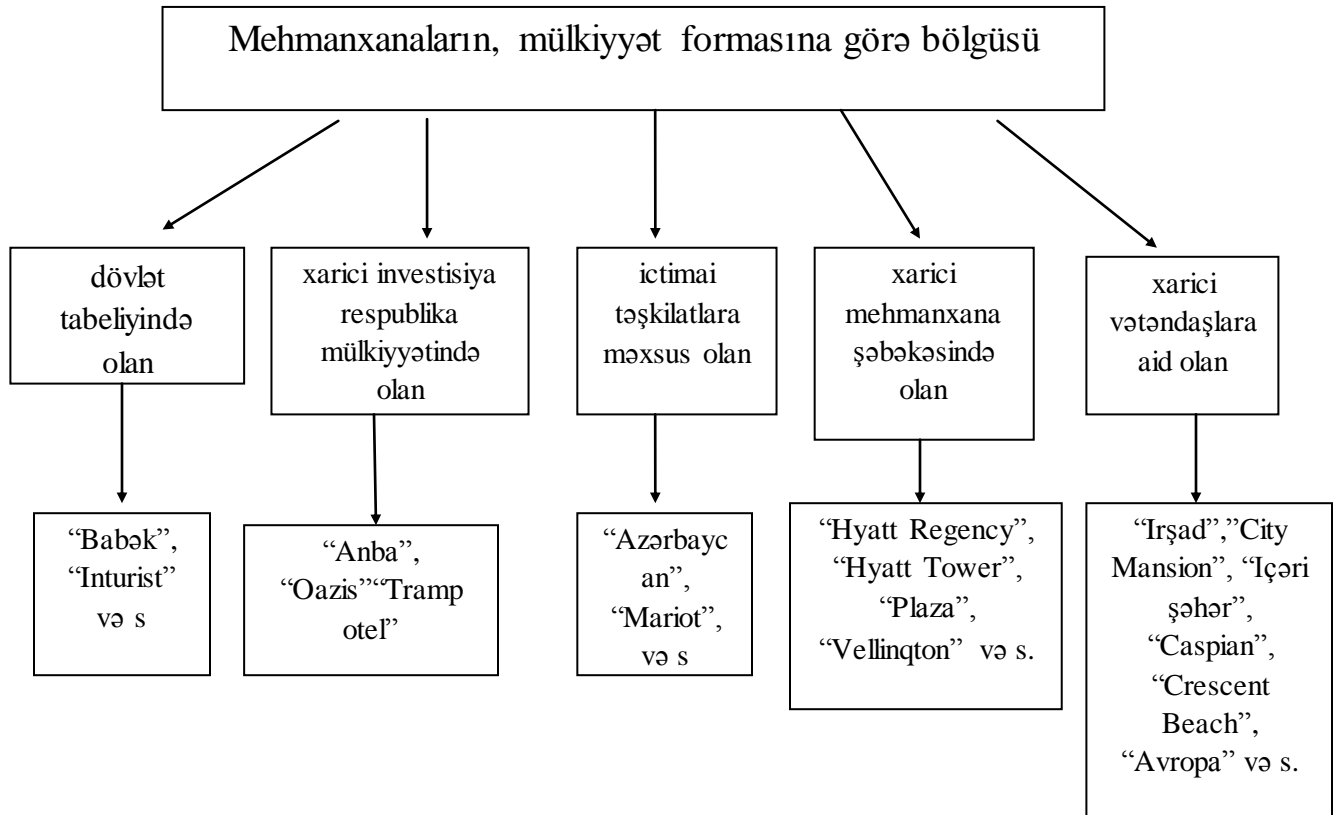


Yuxarıda göstərilən sxemdə mehmanxanaların əlamətləri göstərilir. Qeyd etmək lazımdır ki, pansionatlar və mebellə təhciz olunan nömrələr, otaqlarda təşkil olunan gündəlik yatağın səliqə sahmana salınması, nömrənin və sanxəttin təmizlənməsini də əhatə edən mehmanxana xidmətləri göstərilir. İxtisaslaşmış müəssisələr yerləşdirmə xidmətləri ilə yanaşı, başqa bir ixtisaslaşmış xidmət də göstərilir. Bu

növ müəssisələrə sağlamlaşdırıcı qurumlar, əmək və istirahət düşərgələri, konqress mərkəzləri və s. aiddir.

Mehmanxana biznesinin formalaşmasına görə kateqoriyalı bölgədə vacib və aktual amillərdən biridir. Mülkiyyət formasına görə bölgü aşağıdakı sxemda göstərilib.

Sxem 2



2.2. Mehmanxana biznesinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin təhlili və qiymətləndirilməsi

Mehmanxana biznesində əsasən maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin əsas mərhələlərindən biri xərclərin araşdırılmasıdır. Bu araşdırma real pul axınlarını göstərir və layihə üçün maliyyə mənbələrinin son vəziyyətini səciyyələndirir. Daxil olan pul axınları və xərclər vaxt baxımından bir birinə uyğun olmalıdır. Bu proses düzgün qurulması vacibdir, çünki bəzi hallarda izafi vəsaitlərin toplanması və yaxud qıtlığı baş verə bilər. Belə vəziyyətdə yüksək faizlə əlavə kreditin cəlb olunması

məsləhətdir. Ona görə də layihənin maliyyə təminatlığı şərtinin yerinə yetirilməsi, təhlili və cəlb olunan vəsait hesablanır.

Mehmanxana biznesinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyəti dedikdə təşkilatın maliyyə ehtiyatları ilə təmin edilməsi, onların səmərəli yerləşdirilməsi və istifadə edilməsinin səmərəliliyi başa düşülür.

Mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin gəlir və xərcləri

Cədvəl 6

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Müəssisələrin gəlirləri	97002,9	105888,8	114686,1	153980,9	171255,9	181047,3	183 055,1
o cümlədən:							
nömrələrin satışından daxil olan gəlir	63667,6	71676,0	87817,6	110641,5	110808,4	117072,1	115 921,9
içkiləri də daxil etməklə qida məhsullarının satışından əldə edilən gəlir	18754,9	19505,0	18118,4	28872,3	40022,8	43 019,7	43 521,3
müalicə-sağlamlıq xarakterli xidmətlərdən əldə olunan gəlir	7615,0	7701,5	2419,5	2630,8	2001	2 379,5	2 509,2
sair gəlir	6965,4	7006,3	6330,5	11836,3	18423,7	18 576,0	21 102,7
Müəssisələrin xərcləri	82302,9	87879,9	88680,4	110684,0	145468,3	147068,1	171 730,8
o cümlədən:							
avadanlıq və inventarların əldə olunması xərcləri	4041,8	4203,2	4287,7	5377,3	5595,3	4 256,8	4 906,8
içkilərin və yeməklərin hazırlanması üçün alınan mallara çəkilən xərclər	9 903,2	10 320,1	14 529,4	18 090,1	24 187,0	23 576,5	27 149,0
bütün növ yanacaq və enerji xərcləri	2 789,8	2 504,2	5 484,5	5 902,2	7 697,3	8 781,0	11 584,0
suyun alınmasına çəkilən xərclər	484,7	517,2	539,6	1 028,7	1 299,4	1 489,3	1 253,6

əsas fondların amortizasiyası	18 771,3	19 522,0	11 509,3	20 564,3	14 990,6	13 083,9	11 701,7
icarə ödəmələri	627,9	655,1	728,9	1 792,4	2 321,6	2 408,5	2 410,8
əmək haqqı xərcləri	15 044,1	17 344,5	18 222,2	27 389,2	44 406,1	46 008,7	52 353,4
bütün növ sosial sığortalar üzrə ayırmalar	2 771,3	2 886,2	3 242,2	6 187,1	10 016,1	10 602,3	11 564,4
əsas vəsaitlərin cari təmirinə sərf olunan xərclər	3 304,0	4 406,9	4 866,2	4 801,2	4 741,7	4 921,5	2 447,2
digər xərclər	24 564,8	25 520,5	25 270,4	19 551,5	30 213,2	31 939,6	46 359,9

Mənbə:Dövlət Statistika komitəsi⁷

Mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin nömrələrin satışından əldə olunan gəlir 2015-ci ildə 2009-cu ilə nisbətən təxminən 2 dəfə artmış, xərclərdə buna uyğun olaraq 2 dəfə artmışdır. 2015-ci ildə mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələr 11324,3 min man mənfəət əldə edilmişdir.

Mehmanxana biznesinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyəti bir çox göstəricilərdən asılıdır, bunlardan maliyyə sabitliyi, ödəmə qabiliyyəti, maliyyə müstəqilliyi, oteldə nömrə satış qabiliyyəti və s.

Maliyyə vəziyyətinin sabitlik dərəcəsinin səciyyələndirilməsi üçün mehmanxanaların maliyyə ehtiyatları ilə təmin olunması səviyyəsini, onların yerləşdirilməsinin səmərəliliyi dərəcəsinə və onlardan istifadənin səmərəliliyi səviyyəsini əks etdirən göstəricilər sistemi lazımdır. CƏFƏRLİ HƏNİFƏ

Bu sistemin tərkibinə aşağıdakı əsas göstəricilər daxil edilə bilər:

I. Maliyyə müstəqilliyinin səciyyələndirilməsi üçün:

- ümumi maliyyə müstəqilliyi əmsalı;
- dövriyyə aktivləri sahəsində maliyyə müstəqilliyi əmsalı;
- ehtiyatlar sahəsində maliyyə müstəqilliyi əmsalı;
- dövriyyədə olan xüsusi kapital.

II. Ödəmə qabiliyyətinin və likvidliyin səciyyələndirilməsi üçün:

⁷ www.stat.gov.az

- mütləq likvidlik əmsalı;
- cari likvidlik əmsalı;
- xalis aktivlərin dəyəri.

III. Dövriyyə aktivlərindən istifadə edilməsi səmərəliliyinin səciyyələndirilməsi üçün:

- dövriyyə aktivlərinin dövranı əmsalı;
- təşkilatın ehtiyatlarının dövranı əmsalı.

İnvestisiya layihələrinin maliyyələşdirilməsi mənbələri

I. Xüsusi maliyyə resursları hesabına:

- a. Mənfəət;
- b. Amortizasiya ayırmaları;
- c. Sığorta hadisələrinə görə ödəmələri.

II. İnvestorun təsərrüfatdaxili formaları:

- a. Mənfəət;
- b. Amortizasiya fondu;
- c. Vətəndaşların yığım və əmanətləri.

III. Borc maliyyə vəsaitləri formaları:

- a. İstiqrazlar;
- b. Bank kreditləri;
- c. Büdcə kreditləri.

IV. Lizing formaları:

- a. Maliyyə lizing;
- b. Operativ lizing;
- c. Qaytarılan lizing.

V. İnvestisiya ayırmaları formaları:

- a. Dövlət büdcəsi;
- b. Yerli büdcələr;

c. Büdcədən kənar fondlar.

VI. Xarici investisiyalar formaları:

- a. Xarici fiziki şəxslərin kapitalı;
- b. hüquqi şəxslərin kapitalı.

VII. Beynəlxalq investisiyalar forması:

- a. Dünya Bankının kreditləri;
- b. Avropa Yenidənqurma və İnkişaf Bankının kreditləri;
- c. Beynəlxalq fondların vəsaitləri;
- d. Agentliklərin və iri sığorta şirkətlərinin vəsaitləri.

Ümumiyyətlə mehmanxana biznesində yönəldilən investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsi proqramlarının həyata keçirilməsi üçün lazımı olan resursların cəlb edilməsi barədə məsələ investisiya qərarlarının texniki – iqtisadi əsaslandırılmasından asılıdır. Burada investisiya fəaliyyətinin proqnozlaşdırılmasında əsas yer tutur.

Praqnozlaşdırma aşağıda göstərilən məqsədləri əks etdirir:

- a. Investisiya fəaliyyətinin ahəngdar maliyyələşməsinin təminatına;
- b. Mehmanxananın öz vəsaitlərinin daha effektiv istifadəsi;
- c. Bütün firmanın dəyərinin yüksəldilməsi və investisiya layihələrin iqtisadi effektivliyinin təsiri;
- d. layihələrin, reallaşdırıldığı mehmanxanalarda maliyyə dayanıqlığının müəyyən olunması.
- e. Vəsaitlərin cəlb olunması problemini bir – biri ilə qarşılıqlı əlaqədə olan iki istiqamətdə, yəni maliyyələşmə mənbələri və metodları üzrə müəyyən edilir.

Investisiyanın uzunmüddətli maliyyələşmə mənbələri aşağıdakılardır:

- 1) Amortizasiya fondu, mənfəət, artıq aktivlərin reallaşmasından daxil olan vəsait;
- 2) Mehmanxana biznesinə aid xarici vəsaitləri;

- 3) Bankların uzunmüddətli vəsaitləri, qaytarma əsasında verilən müxtəlif səviyyəli büdcə vəsaitləri, mehmanxana istiqrazlarının emissiyası, yəni borc vəsaitləri;
- 4) İmtiyazlı və adi səhmlərin emissiyası, tərəfdaş yerli və xarici investorların nizamnamə fonduna haqları, yəni cəlb edilmiş vəsaitlər;

Mehmanxana biznesinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətini təhlil edərkən bir neçə xarakterik xüsusiyyətləri sadalamaq olar:

- yüksək rentabellik dərəcəsinə malikdir;
- xərcini tez qaytarır;
- biznesin inkişaf sürəti yüksəkdir;
- xidmət imkanları geniş olması səbəbindən ölkə iqtisadiyyatına kapital axınını təmin edir.
- müəyyənləşdirən sahələrdən biri kimi yüksək rəqabət qabiliyyətinə malikdir.

Mehmanxana biznesinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin inkişaf səviyyəsi və bu sahəyə yönəldilən investisiya layihələri ölkənin inkişaf səviyyəsindən asılıdır. Bu biznes özünü maliyyələşdirən və gəlir gətirən biznesdir.

Borc vəsaitləri üzrə öhdəliklərin reallaşdırılması dəyişməzdir, o, sahibkarlıq maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrindən asılılığı yoxdur. Baxmıyaraq ki, dividendlər mehmanxananın rentabelli olduğu halda mütləq sayılır, cəlb edilmiş maliyyə vəsaitlər dividendləri ödənilməsinə nəzərdə almır. Cəlb edilmiş maliyyə vəsaitləri mehmanxananın daxili mənbələrə uyğundur, onları sərbəst idarə edilir. Mühasibat təcrübəsində onlar “xüsusi capital” anlayışı altında birləşdirilir.

Mehmanxanaların qiymətləndirməsində dövlət tənzimlənməsi tam və ya qismən dövlət mülkiyyətində, aktivlərin qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi məqsədi ilə aşağıdakıları qeyd etmək olar:

- etibarlı idarə edilmə üzrə dövlət mülkiyyətinin müqavilələrə əsasən həyata keçirmək;

- girov predmeti kimi qiymətləndirmə obyektlərindən istifadə;
- icarə üzrə dövlət mülkiyyəti obyektləri ilə sövdələşmələr;

Azərbaycan iqtisadiyyatının struktur cəhətdən yenidən qurulması prosesləri ilə sıx bağlıdır. Bu da qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi surətdə investisiyalardan vergitutmanın və onların idarəedilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi də daxildir.

Ölkə qanunvericiliyinin və təcrübəsinin təhlili onun tətbiq sferasının genişlənməsini bazar və ya digər aktivlərin qiymətləndirilməsi obyektini ortaya çıxaran qiymətləndirmə fəaliyyəti sübut edilir.

Azərbaycan qanunvericiliyində aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

1. restrukturizasiyası üzrə kredit təşkilatlarında tədbirlərin həyata keçirilməsi;
2. mehmanxanalarda borclunun əmlakının inventarizasiyasının keçirilməsi;
3. mehmanxanalarda istehsal müsabiqəsi prosesində, daşınmaz əmlakın girov qoyulması;
4. mehmanxanalarda yenidən yaradılmış səhmdar cəmiyyətə səhmin ödənilməsi və s.

Qanunvericiliyə əsasən bu hallarda müstəqil qiymətləndiricilərdən istifadə olunarkən infrastrukturunun, istehsalın inteqrasiyası və mərkəzləşdirilməsi proseslərinin həyata keçirilməsi səmərəliliyinin müəyyən edilməsi həyata keçirilir.

Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyəti təcrübəsinə əsasən respublika hökumətinin qərarı ilə həyata keçirilir. Mehmanxanaların özəlləşdirilməsi və əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi prosesində xarici ölkələrin təcrübəsi tətbiq olunan müasir metodlarından kifayət qədər istifadə olunur. Əlavə olaraq ölkədə qüvvədə olan normativ aktlar mehmanxananın qiymətləndirilməsi zamanı müxtəlif metodlardan istifadə edərkən həç bir ardıcılıq istifadə olmur. Mehmanxanalar qiymətləndirmə fəaliyyətinin tətbiqi üçün zəruri hesab edilən müəyyən qiymətləndirmə standartları işlənilib hazırlanmasına ehtiyac var. Inteqrasiya proseslərinin

xüsusiyyətləri mehmanxananın qiymətləndirilməsinin həm ənənəvi, həm də yeni metodlarının istifadəsində onları nəzərə alınmalıdır.

Mehmanhana biznesinin qiymətləndirilməsində bir neçə metodunun yəni gəlir yanaşması, xərc, müqayisə və.s. istifadə olunur. Bunlardan müqayisə metodlarının istifadə edilməsində müsbət dəyişikliklər göstərib və üstün olaraq qiymətləndirilən mehmanxana biznesin perspektiv və retrospektiv təhlilin istifadə edilməsi, nəticədə gəlir yanaşması metodlarının əhəmiyyətinin artırmışdır. Qiymətləndirmə metodologiyası daimi inkişaf edir və hazırda investisiya layihələrin seçilməsinə imkan verir. Qeyd olunan vəzifələr mülkiyyət payının qiymətləndirilməsinə başlayaraq, səhmdar kapitalda autsayderlərin aktivlərinin və iqtisadiyyatın kooperativ sektorunda mülkiyyət payı həddinin müəyyən edilməsinə qədər olan məsələləri nəzərə alınır.

Investisiya layihələri üçün mehmanhana biznesin dəyərinin qiymətləndirilməsi, ilk öncə, bu biznesin gələcək perspektivlərindən asılıdır ki, burada mülkiyyət münasibətləri prinsipial əhəmiyyətə malikdirlər, çünki məhz kapitalın mülkiyyətçisi risk dərəcəsinin dəyər qiymətləndirilməsinə təsir göstərdiyi bu gəlirlərin alınmasında böyük rol oynayır. Potensial investor biznesə görə qiymətləndirmənin gəlir metodu belə bir ehtimalla əsaslanır ki, mehmanxana biznesin gələcək gəlirlərinin cari dəyərindən çox xərc çəkməz, onun mülkiyyətçisi isə öz biznesini proqnozlaşdırılan gözlənilən gəlirlərin cari dəyərindən aşağı qiymətə satılması sərf etməz. Mehmanhana biznesinə qoyuluşları həyata keçirən investor tərəfindən qurğu, maşın, bina, digər avadanlıq, qeyri-maddi aktivlər və sair əmlak ünsürlərindən ibarət aktivlər deyil, cari gəlirlər axını əldə edir ki, bu da sərf etdiyi investisiyaları vaxtı vaxtında ödəməyə, mənfəət almağa və öz həyati tələbatını ödəməyə üçün imkanı təmin edir.

Respublikamızda son 10 ildə beynəlxalq səviyyəli təbirlər həyata keçirildiyinə görə ölkəyə gələn turistlərin sayı gündən günə artır. Bu səbəbdən viza rejiminin sadələşdirilməsi məqsədə uyğundur, çünki bu mehmaxanaların sayının artırılmasını tələb edir. Statistik məlumatlara əsasən 2016 ci ilin məlumatlarına görə son üç il

ərzində vizasız rejimlə ölkələr arasındakı əməkdaşlığa görə birinci yerdə Almaniyaya 177 ölkə ilə gərarlaşır. İkinci yerdə İsveçrə 176 ölkə ilə. Üçüncü yerdə 175 ölkə ilə əməkdaşlığa görə beş ölkə gərarlaşır: Finlandiya, Fransa, İspaniya, İtaliya, İngiltərə gərarlaşır. Dördüncü yerdə isə ABŞ, Belçika, Danimarka, Hollandiya 174 ölkə ilə əməkdaşlığa görə gərarlaşır. Azərbaycan Respublikası isə 218 ölkədən 62 ölkə ilə vizasız rejimlə əməkdaşlıq edir. 2015- ci ildə Azərbaycan 58 ölkə ilə əməkdaşlıq edirdisə, 2016-cı ildə bu göstərici 62 çatmışdır və ümumi reytingdə 78-ci pillədən 75-ci pilləyə kimi irəliləmişdir. Bu 62 ölkəni üç qrupa bölmək olar:

1 qrup ölkələrinə yalnız 90 gün müddətinə respublika ərazisinə qala bilərlər.

2 qrupa təkçə xarici pasport sahibi olan şəxslər və 14 gündən 90 günə kimi respublika ərazisinə qala bilərlər.

3 qrupa isə Diplomatik, rəsmi və xidməti pasportla 14 gündən 90 günə kimi respublika ərazisinə daxil qala bilərlər.

2017- ci ildə respublikamız asan viza sistemində keçərək ölkəyə gələn turistlərin viza almaq məsələsi sadələşdirilmişdir. İndi turistlər internetlə viza almaq üçün 20\$ ödəyərək üç gün ərzində vizanı əldə edə bilər.

2.3. Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi

Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi dedikdə, ölkədə vahid iqtisadi, sosial, elmi-texniki siyasətin həyata keçirilməsi layihələrin tərtib edilməsi və təhlili stratejiyası başa düşülür. Hazırkı dövüdə təsərrüfat fəaliyyətinin effektivliyi və perspektiv inkişafının təmin edilməsi kommərsiya təşkilatlarında strateji idarəetmənin tətbiqindən, qarşıya qoyulan missiya və məqsədlərin müəyyən edilməsindən, xarici və daxili mühitin tətqiq olunmasından və baş verən yenilikləri araşdırılmasından, alternativ strategiyaların seçilməsindən və həyata keçirilməsindən asılıdır. Qeyd olunan

investisiya layihələrin maliyələşdirilməsi dövlət tərəfindən və şəxsi vəsaitlər hesabına həyata keçirilir. Mehmanxana biznesinin növündən və formalarından asılı olmayaraq respublikada investisiya layihələri fəaliyyətdə olan ölkə qanunvericilik aktları ilə tənzimlənir. Dövlət tərəfindən investisiya layihələrin turizm sahəsinin ayrılmaz hissəyə olan mehmanxana biznesinin inkişafını qiymətləndirmək və habelə, infrastrukturun formalaşmasına ciddi nəzarət edir.

Hər hansı bir mehmanxananın genişləndirilməsi inşa edilib yaradılması yenidən, qurulması, məşğulluğun təmin edilməsi müvafiq investisiya qoyuluşlarını və ondan daha səmərəli istifadə edilməsinə səbəb olur.

Son dövirdə respublikamızda turizmin inkişafı nəticəsində ölkədə xarici valyuta qismində müəyyən gəlir daxil olur. Buda ölkədə xidmət sferasının bir hissəsi olan mehmanxanalara tələbi artırır, və xidmətlərin qiymətlərinin azalmasına səbəb olur. Bu isə ölkəyə daxil olan valutanın həcmi artırır.

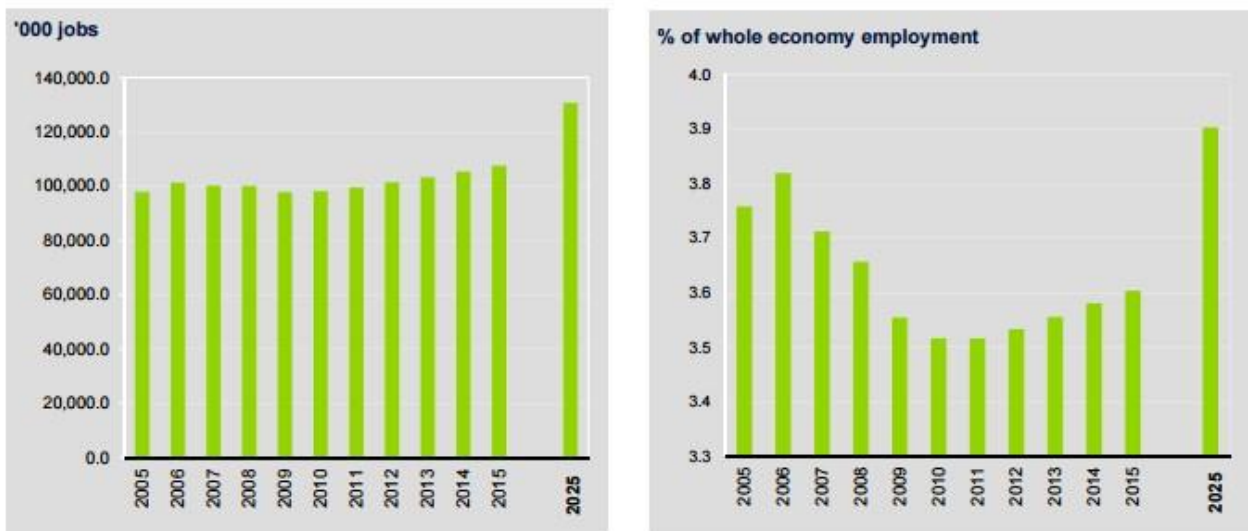
Baxmayaraq ki, turizm sahəsində müxtəlif ixtisaslardan təhsil alan insanlar çalışa bilərlər. Ona baxmayaraq üzləşdiyi problemlərdən biri də ixtisaslı kadrların tapılmasıdır. Beləki turizm sahəsinə mütəxəssislərin sayı çox deyil. Ona görə də, Ümumdünya Turizm Təşkilatı, Beynəlxalq Əmək Təşkilat və.s. turizm təşkilatları tərəfindən ixtisas artırma, kadr yetişdirilməsinə dair təhsil proqramları hazırlayıb, turizm potensialı olan ölkələrlə birgə əməkdaşlıq edilərək bu sahədə işləmək istəyən insanlar üçün treninqlər keçirilir.

Turizmə cəlb olunan işçi sayına təsir edir bir amildə Azərbaycanda bir çox ölkələrdə olduğu kimi turizm sezonu regionlarda bir çoxunda yay mövsümi olmasıdır. Bu da 3-4 ay deməkdir. Deməli İlin qalan hissəsini insanlar çalışacaq başqa iş yeri tapmalıdırlar.

Turizm və səyahətin məşğulluğa birbaşa təsiri.

Qrafik 2

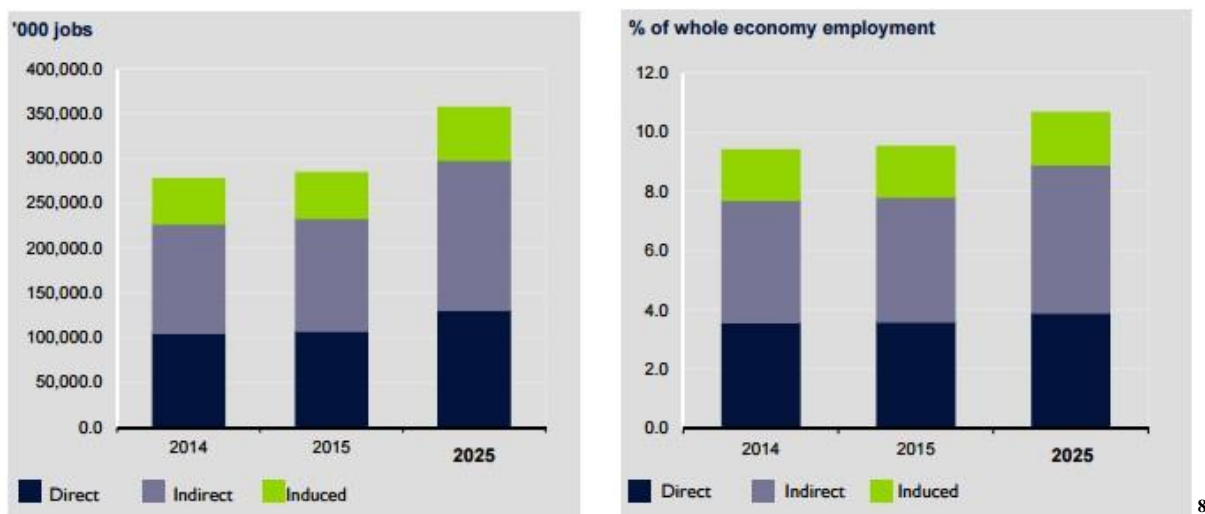
WORLD: DIRECT CONTRIBUTION OF TRAVEL & TOURISM TO EMPLOYMENT



Turizm və səyahətin məşğulluğa ümumi qatqısı.

Qrafik 3.

WORLD: TOTAL CONTRIBUTION OF TRAVEL & TOURISM TO EMPLOYMENT



Ölkə iqtisadiyyatının inkişafına və həmçinin millətlər arasında əlaqələrin inkişafında Turizm sektorunun rolu çox böyük rol oynayır.

Qeyd etmək lazımdır ki, son 5 il ərzində mehmanxana biznesinin inkişafına bir amildə təsir edir. Bu da ölkəmiz Belarusiya, Qətər, Misir, Litva, Yunanıstan, Tacikistan, Qazaxıstan, İordaniya, Moldova, Fransa dövlətləri ilə “Hökumətlərarası Sazişlər” çərçivəsində əməkdaşlıq üçün sazişlər imzalamışdır. Hazırda Azərbaycan 26 dan çox ölkə ilə turizm sektorunda əməkdaşlıq sazişləri bağlanmışdır. Bu ölkələrə daxildir: Rusiya, Səudiyyə Ərəbistanı Krallığı, İran, Bəhreyn, Küveyt Federasiyası, Avstriya Respublikası, Böyük Britaniya, İsrail, Oman Sultanlığı, Macarıstan, Koreya, Yaponiya, İsveçrə, İndoneziya, Bruney Krallığı, Malayziya, San Marino, Xorvatiya Mərakeş, Meksika, Kuba, Makedoniya, Argentina, İsveç, Filippin, və Birləşmiş Ərəb Əmirliklər.

2001-ci ilin sentyabr ayından Azərbaycan Respublikası ən iri turizm şirkəti olan Ümumdünya Turizm Təşkilatının üzvüdür. Əməkdaşlığı artırmaq məqsədi ilə Beynəlxalq səhədə dövlətimiz Turizm və Mədəniyyət Nazirliyi Ümumdünya Turizm Təşkilatı (ÜTT), İslam Konfransı Təşkilatı, Avropa Şurası, Müstəqil Dövlət Birliyi Turizm şurası, Qara Dəniz İqtisadi Əməkdaşlıq Təşkilatı, GUAM, İqtisadi Əməkdaşlıq Təşkilatı və başqa beynəlxalq təşkilatlarla turizm sektorunun inkişafı üçün əməkdaşlığa nail olunması, turizm sahəsinə şamil olunan proqramlara qoşulma, beynəlxalq tədbirlərdə iştirak şansı qazanmaq, təklif və investisiya layihələrin hazırlanmasında iştirak, əməkdaşlığa dair müqavilələr əldə edilməsi istiqamətində məsələləri həll olunur.

Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlili V.V.Kovalyov və V.V.Patrov təşkilatların maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin qiymətləndirilməsi üçün müxtəlif aspektləri səciyyələndirən qiymətləndirmə göstəricilərinin altı qrupdan ibarət sistemini təklif edirlər.

1. Əmlak vəziyyətinin qiymətləndirilməsi: ⁹

- təşkilatın sərəncamında olan təsərrüfat vəsaitlərinin məbləği;

⁹ “İqtisadi təhlil”- dərslik Cəfərli H.A. “Elm və təhsil”, Bakı 2009

- aktivlərdə əsas vəsaitlərin payı;
- əsas vəsaitlərin aktiv hissəsinin payı;
- əsas vəsaitlərin aktiv hissəsinin köhnəlmə əmsalı;
- yeniləşmə əmsalı;
- dövriyyədən çıxma əmsalı.

2. Likvidliyin qiymətləndirilməsi:¹⁰

- xüsusi dövriyyə vəsaitlərinin həcmi (fəaliyyət göstərən kapital);
- xüsusi dövriyyə vəsaitlərinin manevrliyi əmsalı;
- cari likvidlik əmsalı;
- tez likvidlik əmsalı;
- mütləq likvidlik əmsalı;
- aktivlərdə dövriyyə vəsaitlərinin payı;
- dövriyyə vəsaitlərinin ümumi məbləğində xüsusi dövriyyə vəsaitlərinin payı;
- dövriyyə aktivlərində ehtiyatların payı;
- ehtiyatların ödənilməsində xüsusi dövriyyə vəsaitlərinin payı;
- ehtiyatların ödənilməsi əmsalı.

3. Maliyyə sabitliyinin qiymətləndirilməsi:

- xüsusi kapitalının təmərküzləşməsi əmsalı;
- maliyyə asılılığı əmsalı;
- xüsusi kapitalının manevrlik əmsalı;
- cəlb edilmiş vəsaitlərin təmərküzləşməsi əmsalı;
- uzunmüddətli qoyuluşların strukturu əmsalı;
- borc vəsaitlərinin uzunmüddətli cəlb edilməsi əmsalı;
- cəlb edilmiş vəsaitlərin strukturu əmsalı;

¹⁰ “İqtisadi təhlil”- dərslik Cəfəri H.A. “Elm və təhsil”, Bakı 2009

- maliyyə levericinin səviyyəsi.

4. İşgüzar fəallığın qiymətləndirilməsi;

- satışdan (realizasiyadan) daxil olan pul gəliri;
- xalis mənfəət,
- əmək məhsuldarlığı;
- fond verimi;
- hesablaşmalarda vəsaitlərən dövrənı;
- gün hesabı ilə hesablaşmalarda vəsaitlərin dövriyyəsi;
- ehtiyatların dövrənı;
- gün hesabı ilə ehtiyatların dövriyyəsi;
- kreditor borcunun dövrənı;
- gün hesabı ilə kreditor borcunun dövriyyəsi;
- əməliyyat dövrünün (silsiləsinin) müddəti;
- maliyyə dövrünün (silsiləsinin) müddəti;
- debitor borcunun ödənilmə əmsalı;
- xüsusi kapitalın dövrənı əmsalı;
- məcmu kapitalın dövrənı əmsalı;
- iqtisadi artımın sabitliyi əmsalı.

5. Rentabelliyn qiymətləndirilməsi:¹¹

- xalis mənfəət;
- məhsulun rentabelliği;
- əsas fəaliyyətin rentabelliği;
- məcmu kapitalın rentabelliği;
- xüsusi kapitalın rentabelliği;

¹¹ “İqtisadi təhlil”- dərslik Cəfərli H.A. “Elm və təhsil”, Bakı 2009

- xüsusi kapitalın ödənilməsi dövrü.

6. Kommersiya təşkilatının qiymətli kağızlar bazarında vəziyyətinin qiymətləndirilməsi;

- bir səhmə düşən gəlir;
- səhmin dəyərliliyi;
- səhmin rentabelliği;
- dividend çıxımı;
- səhmin qiymətlənməsi əmsalı.¹²

Qeyd etmək lazımdır ki, sonuncu 10 il ərzində regionlarda 14, ümumi 35 isə “5 ulduzlu” mehmanxana istifadəyə verilmişdir. Turizm sektorunun inkişafı ölkəyə bir çox xarici mehmanxana şəbəkəsinin yaradılmasına səbəb olmuşdur. Bunların arasında dünyada tanınan brendlər də var. Bunlardan misal olaraq Hyatt Regency, Grand Hotel Europe, Four Seasons Hotel Baku, Park Inn Hotel, Kempinski Hotel Badamdarı, JW Marriott Absheron Baku Hotel, Jumeirah Bilgah Beach Hotel, Hilton Baku, və s. qeyd etmək olar.

Dövlət tərəfindəndə belə mehmanxanaların tikilib fəaliyyət göstərməsini dəstəkləyir. Dövlət başçısı Prezident İlham Əliyev 28 dekabr 2011-ci il tarixində belə bir otelin "Jumeirah Bilgah Beach Hotel" kompleksin açılışında iştirak edib öz xeyir duasını verd., MDB məkanında "Jumeirah Group"un kimi otel ilk dəfə Azərbaycanda tikilib. **Bakı şəhəri, Bilgəh** qəsəbəsində inşa edilən beşulduzlu otel. “Jumeirah Group”a məxsusdur.

Ölkəmizdə turizmin inkişafının beynəlxalq səviyyəli nadir memarlıq incilərindən olan bu otelin məs Bakıda tikilməsi yerli və xarici şirkətlər üçün yaradılan əlverişli investisiya mühitinin inkişafına təkan verdi.

¹² “İqtisadi təhlil”- dərslik Cəfərli H.A. “Elm və təhsil”, Bakı 2009

Qeyd etmək lazımdır ki "Jumeirah Bilgah Beach Hotel""Azinko Holding" şirkəti tərəfindən tikilmişdir. ərazisi 12 hektar əhatə edir ancaq tikilinin ümumi sahəsi 73,6 min kvadratmetrdir. Bunun otel hissəsi isə 54 min kvadratmetr tutur. Memarlar tərəfindən gözəl dizayına malik olan 20 mərtəbədən ibarət bina ən son müasir standartlara cavab verən texnologiyalar quraşdırılmışdır. Yerli və xarici qonaqlar üçün müasir standartlara uyğun bütün xidmət növləri göstərilir, otelin dəniz çimərlik hissəsində eyni vaxtda 600 qonağın dincəlməsi üçün hər cür şərait yaradılmışdır. Burada 9 restoran, bar gecə klubu Talise SPA və Sağlamlıq Mərkəzi, 350 avtomobil yerli qarajlar, Kompleksin dənizkənarı sahilə çıxışında 250 nəfərlik "Promenad Lounge", dənizin içərisində, estakada üzərində isə 400 nəfərlik "Pier Grill" restoranları turistlərə yüksək xidmət göstərəcəkdir. Eləcə də Fitnes-Mərkəzdəki qapalı üzgüçülük hovuzu 24 saat ərzində fəaliyyət göstərir. Müxtəlif konfrans və sərqilər üçün geniş konfrans zalı da inşa edilib.

Yuxarıda qeyd etdiyimiz daha bir müasir standartlara cavab verən "Park Inn" hotelidir. Xəzər dənizinin panoraması ilə əhatə olunan şəhərin mərkəzində yerləşir. Mehmanxananı Heydər Əliyev adına Beynəlxalq Hava Limanından 25 km məsafə ayırır.

Baş menecer tərəfindən idarə edilən personal yüksək səviyyədə xidmət göstərirlər. Onun menecerin vəzifəsinə aşağıdakı xidmətlər daxil edilir:

- Marketinglə ciddi məşğul olmaq;
- Xidmətin keyfiyyətini yüksək standartlara uyğun saxlamaq;
- Restorana təşrif buyuran müştərilərə keyfiyyətli xidmət göstərmək;
- Restoran xidmətlərindən nömrələrdə istifadə edən qonaqlara bu sevisi müasir standartlara uyğun təqdim etmək;
- Restoranda fəaliyyət göstərən personalının mütəmadi olaraq təlim və təhsili ilə məşğul olmaq;
- Hesabatı illik həftə, ay üçün aparmaq və biznes – təhlili bölmə müdirinə təqdim etməlidir.

“Park Inn” Mehmanxanasının timsalında qeyd etmək lazımdır ki, bu bizneslə məşğul olan təşkilatların mühasibat uçotunda gəlirin əldə edilməsi qaydası hüquqi istiqamətdə kimin müqavilə bağlamasından asılı olaraq mehmanxana xidmətindən istifadə edənlərin münasibətləri ilə bağlıdır.

Bu mehmanxanada gəlirin əldə edilməsi əsasən mehmanxanada göstərilən xidmətdən əldə olunur. Nömrələrin satışı turoperatorlar tərəfində aparıla bilər.

Mehmanxana xidmətində Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin müddəalarına əsasən kütləvi müqavilə əsas hesab edilir. Bu qayda mehmanxananın fiziki şəxslərlə hesablaşma aparmasında qüvvədə olur. Hənsisa bir təşkilatla mehmanxana arasında hesablaşma aparılarkən Mülki Məcəllənin "Əvəzli xidmətin göstərilməsi" bölməsinin müddəaların istifadə olunur.

Mehmanxana biznesi təhlil edilən zaman mühasibat və vergi riskinə, onların ayrı-ayrı şərtlərinə aid məsələlərinə diqqət yetirmək lazımdır .

“Park Inn” hotelin timsalında mehmanxana biznesində gəlirin reallaşdırılması nömrələrin icarəyə verilməsinə görə gəlir əldə edə bilər bundan başqa, əlavə xidmətin göstərilməsindən də gəlir əldə edilə bilər: binanın kirayəyə təqdim edilməsi, trenajor zalı, üzgüçülük hovuzu ,kimyəvi təmizləmə, mağazanın fəaliyyət göstərməsi, bərbərxananın yerləşdirilməsi və s.

Sentyabr ayının 3-də 2012-ci ildə vaxt ilə tibb işçilərin evinin yerində Bakıda növbəti beşulduzlu hotel - "Four Seasons Hotel Baku"nun açılmışdır. Bu kompleks Pasha Construction tikinti kompaniyası tərəfindən inşa edilmişdir. Otel klassik və müasir dizayn, beynəlxalq və milli memarlıq üslubu peşəkarlıqla ələgələndirilmişdir. Dörd il ərzində inşa edilən "Four Seasons Hotel Baku"nun binasının memarı Reardon Smith olub. Xəzər dənizinin sahilində, ekoloji təmiz zonada yerləşən "Four Seasons" özünün yeni incisi - "Four Seasons Hotel Baku"nu turistlərin ixtiyarına verildi. Bu otelin qeyri adiliyini artıran və daha bir amillərdən biri də dizayn zamanı milliliyin qorunub saxlanmasıdır. Ecazkar Azərbaycan muğamlarının adı

otelin bütün zallarına və toplantı otaqlarına verilmişdir. Bu oteldə xüsusi mərasimlər və digər əlamətdar tədbirlər keçirmək üçün 500 nəfərlik böyük ziyafət zalı açılmışdır və ona "Seygah" adı verilmişdir. Ondan həcmcə daha kiçik bir zal – 390 nəfərlik "Rast" zalı da var. Oteldə digər muğamların adları verilən otaqlarda "Çahargah", "Şur", "Humayun", "Bayatı- Şiraz", "Şüştər" müxtəlif işgüzar görüşlərin keçirilməsi üçün muasir standartlara cavab verən şərait təşkil olunub. Dünyada məşhur olan "Four Seasons" hotellər şəbəkəsinin 90-cı hoteli Bakıda inşa etdi. Burada 27 lüks və yüksək səviyyəli qonaqlar üçün nəzərdə tutulan iki nömrə də daxil olmaqla ümumilikdə 171 bütü standartlara cavab verən nömrədən ibarətdir. "Four Seasons Hotel Baku" hotelin nömrələrini qiyməti adi nömrə üçün 300 manatdır. Ən baxalı nömrə prezident nömrəsi adlanır və qiyməti 6000 manatdır. Kompleksin fəaliyyətə başlaması ümumilikdə 350-yə yaxın yeni iş yerinin açılmasına səbəb olmuşdur.

Prezident İlham Əliyev Bakıda beşulduzlu "Four Seasons Hotel Baku"nın açılışında bildirib: "Mən çox şadam ki, belə möhtəşəm memarlıq və sənət əsəri Bakıdadır, Azərbaycandadır. Azərbaycan buna layiqdir. Bakıya gələn qonaqlar şəhərin gözəlliyi ilə tanış olacaq, eyni zamanda bu gözəl hoteldə istirahət edəcəklər.

Ölkəmizdə hotellərin sayı getdikcə artır. Azərbaycanda son bir il ərzində bir neçə dünya şöhrətli hotellər şəbəkəsi açılmışdır. Onların sadəcə sadalanması onu göstərir ki, doğrudan da Bakı dünyanın mərkəzinə çevrilir. Son bir il, ya bir il yarım ərzində "Kempinski", "Hilton", "Sheraton", "Marriott", "Jumeirah" və nəhayət, "Four Seasons" hotellərinin açılması, növbəti aylarda "Fairmont" hotelinin açılışı Azərbaycanın nəinki turizm potensialını, ümumiyyətlə potensialını göstərir. Çünki mən başqa belə şəhər tanımıram ki, qısa müddət ərzində dünyanın aparıcı hotelləri burada öz hotellərini açsınlar. Bu, Azərbaycana olan inamın

təzahürüdür. İnvestorların Azərbaycanın bugününə, gələcəyinə olan inamının təzahürüdür. Şəhərimizin sürətlə inkişaf etməsinin təzahürüdür".¹³

Prezident İlham Əliyev ötən 9 ildə Bakı şəhərinin milli üslubda inkişaf etməsi, gözəlliyi, təmizliyi, müasirliyi ilə göz oxşaması üçün müxtəlif tədbirlər həyata keçirmişdir. Son dövüdə həyata keçirilmiş zəruri tədbirlər sistemi həm kəmiyyət, həm də keyfiyyət göstəricilərinə görə konkret, miqyaslı və ünvanlı olması ilə diqqət çəkir. İlham Əliyev yeni dövrün tələblərinə uyğun olaraq Bakı şəhərinin və onun qəsəbələrinin sosial-iqtisadi inkişafının daha da sürətləndirilməsi üçün konkret vəzifələr müəyyənləşdirməsi qarşıdakı illərdə daha böyük nəticələrin əldə olunacağına əminlik yaradır.

Turizmin inkişafı qeyri-neft sektorunun inkişafı istiqamətinə regionlarda prioritet sahə olaraq qalacaq, turistlərin istirahəti, turizmin ehtiyatlarının genişləndirilməsi, xidmət növlərinin genişləndirilməsi, mədəni tədbirlərin sayının artırılması üçün mehmanxana biznesinə investisiya qoyuluşları, onların strateji təhli və qiymətləndirilməsi əhəmiyyətli yer tutur.

Mehmanxanaların beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması, infrastrukturun yenilənməsi yeni otellərin tikintisi ilə bağlı investisiya layihələri həyata keçirilir.

Respublikamızın regionlarında turizmin inkişafı istiqamətində qarşıya qoyulan məqsədlər aşağıdakılardır:

- Regionlarda turizm infrastrukturlarının müasir beynəlxalq standartlara cavab verəcək səviyyəyə çatdırılması istiqamətində investisiya layihələrin həyata keçirilməsi;
- Turizm fəaliyyətinin stimullaşdırılması məqsədi ilə regionlarda yerli və xarici investisiyaların cəlb olunması üçün informasiyaların verilməsi və həvəsləndirici layihələrin təşkil olunması;

¹³ /<http://www.azerbaijan-news.az/>.

- Turizmin müxtəlif formalarının və Yeni turizm marşrutlarının yaradılması; mehmanxanada çalışan işçilərin peşə hazırlığı səviyyəsinin artırılması məqsədi ilə treninqlərin keçirilməsi.
- Mehmanxana və mehmanxana tipli muasir xidmətli obyektlərin yaradılmasına dəstək verilməsi.

Ölkəmizin turizm sektorunun inkişafı, ilk növbədə, bölgələrin əlverişli təbii-coğrafi mövqedə yerləşməsi, gözəl təbiəti, zəngin flora və faunası ilə şərtlənir. Son illərdə bölgələrdə beynəlxalq standartlara uyğun istirahət mərkəzlərinin, muasir mehmanxanaların tikilməsi, nəqliyyat infrastrukturunun yenilənməsi xarici, həm də yerli turistlərin marağını bölgələrimizə dahada artıb.

Azərbaycanın müxtəlif bölgələrində turizm sektorunun potensialına diqqət yetirək:

- Xaçmazın müxtəlif ərazilərində ovçuluq turizmi inkişaf etmişdir. Nabranda istirahət mərkəzi bütün ölkədə də məşhur yerli istirahət mərkəzi sayılır. Bundan başqa Xaçmaz şəhərinin yaxınlığında yerləşən palçıq vulkanlarının əhali tərəfindən müalicəvi əhəmiyyətli olmasını bilir.
- Qəbələdə yerləşən alban kilsələri və bir çox tarixi abidələr o cümlədən tarixi məscidlər, türbə və məqbərələr turistlərin marağını cəlb edir. Qəbələnin təbiəti də turizmin inkişafı üçün əlverişlidir çünki digər bölgələrdən fərqli olaraq burda ilin 12 ayı turistlər üçün açıqdır. Bu bölgədə 12 otel yerləşir. Bunlardan biri 5 ulduzudur.
- Müalicəvi turizmin ən sıx olduğu yerlərdən biridə Masallının İstisu kompleksidir.
- İsmayıllının Lacın kəndi dünya ölkələrinin bir neçəsində tanınır. Bu bölgəyə xarici turistlərin ən çox üz tutduqları məkanlardandır. Bundan başqa Girdiman qalası da İsmayıllı rayonu ərazisində tarixi əks etdirən məkandır.

- Naxçıvan Muxtar Respublikası qədim tarixə malikdir. Bu regionun 3500-dən artıq yaşı olduğu güman edilir. Burada bir çox tarixi abidə yerləşir. Bunlar Culfa, Ordubad, Şərurda yerləşir. Culfa rayonundakı Turşsu və Duzdağ müalicəvi əhəmiyyətli turizmi üçün böyük əhəmiyyət kəsb edir. Şahbuz rayonunda yerləşən Batabat gölüne xüsusilə yay aylarında yerli və xarici (ən çox Türkiyə və İrandan) turistlər üz tuturlar. Ordubadda yerləşən Gəmiqaya, deyildiyinə görə Nuh peyğəmbərin gəmisinin yerə endiyi yerlərdən biridir. Gəmiqaya üzərindəki qaya rəsmləri ilə ərazinin qədimliyindən bəhs edir. Ordubad ərazisində yerləşən Göygöl təmiz suyu və ətrafında havanın bütün fəsilləri əks etdirməsi ilə seçilir. Hər il 1000-lərlə turist Naxçıvanda yerləşən Əshabi Kəhf ziyarət edilir. Lakin ölkənin əsas ərazisi ilə Naxçıvan Muxtar Respublikasının quru əlaqəsi olmaması və buraya gəlişin daha çox vəsait tələb etməsi səbəbindən xarici turistlər digər regionlara nisbətən daha az gəlir. Naxçıvan Muxtar Respublikasına gələn turistlər əsasən daha yaxın ərazilərdən yəni İran, Türkiyədən gəlirlər.
- Qarabağ bölgəsi hal-hazırda Ermənistan tərəfindən işğal altında olsa da bu bölgə çox böyük turizm potensialına sahibdir. Həm təbiəti, həm də qədimliyi ilə bu bölgə turist marşutlarının cəlb olunmasında çox böyük rol oynaya bilər.

Turizm sektorunun inkişafı regionlarda iqtisadiyyatın digər sahələrinə müsbət təsir göstərir. Turizmin inkişafı ilə əlaqədar regionların ümumi vəziyyəti yaxşılaşmışdır, yəni işsizlik azalmış, infrastruktur yenilənmişdir ki, buda sahibkarlığın inkişafına təkan vermişdir. Regionlarda turizmin inkişafı ölkənin beynəlxalq arenada tanınmasına və iqtisadiyyatın gəlirlərinin artmasına gətirib çıxartmışdır.

Bütün bunlar təşkilatın strategiyası kimi çıxış edə bilər. Muasir dövüdə hər hansı firma öz məhsul və xidmətlərindən vaxtında satışından hər zaman mənfəət əldə etməyə çalışır.

Bu məqsədə nail olmaq üçün aşağıdakılara diqqət yetirmək lazımdır:

- uzunmüddətli fəaliyyət proqramını işləyib hazırlamaq
- bazarın konyukturasını öyrənmək;
- rəqabətə davamlılığını müəyyən etmək.

Göstərilən proqram kommərsiya təşkilatının strategiyasını əks etdirir.

Strategiyaya müxtəlif təriflər verilir amma ən əsası aşağıdakıdır:

Mövcud imkanlarla qarşıya qoyulmuş məqsədə nail olmaq üçün kommərsiya təşkilatın mövcud olan uzunmüddətli hərəkətlərin ümumiləşdirici modeli - strategiya adlanır. Kommərsiya təşkilatlarında düzgün strateqiyanı seçmək üçün müxtəlif üsullardan istifadə olunur. Hər hansı bir fəaliyyətin strategiyasını işləyib hazırlayarkən düzgün biznes – plan tərtib olunmalıdır.

Strateji biznes – plan aşağıdakılara nail olması məqsədi ilə tərtib edilməlidir:

- ✓ bazarlarda mövqelərin qazanılması və möhkənlənməsi;
- ✓ alıcıların tələbatlarının səmərəli surətdə ödənilməsi;
- ✓ məqsədlərə nail olmağ üçün istiqamətlənmiş tədbirlərdən ibarətdir.

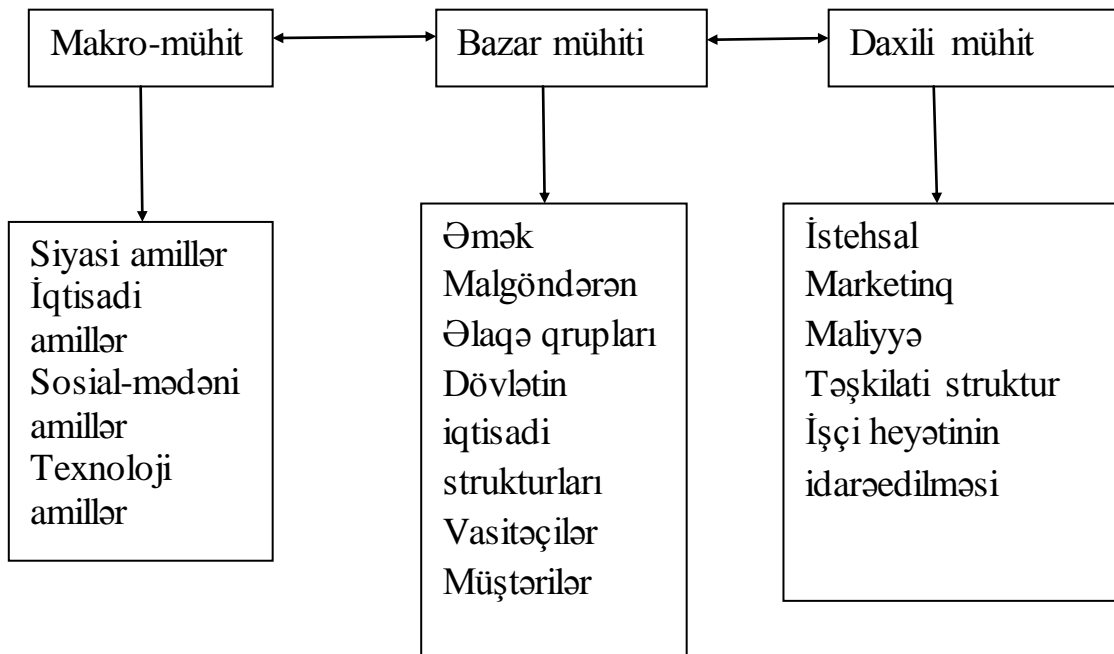
Mehmanxanə biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlilinin başlıca məqsədləri aşağıda sadalanıb:

- ✓ Cazibədarlığın qiymətləndirilməsi
- ✓ Rəqabətin təhlili
- ✓ Sahədə mehmanxanənin mövqeyinin müəyyənləşdirilməsi
- ✓ Mehmanxanənin aparıcı inkişaf gücünün müəyyənləşdirilməsi

Strateji biznes-planların qurulması üçün üç səviyyədə mühit öyrənilməlidir.

Sxem 3

Strateji təhlilin səviyyələri



Son 10 ildə respublikamıza gələn turistlərin artması nəticəsində mehmanxanaların sayıda sürətlə artım olub. Strateji təhlilin nəticələrinə görə müştəri göstərilən xidmətlər barədə kifayət gədar məlumat əldə edə bilmir. Bunun üçün ölkədə mehmanxana biznesinin bazarında aktiv marketinq və reklam siyasətini gücləndirilməsi məqsədə uyğundur.

III FƏSİL: MEHMANXANA BİZNESİNDƏ İNVESTİSIYA LAYİHƏLƏRİNİN SƏMƏRƏLİLİYİNİN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ İSTİQAMƏTLƏRİ

3.1. Mehmanxana biznesinin investisiya strategiyasının səmərəliliyinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Azərbaycan respublikasında investisiya strategiyasına olan marağı ilk növbədə investisiyaya olan tələbatından irəli gəlir. Bu marağı mehmanxana biznesinə də aid etmək olar, çünki ölkənin inkişafı ilə bağlı investisiyaya olan maraq və tələbatı qeyd etmək lazımdır.

Dünya İqtisadi Forumunun qlobal rəqabətqabiliyyətlilik üzrə son hesabatına əsasən, ölkəmiz dünyada 38-ci yerdədir. Qeyd etmək lazımdır ki makroiqtisadi mühitin sabitliyi göstəricisinə görə isə 144 ölkə arasında 9-cu yeri tutur. Bu cür nəticələrə nail olmasına dövlətin özəl sektorun inkişafına verdiyi xüsusi əhəmiyyətin böyük rolu olub. bu gün ölkə iqtisadiyyatının 80%-dən çoxu özəl sektorun payına düşür, bu da biznes mühitinin yaxşılaşdırılması istiqamətində görülən işlərin nəticəsidir.

Turizmin təsiri Azərbaycan iqtisadiyyatına ildən-ilə artır. Qeyd etmək lazımdır ki muasir beş ulduzlu mehmanxanaların açılışı və digər tədbirlərin görülməsi nəticəsində 2013-cü ildə ÜDM-ə 1343.1 mln manat turizm və səyahətdən əldə edilmişdir. Bu da ümumi daxili məhsulun 2.4%-ni təşkil edir. Hesablamalara görə 2024-cü ilə qədər 5.5%-ə qədər artması üçün əlverişli şərait var. Turizm sahəsində əldə olunan nəticələr nəticəsində 2013-cü ildə bu sahəsində çalışan əhəlinin sayı 95.000 nəfərə qədər artmışdır. Bu isə ümumi çalışan əhəlinin 2.2%-ini təşkil edir. Azərbaycanda səyahət və turizm sahəsinə yönəldilən investisiyaların həcmi 311.7 milyon manat təşkil edir, bu isə ümumi investisiyanın həcmi 2.3%-i təşkil edir.

Hesablamalara görə 2024-cü ilə qədər bu göstəricinin 597.2 milyon manata qədər artımı mümkün ola bilər.¹⁴

Lakin mehmanxana biznesinə qoyulan xarici və yerli investisiyaların həcmi hələdə çox kiçikdir. Bu cür layihələr əsasən yerli sahibkarlar tərəfindən həyata keçirilir ki, buda böyük vəsait tələb etdiyindən əsasən bank kreditlərin hesabına baş tutur. Ümumiyyətlə, mehmanxana biznesi bir sahə kimi ölkə üçün hələ yeni olduğundan xarici investorlar bir çox çətinliklərlə rastlaşırlar.

İnvestiya cəlb edilməsindən əvvəl bəzi tədbirlər görülməlidir:

- regional, sahə, qlobal səviyyədə turizm sahəsindəki trendlərə öyrənilməlidir;
- ölkədəki turizm potensialına sahib ərazilərin, sahələrin, turizm növlərinin xəritəsi tərtib olunmalıdır;
- ölkədəki mehmanxana biznesinin çətinlikləri, üstünlükləri, rəqabət vəziyyəti, potensialı haqqında informasiyalar tam şəkildə toplanmalıdır.
- ölkədəki beynəlxalq səviyyəli turizm layihələrinin həyata keçirilə biləcəyi turizm sahələri müəyyən edilməlidir.

Göstərilən tədbirlər yerinə yetiriləndən sonra toplanılan məlumatlara əsasən investisiya imkanlarının tanıdılmasına dair marketinq strategiyası işlənilib hazırlanmalıdır.

“World Travel and Tourism Council” 2014 ilin məlumatlarına görə Azərbaycanda turizm sahəsinə qoyulan investisiyalar 2008-ci ildə 191,4 milyon manat təşkil etmişdirsə 2012-ci ildə 268,2 milyon manat, 2013-ci ildə isə 311,7 milyon manat təşkil etmişdir. Aparılan trend təhlilin nəticəsində qeyd etmək lazımdır ki, investisiyalar artıqca ölkəyə gələn turistlərin sayında da artım olmuşdur. Yaxınlaşma əmsali 2008-ci il üzrə 0.74, 2013-cü il üzrə isə 0.7273 alınmışdır. Həmin illərdə turizmə qoyulan investisiyaların sayı və eyni dövrdə ölkədə qəbul edilmiş turist sayı

¹⁴ Production and Services Catalogue 2015 – ICAO, Databases

arasında korrelyasiya əmsalını 0.456001 hesablanılır və belə nəticəyə gəlmək olar ki, investisiya qoyuluşların turistin ölkəyə cəlb olunmasında bir sıra çatızmazlıqlar var.

Mehmanxana biznesində Investisiya strateqiyasının səmərəliliyinin təkmilləşdirilməsi üçün aşağıdakı mühüm şərtlər olmalıdır:

- sabit investisiya mühiti;
- investisiya fəaliyyətinə olan tələbat;
- konkret investisiya layihələri;
- investisiya prosesinin həyata keçirəcək ixtisaslı kadrlar;
- maliyyə qurumları;
- hüquqi baza;
- investisiya fəaliyyəti ilə məşğul olmağın marağı və s.

Mehmanxana biznesinə təsir edən natural göstərici sayılan mehmanxanaya gələn turistlərin sayıdır. Qeyd etmək lazımdır ki xarici turizmin real həcmnin öyrənilməsi kifayət deyil, çünki əsas göstərici kimi müştərinin ölkədə qaldığı günlərin sayı yəni turgün sayılır.

Turgünlərin sayının aşağıdakı düsturla hesablanmaq olar:

$$T = S \times M$$

Burada,

T – turgünlərin sayı

S- turistlərin ümumi sayı

M– turistin mehmanxanada orta qalma müddəti

Qeyd olunan düsturla Azərbaycanda turgünlərin sayını hesablayaq. Məsələn bir mehmanxanada müəyyən bir dövirdə turistlərin sayı 395 nəfər təşkil etmişdirsə. Həmin turistlərin qaldıqları gecələrin sayı yəni turgünlərin isə sayı 525 olmuşdur.

mehmanxanada bir turistin orta qalma müddəti: $525/395 = 1,33$

Bu göstəriciləri düsturda yerinə qoyduqda:

$$T = 395 \times 1,33 = 525,35$$

Hesablamaya görə, 1 müştəri mehnaxanada təxminən 1,33 gün qalmışdır.

Azərbaycanda mehmanxana, sanatoriya, kurort, sahələrin, turizm komplekslərinin cari vəziyyəti turizm sektorunun inkişafına birbaşa təsir göstərir.

Son dövrlərdə mehmanxanaların qəbul etdiyi turistlərin sayına görə hesabladıqda artım müşahidə olunur. Mehmanxana xidmət növlərinin genişləndirilməsi, komplekslərinin beynəlxalq standartlara uyğun tikilməsi və coğrafi-iqlim şəraitinin əlverişliliyi turist axınını artmasına səbəb olmuşdur.

Göstərilən tədbirlər nəticəsində Azərbaycana gələn xarici turistlərin sayında artım olsa da, ölkədən xaricə gedən turistlərin sayını keçmir. Dövlət siyasətinin əsas məqsədi ölkənin turizm sahəsini inkişaf etdirərək yerli və xarici turistlərin daha çox cəlb edilməsinə nail olmaqdır.

Qəbul edilmiş və göndərilmiş turistlərin sayı(nəfər)

Cədvəl 7

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Qəbul edilmiş və göndərilmiş turistlərin sayı, nəfər	59700	69923	83620	101431	91 961	92 305
o cümlədən:						
qəbul edilmiş	17009	17641	18840	23440	10 605	10 657
göndərilmiş	42691	52282	64780	77991	81 356	81 648
Qəbul edilmiş və göndərilmiş tur-günlərin sayı, adam-gün	38349	458568	544778	674435	670 367	614 009
o cümlədən:						
qəbul edilmiş	10928 2	111232	126975	135838	58 173	57 931
göndərilmiş	27419 7	347336	417803	538597	612 194	556 078

www.stat.gov.az.-2015¹⁵

Turizm sahəsinə əsasən mehmanxana və restoran biznesinə xarici investisiyalar yönəldilir. Misal olaraq ölkəyə son dövrlərdə daxil olan nüfuzlu otel şəbəkələrini

¹⁵ www.stat.gov.az.-2015

göstərmək olar: Hyatt Regency, Hilton, Kempinski, Holidays Inn, Jumeirah, Marriot və başqaları. Ölkəmizdə bu otel şəbəkələrinin öz filiallarını açması milli iqtisadiyata xüsusəndə turizmə müsbət təsir göstirir. Belə ki, Azərbaycanda beynəlxalq səviyyəli sərgilər, konfranslar və başqa beynəlxalq səviyyəli tədbirlər keçirilməyə başlanmışdır. Belə ki, tanınmış otel şəbəkələrinin ölkədə olması işgüzar turizmin inkişafına və xarici turistlərin tərəddüdlərini azalmasına şərait yaradır.

Mehmanxanalar haqqında məlumat. 2004 - 2015

Cədvəl 8

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin sayı (vahid)	452	499	508	514	513	535	536
Nömrələrin (otaqların) ümumi sayı (vahid)	13964	14158	14815	15898	16559	17363	17 953
o cümlədən:							
lüks nömrələr (vahid)	2286	2445	2645	2627	2509	2 419	2 476
I dərəcəli nömrələr (vahid)	6700	5825	5974	6429	6266	6 970	7 068
Turist dərəcəli nömrələr (vahid)	4978	5888	6196	6842	7784	7 974	8 409

Mənbə: Dövlət Statistika komitəsi ¹⁶

Azərbaycanın turizm ehtiyatlarını təhlil edərkən onun müxtəlif gələcəkdə inkişaf etdiriləcək növlərinin göstərmək olar:

- Müalicəvi turizm
- Etnoqrafik turizm
- Qış turizmi (dağ-xizəkçilik)

¹⁶ www.stat.gov.az.-2015

- Elmi turizm
- Qolf turizmi
- Raftinq turizmi
- Mağara turizmi

Aşağıda göstərilən sahələr ölkədə turizm investisiyası üçün böyük potensiala malik olan sahələrdir:

- kurort zonalar, sanatoriya,
- müalicəvi turizm istirahət mərkəzləri,
- turist baza kompleksləri,
- bölgələrdə mehmanxanalar
- dağ idman növlərinin inkişafı,

Bu cür biznes növlərinin tanındılması üçün bir sıra tədbirlər həyata keçirilməlidir.

- potensial müştərilərə informasiyanın öyrənilməsi və çatdırılması
- Turistlərin təhlükəsizlik və rahat çatdırılması və yerləşdirilməsini təmin edilməsi
- mehmanlarda turistlərə yüksək səviyyədə xidmətin göstərilməsi.

Mehmanxana biznesinin investisiya strateqiyasının səmərəliliyinin təkmilləşdirilməsi istiqamətlərində həyata keçirilən islahatlar, təşkilatı yeniliklər, elmi texniki tərəqqi, innovasiya, əməyin düzgün təşkili, resurslardan istifadə səmərəliliyi bu sahədə investisiya potensialının artırılmasının əsas yollarıdır.

Araşdırmalar göstərir ki, mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrdə işləməyə gələn insanların çox vaxt xüsusi təhsili olmur. Qeyd etmək lazımdır ki, Turizm İnstitutu mehmanxana biznesində işləyə bilən mütəxəssisləri hazırlayır. Hər il turizm üzrə Azərbaycanda 25 -30 mütəxəssis hazırlanır, bu işə inkişafda olan mehmanxana biznesi üçün çox azdır.

Təhlil göstərir ki, bu sahədə ixtisaslı mütəxəssislərə daha çox ehtiyac var. Ali təhsil ocaqların məzunları turizm və qonaqpərvərlik sahəsində biliklər əldə edilsədə məzunlar mehmanxana biznesinin idarəetmə xüsusiyyətlərini tam dəqiqliyi ilə izah edə bilmirlər. Onlar lazımi sənədləşməni aparmağı, hesabat tərtib etməyi mükəmməl bilmələri üçün praktiki treninqlərə və təcrübəli menecelərin işi ilə tanış olmalıdırlar. Çünki son illərdə dövlət öz siyasətini ölkənin mehmanxana biznesinin inkişafına yönəldilmişdir.

3.2. Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Azərbaycanda mövcud olan real şəraiti nəzərə alaraq demək olar ki, mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi böyük əhəmiyyətə malikdir. Göründüyü kimi, Respublikada da mehmanxana biznesi geniş inkişaf edir. Bu sahəyə qoyulan investisiyaların reallaşdırılması üçün hazırlanan layihələr normativ hüquqi bazasının təkmilləşdirilməsi və inkişafı tələb oluna bilər.

Investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunması üçün aşağıdakıları nəzərə almaq lazımdır:

- partnerlərin düzgün seçilməsi,
- turizm bazarının öyrənilməsi,
- mövcud maddi-texniki bazanın yenilənməsi;
- İnvestisiya mənbəyinin düzgün seçilməsi.
- əvvəlcədən risklərin nəzərə alınması

İnvestisiya layihələri müəyyən vəsaitlərlə ən çox mənfəət və ya fayda əldə etmək üçün qurulan strateji biznes planıdır. Hər bir investisiya layihəsindən bəzi gözləntilər olmalıdır:

- Investisiya layihəsi ilə yeni bir mehmanxananın yaradılması, böyüdülməsi, yenilənməsi və gələcəkdə xidmətlərin səviyyəsinin artırılması.
- Investisiya layihəsi iqtisadi amillər: ixtisaslaşmış kadrlar, sərmayə, yeni avadanlıqlar və s. tələb edəcək.

Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin problemlərin həlli üçün istifadə oluna biləcək vasitələrin və mərhələlərin ardıcıl olaraq yerinə yetirilməsi, bütün detalların düşünülməsi və sonda ortaya çıxarılması cəhdidir.

Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi bu layihələrin hazırlanması qarışıq, uzun zaman kəsiyinə yayılan, bir necə mərhələli, böyük xərclər tələb edən işlərdə vəsaitlərin effektiv istifadəsinə xidmət edəcək.

Mehmanxana biznesinin investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi üçün əvvəlcə mehmanxananın fəaliyyətini hər tərəfdən öyrəniş, bu biznesin zəif yerlərinin diaqnostikasını aparmaqla layihənin mehmanxana biznesi üçün gəlirli olacağını proqnozlaşdırmaq lazımdır.

Mehmanxana biznesinin inkişafı və idarə edilməsi günün aktual məsələlərdən biridir. Mehmanxana personalının və idarəetmə heyyyətinin qarşısında duran əsas vəzifələr aşağıdakılardır:

- qonaqları müvəqqəti yaşayış yeri ilə təmin etmək
- onlara yüksək səviyyədə xidmət göstərmək.

Bu vəzifələri yerinə yetirmək üçün mehmanxana və mehmanhana tipli təşkilatlarda aşağıdakı amillərlə müəyyən olunur:

- mehmanxana strukturunun müəyyən olunmuş təyinatı,
- qonaqların spesifikasiyası,
- yerləşdiyi ərazi, və s.

Qeyd etmək lazımdır ki, iri, orta və kiçik mehmanxana tipli müəssisələr idarəetmə strukturlarına görə fərqlənir. İşin effektivliyi üçün baş menecer şəxsən, əsas şöbələr və menecer daxil olduğu icraçı komitədə nəzarət etməlidir.

Mehmanxana və mehmanhana tipli təşkilatlarda baş menecer həm mehmanxananın fəaliyyətinə, həm də hər bir işçiyə görə məsuliyyət daşıyır. Hətta mehmanxananın böhran vəziyyətində tez bir zaman çıxış yolu tapmalıdır. Baş menecer məsuliyyətli, demokratik və səbirli olmalıdır, liderlik qabiliyyətinə malik olmalıdır, hər bir xırda məsələyə diqqətlə yanaşmalıdır, hər bir insanlarla ünsiyyətdə olmağı bacarmalıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, peşəkar menecerin əsas keyfiyyətlərindən biri də yüksək səviyyəli, məsuliyyətli mütəxəssislərdən ibarət komanda yığılmalıdır.

Mehmanxana biznesinin əsas amillərdən biridə turistlərin keyfiyyətli xidmətlərlə təmin edilməsidir. Bunun üçün mehmanxana müəssisəsi komfort, xidmətlərin səviyyəsi yüksək olmalıdır. Mehmanxananın muasir standartlara uyğun təchiz olunmuş, birbaşa giriş qapısına istiqamətləndirilən, diqqəti cəlb edən əsas yolu olmalıdır. Mehmanxananın binasının ətraf ərazisi abadlaşdırılmalı, işıqlandırılmalıdır və muasir təhlükəsizlik kameralarla təchiz olmalıdır, həddə turistləri mehmanxanaya gətirən avtobusların mühafizəsi təmin edilməlidir. Turistlər ilk daxil olduğu mehmanhananın vestibülündə qonaqların qəbulu və istirahəti üçün hər cür şərait olmalıdır. Reklamda xidmətlərdən məlumatlar verilməlidir. Burda yerləşdiyi yer, iş rejimi və s. haqqında məlumatlar olmalıdır. Mehmanxanada turistlərə xidmət göstərən personalı peşəkar hazırlığa malik olmalıdır. Personal nəzakətli, xoşrəftar, xarici dil bilməli, etik qaydalara, sanitar və gigiyenaya əməl etməlidir, səliqəli xarici görünüşü olmalı. Muasir standartlara uyğun olan mehmanxana personalı öz iş yerində uniformada olmalıdır və yaxasında vəzifəsi və adını bildirən nişan olmalıdır. Nümayəndə heyətlərinin və turistlərin mehmanxanada qəbulu üçün turistlərin pasportu və əsasən turist firmalarının məktubu, faks ya da vauçer olmalıdır. Turistlərin qeydiyyatına salınması çox tez və raxat formada aparılmalıdır. Turist sənədlərində və vizada mehmanxanada turistlərin qəbulu və yaşayışı ilə bağlı müddətdə yerinə yetirilməsi göstərilməlidir. Əgər hec bir səbəb olmadan turist marşrutundan imtina edərsə, o zaman artıq xidmət göstərilmir və

kompensasiya verilmir. Bütün bu və başka xidmətlər mehmanxanada turistlərin qəbulu və qeydiyyatı qəbul olunmuş müvafiq qaydada aparılmalıdır. Onu da qeyd edək ki müxtəlif ölkələrdən və ya qruplardan olan turistləri bir nömrədə yalnız onların razılığı ilə yerləşdirilə bilər. Qeydiyyatdan sonra turistlərə vizit kartları, baqaj birkaları hansında ki, qonqğın soyadı və otağın nömrəsi göstərilir və onlarla yanaşı nömrənin açarında verilir. qeyd etdiyimiz o birkanı Turistlər çemodana özləri bərkidirlər.

Hər bir ölkənin fərqli xüsusiyyətləri var. Məsələn İngiltərədə və bir neçə ölkədə 13-cü mərtəbə yoxdur. İnsanların inanclarına görə mehmanxanalın menecerləri qonağın hansı ölkədən olduğunu, o ölkənin adət ənənələri ilə tanış olmalıdır. Məsələn . Yapon dilində 4 rəqəmi ölüm, 9 rəqəmi isə ağrı kimi səslənir deyə bu ölkədə fəaliyyət göstərən «Westin Kyoto Takaragaike Prince» şirkəti yapon ənənələrinə hörmət edərək 4 və 9 rəqəmlərindən istifadə edilmir. Elə ölkələrdə var ki, orda yaşayan əhali ruhlara inanır. Mehmanxana biznesində menecer müvəffəqiyyət qazanmaq üçün bunu da otelin gəlirinə çevirməlidir. Praktikada belə də nümunələr var ki, Sinqapurda «Hyatt Regency» otelinin gəlir gətirməsi onun baş meneceri Fen-Şui mütəxəssisinin göstərişi ilə qapılarının küçəyə çıxışı dəyişir. Qpıların lazımı bucaq altında olmaması və onların dəyişilməsi otelə çoxlu gəlir gətirdi.

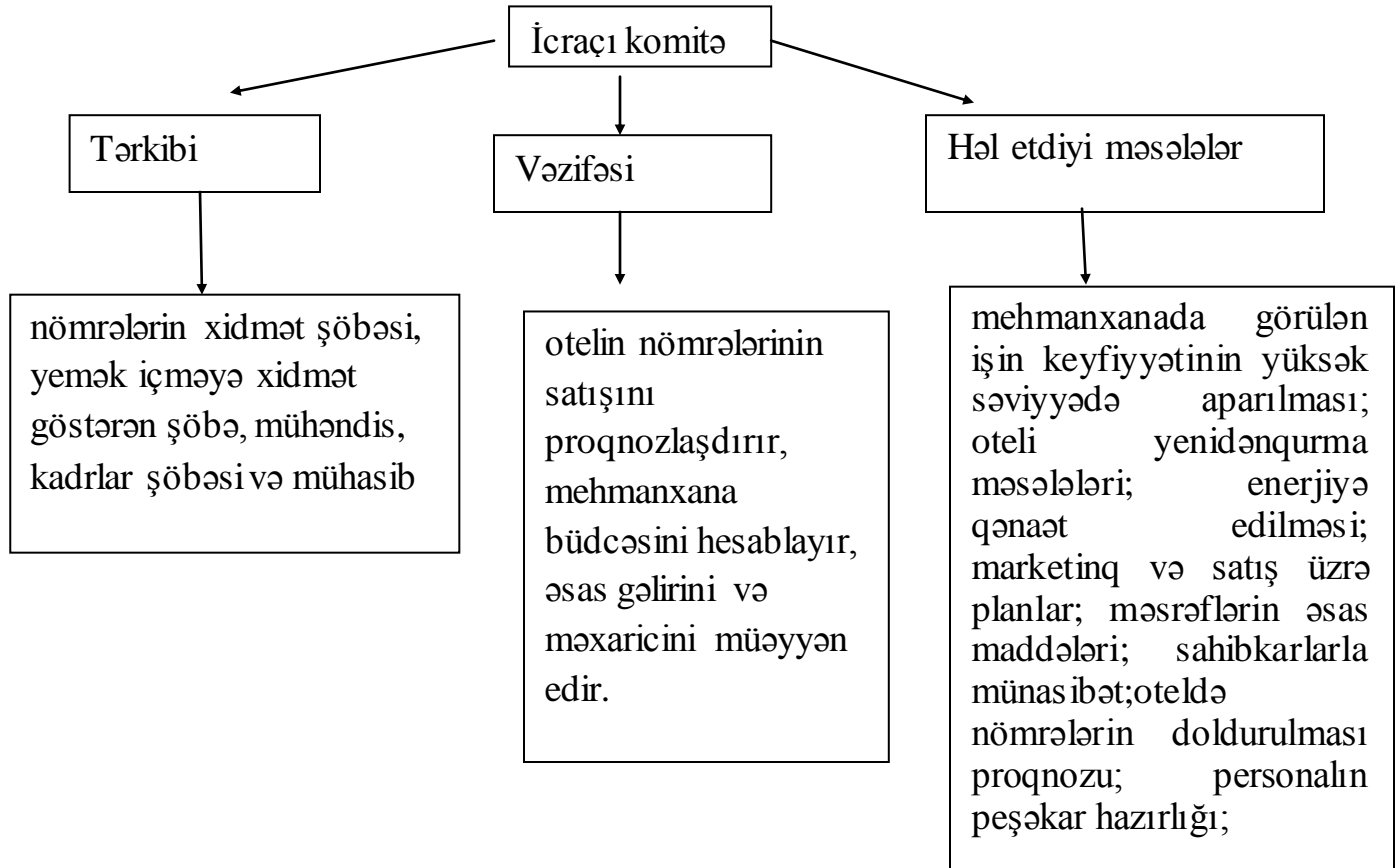
Baş menecer mehmanxana biznesində əsas qərarların verilməsində məsuliyyət daşıyır. İcraçı komitəsinin üzvlərinin isə həmin qərarların qəbulunda fikirləri nəzərə alınır. Bəzi oteldə baş menecerlər tərəfindən icraçı komitənin qərarlarını tam ciddi qəbul edilmir. Qeyd etmək lazımdır ki, son nəticədə baş menecer icraçı komitə tərəfindən qəbul etdiyi qərarlara görə məsuliyyət daşıyır.

Baş menecerin tabeciliyində olan növbəti şöbə qəbul və xidmət şöbəsidir. Həmin şöbənin müdirinin funksiyalarına daxildir: şöbənin maliyyə əməliyyatlarına cavabdehlik, qonaqlara göstərilən xidmətin keyfiyyət və səviyyəsinə diqqət yetirmək,

oteldə təhlükəsizliyi təmin etmək; şöbənin işçiləri ilə qonaqlar arasında qarşılıqlı xoş münasibət və davranış olmasını təmin etmək, və s.

İcraçı komitənin tərkibi, vəzifələri və həl etdiyi məsələlər aşağıdakı cəmədə göstərilib:

Sxem 4



Mehmanxanalarda qalan sakinlər ilə ən çox təmasda olan şəxs baş inzibətçidir. Təlimata görə baş inzibətçinin vəzifəsində əsas üç amil var ki, bunlarda aşağıdakılardır:

1. mehmanxana nömrələrinin satışına rəhbərlikdir;
2. nömrələrin orta gündəlik qiymətlərin optimallığına nail olmalıdır.
3. mehmanxananın bölmələri bir komanda kimi həmahəng işləməlidir

Mehmanxanada inzibatçı, müəyyən bir qaydaya görə, 40 nəfərdən ibarət qrupu 15 dəqiqəyə, 100 nəfərə qədər turist qrupunu 40 dəqiqəyə, 100 nəfərdən artıq turist qrupunu 1 saat ərzində qəbul edib sənədləşdirməlidir.¹⁷

Mehmanxana biznesində mənfəət əldə etmək məqsədi ilə qonaqlara qiyməti yüksək olan nömrələr təklif olunur. Bu məqsədlə inzibatçı müştəriyə bahalı, dəbdəbəli, gözəl mənzərəsi olan nömrə təklif edir və satmağa nail olur. Ondan başqa əgər qonaq nömrəni üç gündən az müddətə sifariş edərsə o zaman məbləği əvvəlcədən tam ödənilməlidir. Geniş yayılan üsula görə, Bakıda keçirilən müxtəlif tədbirlər (konfranslar, idman yarışları, sərgilər, və s.) vaxtı mehmanxana nömrələrinə tələbatın artdığı üçün nömrələrin qiymətləridə artırılır.

Müasir dövirdə mehmanxana biznesində əsas bölmələrdən biri də Reservation yəni bronlaşdırmaadır. Telefon, faks ya da internet vasitəsi ilə danışıqlar aparılır. Danışıqlar aparən işçinin telemarketing sahəsində səriştəsi olmalıdır ki, otelin üstün cəhətləri barədə dolğun məlumatı yüksək səviyyədə verə bilsin. Burada yenə də əsas məqsəd müştəri tərəfindən bronlaşdırdığı nömrəni yüksək qiymətə satılmasıdır.

Ödəniş formalardan biri də kredit kartlarıdır və hesabın şirkətə göndərilməsidir. Bu cür ödəniş distant idarəetmə sistemində geniş istifadə edilir

Distant idarəetmə sistemi: bu sistemə görə müştəri öz otağından ekran vasitəsi ilə xərclədiyi məsrəflərə diqqət yetirir, yoxlayır, əmin olandan sonra hesabı ödəyir.

Mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələr müxtəlif meyarlara görə təsnifləşdirilir:

1. Komfortun səviyyəsinə görə;
2. Mehmanxanaların funksional təyinatı;
3. Nömrə fondunun tutumu;
4. Mehmanxananın yerləşdiyi yer;
5. Mehmanxananın işləmə müddəti;

¹⁷ “Xidmət sahələrinin marketingi”- dərs vəsaiti M.M. Əhmədov, Bakı 2015

6. Qiymətlərin səviyyəsi
7. Qonaqların qalma müddəti;
8. Qonaqların yeməklə təminatı;

Komfort səviyyə: Mehmanxanaların sistemində komfortun səviyyəsi vacib yer tutur. Komfort səviyyə mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələr göstərdiyi xidmət keyfiyyətlərini özündə toplayur. Bünlar aşağıdakılardır: mehmanxananın nömrə fondunun vəziyyəti, nömrələrin sahəsi (m²), bir yerli (bir otaqlı), çox otaqlı, apartament nömrələrin olması. Kommunal xidmətlərin rahatlığı, sanitariya-gigiyena avadanlığının təminatı, mebel inventarları, yemək müəssisələri və onların vəziyyəti mehmanxana binasının yeraltı yollarının olması, binaya bitişik ərazinin abadlıq vəziyyəti, informasiya təminatı və texniki təchizatı, o cümlədən telefon, peyk rabitəsi, kompüter, televizor, faks, soyuducu, mini-seyf, mini-bar və s. yuxarda qeyd olunan parametrlər mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin bütün təsnifatı sistemində aiddir.

Nömrə fondunun tutumu: Mehmanxanaların tutumu nömrələrin və ya yerlərin sayı ilə müəyyən olunur. Dünyada mehmanxanaların iri, orta, kiçik olması təyinatına konkret bir yanaşma yoxdur. Hər bir ölkə öz tarixi, sosial-iqtisadi xüsusiyyətlərinə görə bu məsələyə fərqli yanaşması mümkündür. Kiçik mehmanxana 30 nömrədən- 100 nömrəyədək olan mehmanxanaları sayılır. Əksər ölkələrdə nömrə fondunun tutumuna görə dörd dərəcəyə bölürlər:

1. Kiçik mehmanxanalar (10-100 nömrə);
2. Orta mehmanxanalar (100-dən 300-400 nömrə);
3. İri mehmanxanalar (300-400-dən 1000-dək nömrə);
4. Nəhəng mehmanxanalar (1000 nömrədən çox).¹⁸

¹⁸ “Xidmət sahələrinin marketinqi”- dərs vəsaiti M.M. Əhmədov, Bakı 2015

Mehmanxanaların tutumundan asılı olmayaraq təhlükəsizlik bölməsi (security)-yüksək əhəmiyyətli bölmələrdən biridir. Təhlükəsizlik bölməsinin əsas vəzifələrinə:

- Qonaqların və onların əmlaklarının təhlükəsizliyini təmin etməkdir.
- Qonaqları oğrulardan, dələduzlardan qorumaq
- Mehmanxanada baş verən xoşagəlməz hadisələrə yol verməmək

Mehmanxanada Qonağın yaşadığı müddətdə ona dəymiş hər hansı ziyanı görə mehmanxana məsuliyyət daşır. Qeyd etmək lazımdır ki, mehmanxanada baş verən hər hansı bir xoşagəlməz bir hadisə otelin nüfuzuna xələl gətirir. Bütün bunları nəzərə alaraq mehmanxananın təhlükəsizlik şöbəsi cavabdehlik daşıyan problemlər aşağıdakılardır:

- Sıqnalizasiya sisteminin zəruriliyini təmin etmək;
- Mehmanxananın ətrafında olan yolları nəzarət etmək;
- Fövqəladə vəziyyət yaranarsa təlimatlara əsasən hərəkət etmək;
- Mehmanxananın dəhlizində, vestibülündə, kassirin işlədiyi yerdə, mərtəbələrdə və s yerlərdə gizli kameralar qurulması.

Təhlükəsizlik sistemində ən yeni texnologiya internet və kompyuter şəbəkəsindən istifadə edilir. Vacib problemlərdən biri də nömrələrin açarlarıdır. Ehyiat üçün istifadə olunan açarların surətləri baş inzibatçının ofisində saxlanılır. Həmin açarlar vaxtaşırı təhlükəsiz əməkdaşları tərəfindən yoxlanılmalıdır. Qeydiyyat şöbəsində xüsusi jurnal olmalıdır ki, əməkdaşlar aldığı və verdiyi açarlara görə imza qoymalıdırlar. Muasir dövüdə bəzi otellərdə qiymətli əşyalarını saxlanmağı üçün seyfdən istifadə olunur. Bəzi otellərdə hər qonaq otağında seyf qoyulur, ki bu da bir çox xoşagəlməz məqamlardan mehmanxanaları uzaqlaşdırır.

Mehmanxanaya gələn turistlərin baqajının qorunması və ya xarab olmasının qarşısını almaq məqsədilə, ilk öncə turistlər öz əşyalarını aeroportda nəzərdən

keçirib yoxlayırlar, bundan sonra çemodanlar və digər əşyalar maşında mehmanxanaya çatdırılır. Turistlər mehmanxanayı tərk edəndə Xidmət personalı nəzarət etməlidir ki, heç bir əşya yaddan çıxarıb mehmanxanada qalmasın. Belə bir xal baş versə yəni turist əşyanı yaddan çıxarıbsa akt tərtib edib, əşyanı təhlükəsizlik xidmətinə təhvil verir.

Təhlükəsizlik sistemində fəaliyyət göstərən personal aşağıdakılara diqqət yetirməlidir:

- turist mehmanxanada dövirdə daxili nizam-intizam qaydalarına riayət etməlidir.
- mehmanxana əmlakına turist və ya onun nömrəyə dəvət etdiyi qonaq tərəfindən zərər dəyərsə, o zaman maddi məsuliyyəti nömrədə qeydiyyatda olan şəxs daşıyır.
 - turist nömrəni tərk edəndə işıq, radio, televizoru söndürməli, pəncərələri, su kranlarını bağlamalı, otağın açarını inzibatçıya təhvil verməlidir.
 - Nömrədə tezalısan və irihəcmli əşyaları saxlanaması qadağandır.

Muasir standartlara cavab verən mehmanxanalarda nömrələrində göz oxşayan şəraitlə yanaşı buklet, əlavə xidmətlərin siyahısı, prospekt, konvert, kağız, qələm, telefon nömrələri, ingilis və Azərbaycan dillərində yangından mühafizə yaddaşı və s. olması vacibdir. Mehmanxanada olan nömrə fonduna görə hər yeni turist qrupunun gəlməsinə 2 saat qalmış artıq bütünotaqlar və xidmət komandası hazır olmalıdır. Bütün mehmanxanada göstərilən xidmətlərin keyfiyyətinə, nömrələrin hazırlıq vəziyyətinə və mühafizəsinə mehmanxananın rəhbərliyi məsuliyyət daşıyır. Standartlara görə mehmanxanaların yüksək dərəcəli nömrələrində mələfələr və döşəkağıllar hər gün, adi nömrələrdə üç gündən bir dəyişilməlidir. Nömrələrin dərəcəsindən asılı olmayaraq dəsmallar hər gün dəyişilməlidir. Məsləhət görülür ki, iki - üç yerli nömrələrdə müxtəlif rəngli dəsmallar asmaqla daxa maraqlı görünüş yaratmaq.

Xidmətlərin arasında turistlərin yükünün daşınmasında qeyd etmək lazımdır. Belə ki, hər bir turistin iki çemodanı və yükü pulsuz daşınır. Əgər yükü bundan artıq olarsa o zaman yükü qiymət cədvəlinə əsasən turist ödəyir. Turistlərin baqajı nömrələrə mümkün gədər tez çatdırılmalıdır. Baqajın daşınması 30 dəqiqədən artıq vaxt tutarsa bu artıq standartlara uyğun deyil. Göstərilən bu işə cavabdehliyi mehmanxananın inzibatçısı daşıyır.

Mehmanxana biznesində gəlir gətirən sahələrdən biridə 24 saat ərzində mehmanxanalarda şirələr, mineral sular, çay, şirniyyat, qəhvə, tütün məmulatları və suvenirlər satılmasıdır. Əksər Mehmanxanada turistlərə xidmət sahələrində bar, restoran, kafe, bərbərxana, rabitə, və s. göstərmək olar.

Mehmanxanada yaşayan turistlərə dərmanla təmin etmək və təcili tibbi yardım xidmətləri pulsuz göstərilir. Turistlərə tibbi yardım göstərmək məqsədi ilə mehmanxana rəhbərliyi ərazi üzrə səhiyyə idarəsi ilə müvafiq müqavilə bağlayır.

NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

Azərbaycanda mövcud olan real şəratı nəzərə alaraq demək olar ki, mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi böyük əhəmiyyətə malikdir. Göründüyü kimi, Respublikada da mehmanxana biznesi geniş inkişaf edir. Bu sahəyə qoyulan investisiyaların reallaşdırılması üçün hazırlanan layihələr normativ hüquqi bazasının təkmilləşdirilməsi və inkişafı tələb oluna bilər.

Son 10 ildə respublikamıza gələn turistlərin artması nəticəsində mehmanxanaların sayıda sürətlə artım olub. Strateji təhlilin nəticələrinə görə müştəri göstərilən xidmətlər barədə kifayət gəder məlumat əldə edə bilmir. Bunun üçün ölkədə mehmanxana biznesinin bazarında aktiv marketing və reklam siyasətini gücləndirilməsi məqsədə uyğundur.\

Investisiya qoyuluşunun müsbət cəhətlər: istehsal və sosial infrastrukturun inkişafı, istehsalı genişləndirmək və modernləşdirmək, elmin inkişaf etdirilmək, istehsal ehtiyatlarının artırılması, kadrların hazırlanması, əsas fondların artırılması və bərpası və s.

İnvestiya cəlb edilməsindən əvvəl bəzi tədbirlər görülməlidir: regional, sahə, qlobal səviyyədə turizm sahəsindəki trendlər öyrənilməlidir; ölkədəki turizm potensialına sahib ərazilərin, sahələrin, turizm növlərinin xəritəsi tərtib olunmalıdır; ölkədəki mehmanxana biznesinin çətinlikləri, üstünlükləri, rəqabət vəziyyəti, potensialı haqqında informasiyalar tam şəkildə toplanmalıdır, ölkədəki beynəlxalq səviyyəli turizm layihələrinin həyata keçirilə biləcəyi turizm sahələri müəyyən edilməlidir. Göstərilən tədbirlər yerinə yetiriləndən sonra toplanılan məlumatlara əsasən investisiya imkanlarının tanıdılmasına dair marketing strategiyası işlənib hazırlanmalıdır.

Mehmanxana biznesində investisiya strateqiyasının səmərəliliyinin təkmilləşdirilməsi üçün aşağıdakı mühüm şərtlər olmalıdır: sabit investisiya mühiti;

investisiya fəaliyyətinə olan tələbat; konkret investisiya layihələri; investisiya prosesinin həyata keçirəcək ixtisaslı kadrlar; maliyyə qurumları; hüquqi baza; investisiya fəaliyyəti ilə məşğul olmağın marağı və s.

Kommersiya layihəsinin həyata keçirilməsində və ya artıq həyata keçirilən nəzərdə tutulan fəaliyyətin hüquqi tənzimlənməsinə dair müştəriyə düzgün məsləhət verilməsi;

Investisiya layihələri arasında seçim aparmaq və investisiya siyasətinin müəyyən edilməsi müəssisə rəhbərlərinin üzləşdikləri ən əhəmiyyətli mövzulardandır. Onların investisiya qərarının qəbul edilə bilməsi üçün layihələr arasında seçim apararkən tələbin müəyyən edilməsi, alternativ istehsal üsulları, qiymətlər, xərclər və maliyyə mövzularında informasiyaların əldə edilməsi çox vacibdir.

Yuxarda qeyd eddiklərimizdən aşağıdakı təklifləri irəli sürmək olar:

1. Mövcud investisiya layihələri üzrə informasiya bankının formalaşması, xarici investorlara investisiyalaşma şəraiti haqqında sorğu materiallarının hazırlanması;
2. Xarici investisiyaların ölkəmizə cəlb olunması üçün vauçer fondları, beynəlxalq konsorsiumlar və lizinq şirkətlərinin təşkil olunması;
3. Dövlətin rolunun stabil normativ-hüquqi rejiminin və bazasının təmin edilməsi məqsədi ilə artırılması və təkmilləşdirilməsi;
4. Biznesin idarəedilməsində informasiya təminatının yaxşılaşdırılmasına, investisiya obyektlərinin təhlili və seçimi məqsədi ilə kommersiya təşkilatları barəsində investorların məlumatlandırılması sisteminin təkmilləşdirilməsi;
5. Mühasibat uçotunun və statistikanın beynəlxalq standartlara uyğun olması;
6. Xarici investisiyaların ölkəmizə cəlb olunması üçün və onların müdafiəsi, inkişafı haqqında vacib qanunların və bir sıra hüquqi-normativ aktların qəbul olunması, xarici iqtisadi əlaqələrin liberallaşdırılması, onların həyata keçirilməsi üçün təşkilati-idarəetmə qərarlarının işlənilib hazırlanması mexanizminin təşkil olunması;

7. Xarici ölkələrlə iqtisadi müqavilələrin bağlanması, beynəlxalq və regional iqtisadi birliklərə və təşkilatlara daxil olma üzrə beynəlxalq müqavilə və sazişlərə qoşulma. Respublikamıza aid olan bu üstünlüklərdən yararlanaraq biznesin inkişafına mane olan məhdudiyyətləri aradan qaldırılmaq və xarici investisiyaların cəlb edilməsini sürətləndirmək və nüfuzlu ölkələrlə əlaqələri möhkəmləndirmək.
8. Ölkəmizdə turizmin inkişafının beynəlxalq səviyyəli nadir memarlıq incilərindən olan bu otelin məs Bakıda tikilməsi yerli və xarici şirkətlər üçün yaradılan əlverişli investisiya mühitinin inkişafına təkan verdi.
9. Turizm sahəsində müxtəlif ixtisaslardan təhsil alan insanlar çalışa bilərlər. burada problemlərdən biri də ixtisaslı kadrların olmamasıdır. Ümumiyyətlə turizm sahəsində mütəxəssislərin sayı çox deyil. Ona görə də, Ümumdünya Turizm Təşkilatı, Beynəlxalq Əmək Təşkilat və digər. turizm təşkilatları tərəfindən ixtisas artırma, kadr yetişdirilməsinə dair təhsil proqramları hazırlayıb, turizm potensialı olan ölkələrlə birgə əməkdaşlıq edilərək bu sahədə işləmək istəyən insanlar üçün treninqlər keçirmək;
10. Mehmanxananın öz vəsaitlərinin daha səmərəli istifadə etmək;
11. Ölkəyə yönəldilən xarici investisiyalar üzrə girov əməliyyatının təşkil etmək;
12. Maliyyə vəziyyətinin sabitlik dərəcəsinin səciyyələndirilməsi üçün mehmanxanaların maliyyə ehtiyatları ilə təmin olunması səviyyəsini, onların yerləşdirilməsi dərəcəsinə və onlardan istifadənin səmərəliliyi səviyyəsini əks etdirən göstəricilər sistemini təkmilləşdirmək.
13. Regionlarda turizm infrastrukturlarının müasir beynəlxalq standartlara cavab verəcək səviyyəyə çatdırılması istiqamətində investisiya layihələrin həyata keçirilməsi;
14. Turizm fəaliyyətinin stimullaşdırılması məqsədi ilə regionlarda yerli və xarici investisiyaların cəlb olunması üçün informasiyaların verilməsi və həvəsləndirici layihələrin təşkil olunması;

15. Turizmin müxtəlif formalarının və Yeni turizm marşrutlarının yaradılması; mehmanxanada çalışan işçilərin peşə hazırlığı səviyyəsinin artırılması məqsədi ilə treninqlərin keçirilməsi;
16. Mehmanxana və mehmanxana tipli muasir xidmətli obyektlərin yaradılmasına dəstək verilməsi;
17. Mehmanxana biznesi təhlil edilən zaman mühasibat və vergi riskinə, onların ayrı-ayrı şərtlərinə aid məsələlərinə diqqət yetirmək lazımdır .

İstifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısı:

1. Turizm haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu
2. “İqtisadi təhlil”- dərslik Cəfərli H.A. “Elm və təhsil”, Bakı 2009
3. “Beynəlxalq Turizm Bazarı” – Rüfət Kasumov, Bakı 2012
4. “Xidmət sahələrinin marketingi”- dərs vəsaiti M.M. Əhmədov, Bakı 2015
5. “Maliyyə təhlili”. Müslümov S.Y., Kazımov R.N. Dərslik: Bakı, “CBS”, 2011.
6. Волков А.С. Инвестиционные проекты: от моделирования до реализации. - М.: Вершина, 2006.-256 с
7. Коржухар В.М. Практикум по экономической оценке инвестиций, - М.Издательско-торговая корпорация «дашков и к»,2005.-148с
8. Шеремет А.Д. Комплексный экономический анализ деятельности предприятия (Вопросы методологии) –М: Экономика, 1997
9. Абрютин М.С., Грачев А.В. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия. Учебно-практическое пособие. – М.: «Дело и сервис», 1998.
10. “Turizmin iqtisadiyyatı və idarə edilməsi” – Ə.Q. Əlirzayev, Bakı 2011
11. “Dövlət İqtisadi Siyasəti – reallıqlar, perspektivlər” – A.Ş.Şəkərəliyev, Bakı 2009
12. “Country’s tourism revenue rise” – Azernews, No 28, April 17 – 21, 2015
13. “Azərbaycan Respublikasında 2010 – 2014 – cü illərdə turizmin inkişafına dair dövlət proqramı”

14. “Investment opportunities of tourism Industry in Azerbaijan and its regions” – Vugar Dargahov, Rovshan Karimov – European International Journal of Science and Technology, September 2014
15. “Promoting Foreign Investment in Tourism” – United Nations, New York and Geneva 2010
16. Production and Services Catalogue 2015 – ICAO, Databases
17. Measuring Employment in the Tourism Industries, UNWTO Publications, 2013
18. World Tourism Organization “Tourism Highlights 2014”
19. The geography of Transport systems, Jean Paul Rodrigue, Third edition, 2013

İstifadə olunmuş interne saytları

20. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistik Komitəsi – www.stat.gov.az
21. World Tourism Organization – www2.unwto.org
22. [Http://ExpertsM.Com/Az/Investment-Project](http://ExpertsM.Com/Az/Investment-Project)
23. <http://www.azerbaijan-news.az/>.
24. “5 key issues facing travel and tourism” – www.hotelnewsnow.com
Dünya Bankı – www.data.worldbank.org
25. International organizations – www.tourism.gc.ca
26. İqtisadiyyat və Sənaye Nazirliyi – www.economy.gov.az19.
“Tourism problems, challenges and solutions” – www.hotelmule.com
27. “Azərbaycanda turizm” – www.azerbaijan.travel.
28. Turizm və Mədəniyyət Nazirliyi – www.mct.gov.az
29. Tourism – www.wikiversity.org
30. Tourism – www.wikipedia.org
31. Production and Services Catalogue 2015 – ICAO, Databases

32. „Azərbaycanın daxili turizm potensialı” – www.anl.az
33. World Tourism and Travel Council – www.wttc.org
34. Economic impacts of tourism - www.unep.org
35. www.azerbaijan.az
36. Expert SM
37. Regionlarda Dövlət Proqramı – www.anfes.gov.az
38. Azərbaycanın turizm potensialı – www.Azerbaijanis.com
39. “Regionların sosial – iqtisadi inkişafında turizmin rolu” – www.azerbaycaninfo.az

REFERAT

Azərbaycan iqtisadiyyatının müxtəlif sahələrində olduğu kimi mehmanxana biznesinə qoyulan investisiya respublikanın sürətlə inkişafına təkan verdi. Investisiya layihələrinin təhlili fundamental elmi tədqiqatların obyektii sayılır.

Qeyd etmək lazımdır ki, son illərdə respublikada turizmin sürətlə inkişafı ilə əlaqədar yeni mehmanxana və mehmanxana tipli müəssisələrin tikintisinə investisiya qoyuluşu sürətlə artmışdır. Xarici və daxili investisiyaların hesabına inşa olunmuş mehmanxanalar modernləşdirilib, müasir tələblərə cavab verir, xidmət səviyyəsini yüksəltdir.

İnvestisiya qoyuluşunun müsbət cəhətlər: istehsal və sosial infrastrukturun inkişafı, istehsalı genişləndirmək və modernləşdirmək, elmin inkişaf etdirilmək, istehsal ehtiyatlarının artırılması, kadrların hazırlanması, əsas fondların artırılması və bərpasıdır.

İnvestisiya yeni maddi, qeyri-maddi və maliyyə ehtiyatlarının əldə edilməsi üçün resursların istifadə olunmasını müəyyən edir. Başqa sözlə desək investisiyalar ölkədə iqtisadi inkişafa nail olunması üçün kifayət qədər maliyyə ehtiyatlarının formalaşması mexanizmi iqtisadi artım kimi xarakterizə olunur. Bütün növ maliyyə və real kapital (aktivlər) mühasibat nöqtəyi nəzərindən investisiya fəaliyyəti sferasını müəyyənləşdirir.

Azərbaycan Respublikası öz imkanlarını investisiyanın layihələrində cəmləşdirərək, onlara innovasiya sferasını daxil edərək investisiyanın cəlb edilməsi proseslərini idarə edilməsindən innovasiya layihələrinin investisiya cəlb ediciliyinin formalaşdırır. Investisiyalaşmanın innovasiya sferasına vəsait qoyuluşlarının risklərini minimuma salınması fondlar dövlət zəmanəti hesabına ola bilər. Ancaq investisiya layihələrin qeyri-innovasiya cəlb ediciliyinin idarəetmə səviyyəsini artırmaq da lazımdır. Ölkəmizdə və onun regionlarında əlavə vergi güzəştləri investisiya cəlb ediciliyinin yüksəlməsi üçün dəstəy olur. Bundan başqa normativ

aktlarında qeyd olunur ki, bu da respublikanın iqtisadiyyatına potensial investorların maliyyə vəsaitlərini layihələrə cəlb etməyə kömək olur.

Son illərdə Azərbaycan qazandığı iqtisadi artım templərinə görə dünya ölkələrin arasında birincilər sırasında yer almışdır. 2017-ci ilin əvvəlinə olan məlumatlarına görə Azərbaycan turizm sahəsində reytingdə 10 ən populyar ölkələrin siyahısına daxil olub. Bu və ya digər ölkəyə sərmayə yönəldən, istər xarici, istərsə də yerli potensial investorlar ən çox önəm verdikləri ölkəmizin makroiqtisadi göstəricilərin davamlı sürətlə artmışdır, bu da iqtisadi sabitliyə nail olunmasına gətirib çıxarmışdır.

Azərbaycan respublikasında investisiya strateqiyasına olan marağı ilk növbədə investisiyaya olan tələbatından irəli gəlir. Bu marağı mehmanxana biznesinə də aid etmək olar, çünki ölkənin inkişafı ilə bağlı investisiyaya olan maraq və tələbatı qeyd etmək lazımdır.

Dünya İqtisadi Forumunun qlobal rəqabətqabiliyyətlilik üzrə son hesabatına əsasən, ölkəmiz dünyada 38-ci yerdədir. Qeyd etmək lazımdır ki makroiqtisadi mühitin sabitliyi göstəricisinə görə isə 144 ölkə arasında 9-cu yeri tutur. Bu cür nəticələrə nail olmasına dövlətin özəl sektorun inkişafına verdiyi xüsusi əhəmiyyətin böyük rolu olub. Bu gün ölkə iqtisadiyyatının 80%-dən çoxu özəl sektorun payına düşür, bu da biznes mühitinin yaxşılaşdırılması istiqamətində görülən işlərin nəticəsidir.

Azərbaycanda mövcud olan real şəraiti nəzərə alaraq demək olar ki, mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin səmərəli idarə olunmasının təkmilləşdirilməsi böyük əhəmiyyətə malikdir. Göründüyü kimi, Respublikada da mehmanxana biznesi geniş inkişaf edir. Bu sahəyə qoyulan investisiyaların reallaşdırılması üçün hazırlanan layihələr normativ hüquqi bazasının təkmilləşdirilməsi və inkişafı tələb oluna bilər.

Bütün bunları nəzərəz alaraq seçilmiş mövzu “Mehmanxana biznesində investisiya layihələrinin strateji təhlili və qiymətləndirilməsi” aktual məsələlərdən biridir