

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ TƏHSİL NAZİRLİYİ**  
**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**  
**MAGİSTRATURA MƏRKƏZİ**

Əlyazma hüququnda

**Vüqar Ədalət oğlu Məmmədov**

**Tikinti məhsulları bazarında**  
**qiymətəmələgəlmənin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri**  
**mövzusunda**

**MAGİSTR DİSSERTASİYASI**

**İstiqamət şifri və adı**

**İqtisadiyyat İİM 010000**

**İxtisas şifri və adı**

**Qiymət əmələ gəlməsi İİM 010026**

**Elmi rəhbəri:i.e.n.,**

**dos. Q.S. Bayramov**

**Magistr proqramı üzrə rəhbər:**

**i.e.n., dos. B.C. Sadıqov**

**Kafedranın müdiri:**

**i.e.d., prof. X.H.Kazımlı**

**BAKİ - 2018**

## Mündəricat

<b>Giriş.....</b>	<b>3</b>
<b>I Fəsil. Tikinti məhsulları bazarında qiymətəmələgəlmənin nəzəri-metodoloji əsaslarının tədqiqi.....</b>	<b>7</b>
1.1. Tikinti məhsulları bazarında qiymətəmələgəlmənin konsepsiyası və elmi-nəzəri məsələlərinin tədqiqi.....	7
1.2. Tikintinin xüsusiyyətlərinin tikinti məhsullarına qiymətəmələgəlmənin təsirinin müəyyən edilməsi.....	10
1.3. Tikinti məhsullarına qiymətəmələgəlmənin normativ-hüquqi bazasının təhlili.....	16
<b>II Fəsil. Azərbaycanda tikinti məhsulu üzrə qiymətəmələgəlmənin müasir vəziyyətinin araşdırılması və qiymətləndirilməsi.....</b>	<b>32</b>
2.1. Tikinti fəaliyyəti üzrə makroiqtisadi göstəricilərin təhlili və qiymətləndirilməsi.....	32
2.2. Tikinti məhsuluna qiymətəmələgəlmənin metod və mexanizmlərinin təhlili və qiymətləndirilməsi.....	42
2.3. Tikinti məhsuluna qiymətəmələgəlmənin dünya təcrübəsinin öyrənilməsi.....	46
<b>III Fəsil. Tikinti məhsulu üzrə qiymətəmələgəlmənin təkmilləşdirilməsi .....</b>	<b>51</b>
3.1. Tikinti məhsuluna qiymətin dövlət tənzimlənməsinin gücləndirilməsi ....	51
3.2. Ölkənin uyğun qiymətə mənzil təminatı istiqamətində strateji hədəflərinin müəyyənləşdirilməsi.....	57
<b>Nəticə.....</b>	<b>65</b>
<b>İstifadə olunan ədəbiyyat.....</b>	<b>72</b>

## GİRİŞ

**Mövzunun aktuallığı.** Son dövrdə iqtisadiyyatın qeyri-neft sektoru daxilində, əsasən də tikinti sektorundavacib irəliləyiş müşahidə edilmişdir. Respublikadayaranan tikinti “bumu”, həmçinin həll olunmasında mühüm olan tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsi problemi də aktuallaşmışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, indiki zamanda ölkəmizdə tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsi “bazis-əmsal” metoduna əsaslanmaqdadır. Yəni, tikintinin qiymətinin müəyyənləşdirilməsi cari və proqnoz əmsalının tətbiqinə əsaslanmaqdadır. Bu metod 1991-ci ildə qəbul olunmuş əmsala vurulmaqla müqavilə qiymətini müəyyən edir. Bu halda əsas xərcin artımı əmsalı və faiz göstəricisi nəzərə alınmayacaqdır. Bundan əlavə uyğun normativə müəyyən edilən əlavə xərclər, plan vəğəmə hesabatları da mühüm deyildir. Ona görə ki, bazar iqtisadiyyatında əlavə xərclər, şirkətin idarə olunması üzrə xərcdə əlavə edilməklə məhsul istehsalının şərti mütənasib xərci hesab edilir. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində plan yığıcı daha məqsədli şəkildə gəlir adlandırılmalıdır. Ona görə ki, hazırda müasir texnika və texnologiyalar, inflyasiya gözləmələr, rəqabət v s. qiymət əmələ gəlməsində bir çox tələblər yaratmışdır 6767378. Bu səbəbdən “bazis-əmsalı” metodunu və qiymətin əmələ gəlməsi daxilində bazar reallığını tamamilə göstərmir. Hazırkı şəraitdə MDB dövlətlərinin əksəriyyətində də bu üsuldan imtina olunmuşdur.

Tikinti sahəsində qiymət müəyyən olunarkən tam xərc metodundan da istifadə olunmaqdadır. Bu metodun məğzi ümumi xərclərin cəmindən ibarətdir. Metodun ən mühüm çatışmamazlığı mövcuddur. İlk öncə, qiymət müəyyən olunarkən bazar daxilində məhsula tələbi, ikinci növbədə isə rəqabətin elmi əsaslandırılmamasını qeyd etmək vacibdir.

Qeyd olunan metodlar hazırkı tələbə tamamilə cavab verməməkdədir. Bu səbəbdən irəlidə gedən xarici praktikaya və yerli mühitə əsaslanıb yeni metodlar hazırlamaq vacibdir. Buna görə də tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsinin mükəmməlləşdirilməsi istiqamətinin tətbiq olunması vacibdir.

**Problemin öyrənilmə səviyyəsi.** Elmin, texnikanın və texnologiyanın əhatəsi artdıqca tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsində metodları və üsulu ilə əlaqədar araşdırmalar aparılaraq təkmilləşdirilməkdədir. Respublikamızın alimlərindən İ.Ə. Mehdiyevi, V.M. Şirəliyevi, Q.R. Qeybullayevi, M.A. Məmmədovu, T.H. Hüseynovu və digərlərini, xarici ölkələrin alimlərindən R.S. Pindayki, D.L. Rubinfeldi, V.T. Aleksandrovu, V.A. Qryunştanı və digərlərini tikinti sahəsində qiymətin əmələ gəlməsinin bir çox aspektini özündə göstərən araşdırmalar apardıqlarını qeyd etmək lazımdır. Bu araşdırmalar zamanı tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsinin ətraflı həllitapılmamışdır. Bu səbəbdən, tikinti sahəsində qiymətin əmələ gəlməsində həll olunması mühüm olan məsələnin elmi araşdırılması zəruridir. Buna görə də tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsinin mükəmməlləşdirilməsi istiqaməti elmi araşdırmanın mahiyyəti kimi seçilmişdir.

**Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri.** Tədqiqatda məqsəd tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsinin elmi-nəzəri əsasını, normativ-hüquqi bazanı araşdırmaq, həmçinin, xarici praktikanı mənimsəməklə onun təkmilləşdirilməsi istiqamətinin işlənin hazırlamasından ibarətdir.

Dissertasiyanın məqsədinə uyğun olaraq aşağıda göstərilən vəzifələrin həyata keçirilməsi qarşıya qoyulmuşdur:

- qiymət əmələgəlmənin nəzəri-metodoloji əsasının öyrənilməsi;
- tikinti sahəsində real olan xüsusiyyətin inşaat məhsul dəyərində təsirlərinin tədqiq olunması;

- tikinti sahəsində qiymətəmələgəlmənin normativ-hüquqi bazanın dəyərləndirilməsi;
- tikintidə makroiqtisadi göstəricinin statistik təhlil olunması və dəyərləndirilməsi;
- tikinti sektorunda qiymətəmələgəlmənin metod və mexanizminin araşdırılması;
- inşaat məhsuluna qiymətəmələgəlmənin dünya praktikasının öyrənilməsi;
- tikinti sektorunda məhsul qiymətlərinin formalaşdırılmasına təsir göstərən ünsürlərin tədqiq olunması;
- əhalinin müvafiq qiymətlərə mənzil təminatları üzrə təklifin hazırlanması.

**Tədqiqatın obyektini** respublikamızda tikinti sahəsində çalışan subyektlər təşkil edir.

**Tədqiqatın predmetini** respublikamızda tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsi ilə əlaqədar iqtisadi münasibətlər təşkil edir.

**Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsasını** tikinti sahəsinin inkişaf etdirilməsi üzrə ölkə Prezidentinin verdiyi Fərman və Sərəncamlar, Nazirlər Kabineti tərəfdən qəbul olunan qərarlar və sərəncamlar, Milli Məclis tərəfindən qəbul olunan qanun və qərarlar, mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən qəbul olunan qərarlar, sərəncamlar, əmrlər və başqa normativ-hüquqi sənədlər, qiymətlər üzrə yerli və xarici ölkələrin alimlərinin elmi və elmi-metodiki əsərləri təşkil edir.

Tədqiqatda kompleksli və sistemli təhlildən, müqayisədən, məntiqi ümumiləşdirmədən, statistika və başqa üsullardan istifadə olunmuşdur.

**Tədqiqatın informasiya bazası** Azərbaycan Dövlət Statistika Komitəsinin hesabatı, normativ sənəd, sifarişçi və podratçı təşkilatın materialı və s. təşkil edir.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi** aşağıda qeyd olunanlardan ibarətdir:

- tikinti sahəsində hazırkı xassələrin inşaat məhsullarının dəyərini təsir göstərməsinə tədqiq olunaraq dəyərləndirilmişdir;
- tikinti sahəsində qiymətə mələgəlmə daxilində olan normativ-hüquqi bazada real şəraitə uyğun olaraq boşluqlar müəyyən edilmişdir;
- tikinti sahəsində makroiqtisadi göstərici statistik təhlil olunaraq dəyərləndirilmişdir;
- tikinti sahəsində qiymətə mələgəlmənin metod və mexanizmi tədqiq edilmiş və mükəmməlləşdirilməsi istiqamətləri əsaslandırılmışdır;
- əhalinin mövcud qiymətlərə mənzil təminatları ilə əlaqədar təklif tərtib edilmişdir.

**Tədqiqatın praktiki vacibliyi** ondadır ki, onun nəticələri və təklifləri, həmçinin, tikinti şirkətlərinin layihələndirilməsi və inşa olunmasında istifadə edilə bilər.

**Dissertasiyanın quruluşu və həcmi.** Dissertasiya giriş, üç fəsil, doqquz bölmə, nəticə, ədəbiyyat siyahısından ibarətdir. Dissertasiya - cədvəli və -şəkli əks etdirməklə 90 səhifədən ibarətdir.

## **I Fəsil. Tikinti məhsulları bazarında qiymətəmələgəlmənin nəzəri-metodoloji əsaslarının tədqiqi**

### **1.1. Tikinti məhsulları bazarında qiymətəmələgəlmənin konsepsiyası və elmi-nəzəri məsələlərinin tədqiqi**

Tikinti sahəsində məhsulların istehsal olunması, digər sözlə bina və qurğunun yaradılması zamanı tikinti işlərini, istehsal avadanlığının quraşdırılmasını, köməkçi, nəqliyyat və s. işlər əsaslı tikintini əhatə edir. Tikilərək istismar edilən istehsal və qeyri-istehsal təyinatlı obyektlər tikinti məhsullarıdır. Dəyəri tikinti zamanı əsas etibarilə resurs formalaşdırır. Həmçinin, qiymətin məbləği və daxili quruluşunu müəyyənləşdirən ünsürlərə işçinin ixtisas bacarıqları və vərdişlərini, əməyin texnika ilə silahlanılmasını, istehsalın və əməyin təşkilini, əməyin təbii şəraitini, tikinti obyektlərinin yerləşdirilməsini, məhsula tələbat və təklifin həcmi və s. qeyd etmək olar. Başqa iqtisadi fəaliyyətlərdən fərqli olaraq tikinti sahəsində məhsulun istehsal tsikli uzun müddət müəyyən olunur. Bu da tikinti sahəsində qiymətlərin formalaşdırılmasına təsir göstərən ünsürlərdən biri sayılır. Planlaşma və statistik uçotda tikinti sahəsində dəyər bilavasitə xərc, əlavə xərc və gəlirlə formalaşdırılmaqdadır. Tikinti obyektlərinin dəyəri, birbaşa aşağıda göstərilən xərclərin ödənilməsini daxil dəxsetdirir[8]:

- əmək haqqının xərci;
- materialın xərci;
- maşın mexanizminin istismar xərci;
- avadanlığın alınma xərci;
- əlavə xərclər;

- sosial ehtiyac ayırmaları;
- əsas fondların amortizasiya xərci;
- digər xərclər.

Ölkəmizdə qüvvədə olan Tikinti Normaları və Qaydası 4.02.1984 və ya 4.02.1991, yəni Tikinti Normaları və Qaydasının IV hissəsi “Smeta norma və qaydaları” əsasında tərtib olunan smeta, birbaşadəyərini, həmçinin, əmək haqqı və s.-nin hesablanmasını özündə əksətdirir. Yəni, bu “Smeta norma və qaydası” birbaşadaxilində tikinti zamanı istifadə edilən əmək, materiallar və maşın-mexanizmin texniki normasınauyğunformada bunların haqqının ödənilməsinidaxilindəcəmləşdirir. Tikinti-quraşdırmanınaraşdırılmasıməqsədilə tətbiq olunan texniki normalaşdırma normativ müşahidə üsullarından ibarətdir. Müşahidə üsulunun seçilməsiniarəşdırmanın məqsədindən asılı olması qeyd olunmalıdır. Misal olaraq, yeni tikinti normasının tərtib olunması, qüvvədəki normanın dərəcəsinin təyin olunması, iş saatında istifadənin yaxşılaşması və s. zamanı bu üsullardan istifadə oluna bilər. Həmçinin, müşahidə metodları fotohesabı, xronometraj və texniki-hesabı missal göstərmək olar. Tikintinin normativi işin xassəsi olub onun əsasında uyğunxərclər müəyyən edilir. Tikinti işinə tətbiq olunan maşın və mexanizm, alət və metdlarınxüsusiyyətləri, məmulat və detalın tərkibi, işin tərkibləri, əməyin təşkil olunması, iş metodu, işçi sayı və əmək haqqı sistemi, təhlükəli və zərərli ünsürlərinolması, əmək şəraiti və s. bu normativdə özünügöstərir. Normalın dəyişildiyi zamanda normaların da dəyişilməsi vacibdi. Mütəxəssis müşahidəçilər olmadıqda özüfotoqraflama üsulu ilə də normalaşdırmanınhəyata keçirməkolar. Texniki normalaşdırmanın əməyin elmi təşkilinin tərkib hissəsi olduğu qeyd olunmalıdır. Əməyin texniki normalaşması əməkdaşlara tapşırılan iş həcmnin uyğun istehsalat vəziyyətindətexniki təşkilatlanma ilə həyata keçirilməsi və uyğunşəraitdə



tikinti məhsulunun vahidinin tərtibxərcinin müəyyən olunması ilə əlaqədardır. Mütərəqqi əmək normaları hər zaman işin yaxşı təşkil olunması, əmək məhsuldarlığının çoxaldılması və istehsal səmərəli olmasının artırılmasına xidmət etmişdir. Bu zamanadək əməyin normalaşdırılması mizdu haqqı verilən işlərlə məhdudlaşdırılmışdır. Tikinti zamanı mizdu işlər isə normalaşdırılmadığı və belə işlərdə çalışan əməkdaşların sayı kifayət qədər əsaslanmadığından, bununla da onların iş saatlarından səmərəli istifadə olunmayıbdır. Bu zamanadək tarif sistemi əmək haqqının əsasını təşkil edibdir. Əmək haqlarına tətbiq olunan əlavə, yəni mükafatlar və s. də tarif sisteminə daxil olunubdur. Əmək haqlarının ödənməsinin əsas prinsipi isə onun ayrı-ayrı tarif dərəcəsi ilə ixtisaslaşan əməkdaşlar arasında differensiallaşdırılması ilə əsaslanıbdır[8].

İndiki vəziyyətdə istehsalın səmərəsini çoxaltmaq məqsədilə bəzi məsələlərin də həlli vacibdir. Məsələn:

- işin normalaşma sferasının hər bir işi əhatə etməsi vacibdir;
- hazırda müasir texnikanın, texnologiyanın və əməyin təşkil dərəcəsinə görə işlərin normalı fərqli olduğundan qüvvədə olan normalar yenilənməlidir;
- hazırda əmək haqlarına tikinti məhsullarının maya dəyərində dəyişilən məsrəf kimi nəzər yetirmək vacibdir;
- bazar iqtisadiyyatında əməkdaşlara ödəniləcək əmək haqqının, birbaşa işlərin əmək tutumuna uyğun olaraq onların işlərə sərf etdiyi zaman üzrə müəyyən olunması daha məqsədə uyğundur.

Vurğulamaq vacibdir ki, tikintidə material ehtiyatlarının bu və ya digər hesabat tarixinə təchizatının müəyyənləşdirilməsi zərurəti yaranır. Bu zaman obyektin materialla təchizatında qeyri-stabil qiymətlər meydana çıxır. Bir qədər gec alınan materialın dəyəriyəqin ki, əvvəl olan qiymətdən baha olsun. Bununla da, material

ehtiyatının sonuncu qiyməti üzrə hesablanması vacibdir. Bəzi qərb dövlətlərində ya ilk dəfə gələn qiymətlə (FIFO metodu) və ya sonuncu qiymətlə (LIFO metodu) materiallar obyektin tikintisinə silinir. Bizim zənnimizcə isə:

- cari (orta) dəyərlə material xərcləri hesablanmalıdır;

Tikinti-quraşdırma işində materialın xərcinə zaldılmasının bazar daxilində rəqabətdə onun maya dəyərinin azaldılmasına kömək edər. Bu halda materialın çəki göstəricilərində texniki-texnoloji həllərlə materiallar, detallar və konstruksiyanın xərc normasının azaldılması və müqayisə zamanı layihə-smeta sənədində qeyd olunmuş materiallar, detallar və konstruksiyanın dəyərinə əsağı salınması tikinti-quraşdırma işinin maya dəyərinin azaldılmasına kömək edər [8].

Tikinti məhsullarının maya dəyərinin əsas elementi olan tikinti maşın-mexanizmi üzrə ödənilən məsrəflər də vacib əhəmiyyətlidir. Bu vaxtadək maşın-mexanizmlərin məsrəfləri də uyğun Tikinti Norma və Qaydalarına görə müəyyən olunardə. Hazırkı zamanda iqtisadi ədəbiyyatda maşın-mexanizmin istismar məsrəfləri onlardan istifadə müddəti, həm də lizinq, icarə və s. üzrə bir maşın-saatın uyğun qiymətləri barədə məlumatları nəzərdə tutulmaqla təyin edildiyi qeyd olunur. Buna görə də Tikintinin Təşkili Layihəsinin və İşlərin İcra Layihəsinə vacib olan variantın müqayisə olunması əhəmiyyətlidir.

## **1.2. Tikintinin xüsusiyyətlərinin tikinti məhsuluna qiymət əmələgəlməyə təsirinin müəyyən edilməsi**

Keyfiyyəti yaxşı olan tikinti isə tikintiyə çəkilən məsrəflərin ödənilməsi və istismar zamanı yararlı olduğuna mühüm zəmin yaradacaqdır. Bu səbəblə tikinti sahəsində əməyin yaxşı təşkil olunmasını, tikinti-quraşdırma işinin maya dəyərinin

azaldılması, əmək məhsuldarlığının artırılması, mütərəqqi tikinti-quraşdırma metdlarından istifadə olunması və işin mexanikləşdirilməsinin mükəmməlləşdirilməsi hər zaman əsas istiqamət hesab edilir. Tikinti prosesi məqsədlə hər zaman texnoloji xəritələri hazırlanır. İşin daxili, material təchizatı, əmək şəraiti (iqlim, relyef, iş növbəsinin sayı və s.) bu xəritədə qeyd olunur. Texnoloji xəritələrinin tətbiq olunduğu tikinti proseslərinin texnologiyası ardıcıl olaraq həyata keçirilən işlə müşahidə edilir. Tikinti proseslərinin texnoloji xəritələrinə daxil edilən təqvim planları və sikloqramlarını hazırlanmazdan qabaq əmək məsrəfi və əmək haqqı kalkulyasiyası tərtib edilir. Bu halda iş proseslərinə daxil edilən hər bir işi nəzərdə tutmaq vacibdir. Tikintilərin əmək resursu, material və maşın-mexanizmlə təchizatı, tikintilərin təqvim planlarına uyğun yerinə yetirilir. Hər bir tikinti-quraşdırma işi məqsədlə əmək və maşın tutumu hesablanaraq sistemləşir. Alınan qeydləri uyğun normativlə müqayisələndirməklə aşkar olunan səhvi aşkar etmək olur [9].

Tikinti-quraşdırma işi daxilində tikinti və quraşdırma işini cəmləşdirir. Bina elementinin hazırlıq dərəcəsi və mühəndis avadanlığının təqdim olunmuş parametrlərinin iş rejimlərinin saxlanması üzrə işlər kompleksi texniki istismarı əhatə edir. Tikinti zamanı investordan nümayəndəsi tərəfindən binaların konstruktiv hissənin (örtüyü, pilləkən qəfəsi və s.) və tikinti qurtardıqda isə tikinti normasına müvafiq işçi və dövlət komissiyasından binaların özünün istismara qəbul olunması prosesləri yerinə yetirir. Podratçıların günahı ucbatından aşkar olunmuş səhv və nasazlığın onun hesabına vaxta əsasən (bu müqavilələrdə göstərilməlidir) aradan qaldırılmasının müddətini əhatələyən zaman binaların zəmanəti hesab edilir. Zəmanət müddətlərində podratçıların günahından meydana çıxan nasazlıqlar üzrə hər bir xərc podratçı müqaviləninə uyğun olaraq podratçıların hesabına yerinə yetirilir.

Binaların texniki, planlı-həcmi, sanitar-gigiyenik və estetik göstəricisi binanın istismar keyfiyyətini ifadə edir. Binaların uzunömürlülüüyü, oda davamlılığü və s. əlaməti binaların kapitalılığını göstərir. Texniki xidmət müddətləri və qaydanın mühafizəsi şərti ilə ümumi təmir olunana bina elementinin normativ sənədlə təsdiq olunmuş dövrü xidmətin normativ zaman hesab edilir. Binanın, qurğunun və s-nin elementinin təyinatı üzrə əhatəli istifadəsinin təminatlarının fiziki-texniki və funksional tələbi kompleksləri onların istismar tələbi ilə səciyyələnir. Elementlərin pozuntusu onun istismar tələbindən hansısa birinin işkəl olmayanhali ilə müşayiət edilir. Elementlərin nasazlığı hazırlanması və quraşdırılmasızamanı tikinti norma və qaydasının, texniki vəziyyətin pozulması ilə bağlı bina elementinin pozulmasından meydana çıxa bilər. Xarici təsirlərdən (hadisələr) və daxildə olan nasazlıqdan bina elementlərinin pozulmaları ilə də elementlərin zədələnməsimümkündür. Bunlar çox zaman binalar və qurğunun konstruksiyasının birləşmə yerindəki pozulmaylabağlı ola bilər. Binaların vacib yükdaşıyan elementindən hansısa birinin qəzaları və bünövrələrin əyilməsi ilə əsasın məhdud şəraiti binaların qəza halında olduğunu göstərir. Yeni yaşayış məntəqələri ümumi təyinatlı ayrı-ayrı binaların və qurğunun memarlıq və konstruktiv həllərinə müvafiq olaraq istehsalat, yaşayış, məişət və sosial-mədəni funksiyası həyata keçirilən vəhdətindən ibarətdir. Əhalinin yaşamağı və ya qalmağı, həm dəayrı-ayrı növ istehsalat prosesini hazırlamaqməqsədilə sanitar-texniki iqlimin təmin olunması ilə daşıyıcı və qoruyucu konstruksiyadan ibarət həcmli yerüstü tikinti sistemi binaları xarakterizə edirlər. sanitar-texniki iqlimin təmin olunmaması isə (metropolitəndən başqa) daşıyıcı və bəzi vəziyyətlərdə isə qoruyucu konstruksiyadan ibarət həcmli, geniş və yaxud xətti yerüstü tikinti sistemi isə qurğuları xarakterizə edir. Ayrı-ayrı növ istehsalat prosesinin həyata keçirilməsi, əhalininmüəyyən zamanda qalması, materialın, məmulatın, avadanlığın

mühafizəsiməqsədilə qurğu nəzərdə tutulur. Buna missal olaraq, dəmir yolu, avtomobil yolu, tüstü borusu, televiziya qülləsi, hasarlar, yeraltı və yerüstü anbar, tunel və s[9].

Bütün bina və qurğular bir-birindən özünəməxsus istismar keyfiyyəti ilə fərqlənir. Yəni:

- ölçüsü, planlaşmaları, mühəndis avadanlığı və s. üzrə funksional təyinatlarına müvafiq olması;
- tələb olunan möhkəmliyin, uzunömürlülüyn, etibarlılığınqazanılması;
- estetik tələbə cavab verən uyğun memarlıq keyfiyyəti ilə fərqlənmələri;
- yaradılmaq və istismarda səmərəli olması.

Bu keyfiyyətlərdən hansısa birinə müvafiq olmamaq binaların və qurğuların istehlak qiymətlərini aşağı sala bilər.

Digər bazarla müqayisə olunan zaman mənzil bazarlarında məhsula dəyərlərin çoxalib-azalması prinsipə fundamental fərqlidir. Mənzil bazarlarında qiymət çoxalması əhalinin daşınmaz əmlaka münasibətinin dəyişməsi və əmlakların investisiya aktivliyinə olmasına səbəb olur. Ona görə ki, digər bazarlarında daxilində mal təklifləri real tələblərdən çox olarsa, dəyər azalması prosesləri olduqca zaman, mənzil bazarlarında əksinin şahidi olur. Qiymətin aşağı düşməsi ilə mənzil investoru daha çox cəlb edir və bununla da mənzillərin əldə olunmasına meyllilik çoxalır. Məlum olduğu kimi, mənzil bazarlarına özünəməxsus qiymət çoxalması mexanizmləri məxsus olmuşdur və bu cür mexanizmlər müvafiq dərəcəyə kimi davamlıdır[9].

Beləliklə, bu cür fikir yaranır ki, mənzilə görə daimi qiymət çoxalması mexanizmləri varsa, onda artımın səviyyəsi nə qədər olmalıdır? İndiki vəziyyətdə mənzil bazarının daxilində yaranmış qiymət və orta ailənin illik gəlirini müqayisələndirsək görmək olar ki, meydana çıxmış şərait heç də real deyildir.

Bununla da mümkün qiymət səviyyəsindən bəhs etmək düzgün sayılmır. Bununla da, realda belə səviyyə demək olar ki, mövcud deyildir və burada hər bir qiymətin formalaşması mümkündür. Oxşar yaşayış sahələrinin ayırı-ayrı zamanlarda və müxtəlif həqiqi qiymətlərlə satılması həyata keçirilir.

Qiymətlərin çoxalması zamanı investordan gəlirə hərisliyi bazar daxilində tələblərin çoxalması ilə nəticələnir və bu da onların lap çox əmlak əldə etməsinə nəticələnir. Beləliklə, bazar qızışmasında, qısa bir zamanda investisiya spirali qiymətin davamlı çoxalmasının təminatçısı olur. Bakı şəhəri son zamanlar alqı-satqı predmetlərinə çevrilən yaşayış sahələrindən 40%-dən çoxları investisiya xarakteri daşımaqdadır. Bu zaman investorların həmin bazarlara nə zamana qədər investisiya edəcəyi haqlı sual yaradır [15].

İnvestorlar qiymətin daha çox şişməsini hiss edəndə bazar hər an dağılması baş verə bilər, bu səbəbdən həmin anda investorlarda qorxu yaranır və investisiyanın həcmində investor tərəfindən azaldılması baş verir. Təklif portfelinin həcmində artma, tələb portfelinə isə isə azalma meydana çıxır. Beləliklə investisiya spiralinin əksinə çalışmasına cəhd edilir və bununla da qiymətin yetəri qədər azalması bir çox vaxtlarda reallığa çevrilir.

Amma bu şəraitdə məhz mənzil bazarının xarakterik xassələri uyğun vaxtda möhkəm formada qiymətin azalmasını qarşısını alır. Ona görə ki, qiymətin get-gedə aşağı salınması qarşısında çəkilən həddin əsas komponentləri aşağıdakılardır [15]:

- mənzillərin likvid dəyərinin aşağı dərəcələri;
- satışın həyata keçirilmə müddətinin uzunluğu;
- əlverişli investisiya imkanının investorlar üçün məhdudlaşdırılması;

- mənzilin investor tərəfindən maya qiymətindən aşağı dəyərdə satmaq istəyinin olmaması.

Qiymətlərin yetərinə aşağı düşməsi mümkünlüyünü azaldan və bazarı investisiyanın aktivləri üçün cazibəli edən ən zəruri component mənzil bazarının özlüyündə aşağı likvidliyin mövcudluğu və onun ekspozisiyası vaxtının yetəri qədər olmasıdır. İqtisadi inkişafın indiki etapında ölkəmizdə makroiqtisadi göstəricinin hazırkı durumu həm Bakıda, həm də ümumilikdə respublikada mənzil bazarının inkişaf etdirilməsinə zəruri şəraitin yaradılmışdır. Ötən dövrdə respublika vətəndaşlarının rifah səviyyəsində müsbətə doğru dəyişikliklərin sabitliyi əldə olunmuşdur. Bunun özülündə respublika əhalisinin gəlirləri və gəlir həcminin yetəri qədər çoxalması, biznesin aktivliyinin daha da artırılması və başqa göstəricilərin müsbətə doğru gücləndirilməsi dayanır. Həmçinin, son zamanlarda dövlət tərəfindən inflasiyanın cilovlanması üçün atılan hər bir addım, daxildə olan qiymətin beynəlxalq qiymətə müvafiq olması cəhdi də bu nöqteyi-nəzərdə reallaşdırılan vacib tədbirlərdən olsa belə, beynəlxalq maliyyə və daşınmaz əmlak bazarında indiyə kimi baş verən müəyyən olmayan hadisələr daşınmaz əmlakın gəlirli olmasına, bazarın fəal olmasına, həmçinin, respublika vətəndaşlarının alıcılığına pis təsir göstərmişdir.

Aparılan tədqiqatlar nəticəsində müəyyənləşdirilmişdir ki, son zamanda daşınmaz əmlak həqiqi aktiv olaraq respublika əhalisi üçün aktual olmuş və bazaar daxilində olan hadisələr ona xas cəhətlərlə, beynəlxalq və ölkədaxili dəyişikliklə əlaqədardır. Şübhəsiz ki, daşınmaz əmlak bazarında həyata keçirilmiş əqdlərin sayı, orta qiymətlər və qiymətlər indeksində olan uyğun dəyişiklik respublika vətəndaşlarının sosial rifah və kommertiya sahələrinə çoxalan tələb və bazaar daxilində təklifin sabit qalmasının nəticəsidir[11].

Mənzil probleminin həlli, pulu daha vacib məqamlara görə saxlamaq və daha ucuz qiymətin olacağını gözləmək zəruriliyi əsas alıcılara xas əlamətə çevrilmişdir. Həm pulları əldə saxlamaq qorxusu, pullara olan inamsızlıq və başqa tərəfdən, reallaşan proseslərin istənilən zaman dəyişə biləcəyi etimalları, vətəndaşları vəsaitlərini daşınmaz əmlakə və əsasən də mülkiyyət sənədi tam qaydasında olan əmlakə yatırmağa sövq edir.

### **1.3. Tikintidə qiymət əmələ gəlməsinin normativ-hüquqi bazasının araşdırılması**

Respublika Prezidentinin təsdiqlədiyi fərmanlar və sərəncamlar, Milli Məclis tərəfindən qəbul olunan qanunlar və qərarlar, Nazirlər Kabinetinin və mərkəzi icra hakimiyyəti orqanının qərarı və sərəncamları və s. tikinti sektorunda qiymətin əmələ gəlməsinin normativ-hüquqi bazasını təşkil edir. Respublikamızın Nazirlər Kabineti tərəfindən “İnşaat sektorunda tikintinin norması və qaydasının, ölkə standartının tətbiq olunması barədə” 15 aprel 1992-ci il tarixli, 217 nömrəli qərarına görə keçmiş SSRİ-nin tikintidə olan hər bir normativ, metodiki və rəhbəredici sənədi ölkə daxilində qüvvədə olmuş və indiki dövrdə ölkənin tikinti sektorunda tətbiq olunmaqdadır. Bu qərara və keçmiş Azərdövləttikintikom (Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsinin) 24.06.1994-cü il tarixli 1 nömrəli qərarı ilə təsdiq olunmuş “Azərbaycan Respublikası Dövlət Tikinti normativ sənədi sisteminin Əsas müddəasına (konsepsiya)” uyğun olaraq ayrı-ayrı növlü və çoxlu tikinti normativ və rəhbəredici sənədini nizama salmaq, təsir dairələrini dəqiq göstərmək və ölkədə tətbiq edilən bu sənəd üzrə məlumat kitabçalarının mövcudluğu vacibdir. Bunun üçün



keçmiş Azərdövləttikintikom tərəfindən 3 sentyabr 1999-cu il tarixli 139 nömrəli verilmiş əmri və Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 3 sentyabr 1999-cu il tarixli 36 nömrəli əmri ilə “Respublika ərazisində qüvvədə olan tikinti normativ sənəd siyahı” sı təsdiqlənmişdir. 2004 və 2011-ci ildə də mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən yeni formada təsdiqlənərək dərc olunmuşdur. AZDTN 1.1-1 Dövlət Tikinti Normasının 1.6-cı bəndinə görə “siyahı” tərkibində müəyyən zaman üçün dəqiqləşməlidir. İndiki şəraitdə “siyahı”da olan tikinti normativ, metodiki və rəhbəredici sənədin tətbiq olunması vaxtı yaranan hər bir suala Respublikanın Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin və Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin izahı və şərhə əsasında tərtib edilir. Tikintinin norma və Qaydası (TN və Q) dövlət normativ sənədi olmaqla hər bir binaların və qurğunun (titulu olmayan müvəqqəti tikili istisna olmaqla) layihələnməsi və tikintiyə olan tələbi daxilində göstərir. Əvvəlo, dörd hissədən ibarət idi: I hissədə - “Tikinti materialı, məmulatı, konstruksiyası və avadanlığı”, II hissədə - “Tikinti layihələnməsi norması”, III hissədə - “Tikinti işinin istehsalatı və qəbul qaydası” və IV hissədə - “Smeta norması və qaydası”. TN və Q 2.03.01 – 84 dedikdə, 2 hissəni, 03-bölməni, 01-başlığı, 84 isə onun 1984-cü ildə təsdiq edildiyini bildirir. Hazırda Tikinti Normaları və Qaydası yenilənməkdədir. Misal üçün, AzDTN 1.6.1-2000 “Tikinti işinin təşkili, həyata keçirilməsi və tikinti qurtarmış obyektin istismar üçün qəbul qaydası”, AzDTN 1.5.2-2000 (VSN 38-82 –nin əvəzinə) “Şəhərsalma sənədinin tərkibi, tərtibatı, razılaşması, dövlət ekspertizası aparılması və təsdiq olunması qaydası”, AzDTN 2.6.1.-2001 “Şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskəninə planlaşması və tikilərək abadlaşması” kimi Tikinti Normaları və Qaydası yenilənmişdir. Lakin tikinti məhsullarına qiymətin əmələ gəlməsində vacib əhəmiyyəti olan “Smeta norması və

qaydası” hazırki dövrdək yenilənməmişdir. Smeta normativi müxtəlif topluda əlaqələndirilən smeta sənədi üzrə iş norması və qiymətinin ümumi formada ümumiləşdirilən adlarıdır. Tikinti normativləri tikintilər, quraşdırmalar və s. işin qəbul olunmuş miqdarı üzrə ona istifadə edilən resursın qəbul edilmiş ifadəsi sayılır. Smeta normativi xarici amillə mürəkkəb olmayan işin eyni vəziyyətdə yerinə yetirildiyi vaxt müəyyən oluna bilər. İşin həyata keçirilməsi dərəcə, qazlı hava, ayrı-ayrı iqlim və relyefli yer olarsa, normativ toplusunda müəyyən olunmuş uyğun əmsal bu smetaların normativinə tətbiq edilə bilər. Tikinti sektorunda 1984-cü ildən qüvvədə olan ESN uyğun tikinti konstruksiyası və binaların hissəsinə müvafiq olaraq 16 min ad olmaqla 50 topluda göstərilmişdir. Qeyd olunanlar hər bir tikinti-quraşdırma işinin bilavasitə məsrəflərini müəyyənləşdirməyə şərait yaradırdı. Bu smetanın normativi konstruktiv elementə tətbiq olunarkən yetəri qədər vaxtın itirilməsi ilə nəticələnirdi. Bu səbəbdən eyni ölçüyə istiqamətlənmə ilə işçilərin cizgisində böyük konstruktiv həcmə smeta qiymətinin konkret alternativləri də seçilmişdi. Bu cür konstruktiv elementdə tətbiq edilən İSN (iriləşdirilmiş smeta normativləri) ilə bu normativin sayı 20-yə qədər azalmışdır. Ən önəmli çətinlik böyüdülmüş normativdəki ölçülərin inşa edilən obyektin layihə ölçülərindən kənarlaşmaqla təzahür etməsində idi. Bu səbəbdən İSN ardıcıl olaraq birtipli layihə üzrə sadə obyekt üçün tərtib edilirdi. İSN-də əlavə məsrəflər və smeta gəlirləri nəzərə alınmırdı. Preyskurantlar da İSN olmaqla respublikanın uyğun ərazisindəki binaların və qurğuların variantı ilə tərtib edilirdi. Preyskurantlar çox zaman sadə tikinti üçün tərtib olunurdu. Preyskurantlar hazırkı vəziyyəti nəzərdə tutan birtipli layihədə nəzərə alınan şirkətlərin kütləvi ayarılmasının tam kompleksini əhatə edir. Hazırda preyskurantları paytaxtımızda inşa edilən hündürmərtəbəli monolitkarkası binalar üçün də tərtib etmək olar. Əvvəlki dövrdə preyskurantlarda təkə bilavasitə xərclər nəzərdə tutulurdu. Hazırda isə zəruri

məsrəfləri də bu cür preyskurantlarda nəzərdə tutmaq mümkündür. Bunun üçün preyskurantın da mükəmməlləşdirilməsi zərurəti yaranıb. Tikinti sahəsində böyüdülmüş göstərici (BG) isə bütöv tikinti işi, daxili santexnikada görülən işlər, elektrik təchizatları, avadanlığın quraşması da aid edilməklə binanın inşa edilməsi üzrə tamamlanmış işi nəzərdə tuturlar. İSN ilə müqayisə olunduqda tikinti qiymətinin İG-i daha da böyüdülmüş normativ olaraq sahələrin xüsusi normativlərini (1 m3 tikintinin həcmi, 1 m2 tikintinin sahəsi, 1 km mühəndis şəbəkələrinin uzunluğunu və s.) nəzərdə tutan böyüdülmüş ölçü ilə təyin olunur. İG-lər müəssisənin gücü ilə də xarakterizə edilir. Misal üçün, buraxılış gücləri 1 ton və yaxud 1000 ədəd. Bu halda köməkçi sahə nəzərdə tutulmur. Tikinti qiymətinin İG bilavasitə məsrəfləri, əlavə məsrəfləri və smetanın gəlirlərini də daxilində göstərir. Bu göstəricidə aşağıda qeyd olunanları nəzərdə tutmaq olmur[9]:

- limit qoyulmuş məsrəfləri;
- texniki və müəllif nəzarəti üzrə məsrəfləri;
- istismaredici kadr hazırlığı üzrə məsrəfləri;
- layihə-axtarış işi üzrə məsrəflər;
- gözə görünməyən işə sərf edilən məsrəflər və s.

Həmçinin İG obyektinin plan həlinin ayrı-ayrı variantında güzəştli həllin qarşılıqlı əvəzlənməsini təmin olmaqlar müxtəlif konstruktiv element və iş növü üzrə də ola bilər. Həmçinin, daxilində məsrəf elementini birləşdirərək natural miqyasda da verilə bilər (missal üçün, sütun, örtük və s.).

Bununla da, əgər tövsiyyə olunan dövlətin smeta norması və qiymətindən istifadə olunarsa:

- tikinti normativinin, yəni ESN, İSN və İG-nin müasir texnikasının, texnologiyasının və tikinti istehsalatının təşkilinin dəyişdirilməsi ilə bağlı yenilənməsi

məqsədəuyğundur. Smeta sənədi hazırkı Tikinti Normaları və Qaydasına əsasən lokal, obyekt, xüsusi iş növü üzrə smetalar, icmal smetalar və xərclərin məcmularından ibarətdir. Hazırkı günədək lokal smetalar birinci smeta sənədi olaraq cizgi sənədi əsasında daxilində ESN-nin daxilindəki element üzrə hər bir məsrəfi və smetanın gəlirlərini əhatələməklə hazırlanıblar. Obyektin smeta hesabatı zamanı 1 m<sup>3</sup> həcmdə, 1 m<sup>2</sup> sahədə, 1m şəbəkə uzunluğunda və s. ümumi qiyməti göstəricisi üzrə hesabat aparılıb. Tikintinin qiymətinin xülasə smeta hesabatları tikinti üçün maliyyələşmə hesabı açılması və kapital investisiyalarının limitini müəyyən etmək məqsədilə xidmət göstərib. Smeta hesabatı zamanı titulu olan müəyyən müddətə inşa olunan binalar üzrə sahibkara qaytarılacaq məbləğlər də nəzərə alınıb. Məsrəflər yekunu isə inşaatın bazası olmayan uzaq məsafəli mənimsənilməyən ərazilərdə, böyük şirkətlərin və s. tikintisi zamanı hazırlanmışdır. Müxtəlif işlərə və obyektə müvafiq edilən məsrəflər uyğun şəkildə lokal və obyekt smetalarda nəzərdə tutulublar.

Respublika tərəfindən reallaşdırılan əsas funksiyalara isə aşağıdakıları göstərmək olar:

- daşınmaz əmlak bazarları və ona qanunvericiliyin dəstəyilə inkişaf konsepsiyasının tərtib olunması;
- bazar infrastrukturlarına, mənzillərin inşasına və sosial-mədəni sahələrə investisiyalar;
- dövlət daşınmaz əmlak obyektinin və mənzil sertifikatının ticarət vaxtı bazarın peşəkar iştirakçıları;
- daşınmaz əmlakların girovları ilə respublika və bələdiyyə qiymətli kağızlarının təqdim olunması;
- məhkəmə sisteminin köməkliyi ilə daşınmaz əmlak bazarlarının üzvləri arasında mübahisələrdə ali arbitr;

- daşınmaz əmlak vasitəsilə hüquq və əməliyyat qeydiyyatı ilə bazar sabitliyinə və təhlükəsizliyinə zəmanət.

Təşkilati formada dövlət tənzimlənməsi aşağıdakı formalarda reallaşdırılır. İnzibati metod, dövlət hakimiyyəti gücündən yararlanır və daxilində qadağa, məcburiyyəti və ya icazəni ümumiləşdirir. Qeyd olunanlar aşağıda göstərilən formalarda reallaşdırılır [12]:

- normativ bazaların tərtib olunması: qanun, qayda, təlimat və s;
  - lisenziyalaşma, qeydiyyatlar, daşınmaz əmlak bazarında peşəkar iştirakçılara hüququn verilməsi;
  - bazar iştirakçısı tərəfindən hər bir real normalara və qaydalara nəzarət olunması;
  - əməliyyatlar yerinə yetirilən zaman normalardan və qaydadan imtina üçün qadağaların və sanksiyaların tətbiq olunması;
  - daşınmaz əmlak bazarında asayişin dəstəklənməsi.
- İqtisadi üsullar aşağıda göstərilənlərlə yerinə yetirilir:
- vergi dərəcələri və güzəştlərinin müəyyənləşdirilməsi;
  - Mərkəzi Bankda uçot dərəcələrinin tənzimlənməsi;
  - mənzil sertifikatları buraxılışları və dövriyyə;
  - əhalinin bir çox kateqoriyasına mənzil tikintiləri üçün əvəzi olunmaz və ya güzəşt olan subsidiyaların verilməsi;
  - amortizasiya siyasəti;
  - dövlət əhəmiyyətli proqramın tərtib olunması və icra olunması: mənzil, ölkənin kiçik və orta ölçülü şəhərlərinin inkişaf etdirilməsi, dövlətin və bələdiyyə əmlakının özəlləşdirilməsindən inkişafı, mənzil özəlləşdirilməsi və s.

Daşınmaz əmlak idarə olunması dövlətin ayrı-ayrı etaplary (qanunvericilik, icra və məhkəmə) həmçinin hakimiyyətin səviyyəsi - respublika, regional və bələdiyyə qurumu arasında bölüşdürülür.

Ölkə səviyyəsində AR Milli Məclisi daşınmaz əmlak bazarını tənzimləyən qanun tərtib edir. Prezident fərmanları qəbul edir. Hökumət qaydalar müəyyənləşdirir, nazirliklər və komitələr daşınmaz əmlakın idarə olunmasının prosedur və qaydasını müəyyənləşdirən əsasnamə, təlimat və əmrlər verir.

Respublikamız daşınmaz əmlak bazarına İqtisadiyyat nazirliyi yanında Dövlət Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Komitəsinin və onun regional komitəsinin vasitəsilə təsir göstərir. Onlar dövlət müəssisəsi və təşkilatına və başqa yaşayış əmlaklarına, həmçinin bələdiyyələrə mülkiyyət hüququnu reallaşdırırlar.

Ölkə Konstitusiyasına müvafiq olaraq daşınmaz əmlakın idarə olunması üzrə əsas vəzifə respublika, regional və bələdiyyə arasında bölüşdürülmüşdür.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının 29-cu maddəsində qeyd edilir ki, hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır. Burada mülkiyyətdə hər hansı növ heç bir üstünlüklə qəbul olunmur. Çünki, dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət və onlara verilən hüquqlar qanun qarşısında bərabərdirlər.

2009-cu ildən bu günə kimi yenilənmiş Mənzil Məcəlləsi [3] qüvvədə olduqdan sonra respublikada təcrübi olmasa da hüquqi formada mənzil təsərrüfatlarının idarə olunmasında müasir idarəedici mexanizmlər yaranmışdır. Müxtəlif dövlətlər tərəfindən tətbiq edilən və praktikada nailiyyət əldə etmiş göstərilən mexanizmlərin təəssüflər olsun ki, ölkəmizdə geniş tətbiq olunması mümkün olmamışdır. Mənzil Məcəlləsi ölkəmizin mənzil təsərrüfatına aid idarəetmədə əsas qanun olaraq mülkiyyətçinin hüququndan əlavə onların

idarəetməsinin bilavasitə iştirakçısı olmaqla qərarın qəbul olunma hüququnu rəsmiləşdirir.

Mənzil qanunvericiliyi daxilində də mənzil mülkiyyətçisinin öz əmlakına sərbəst sərəncam vermək hüququ tanınır. Məcəllədə 20-ci maddədə yazıldığı kimi, fiziki və hüquqi şəxsin mənzillərlə əlaqədar hüququ onların istəyi və mənafeyinə müvafiq olaraq formalaşaraq bu ölçüdə sərəncam vermək hüququ olur. Onlar müqavilələr və mənzil qanunvericiliyində nəzərə alınan digər əsas üzrə də şəxsi mənzil hüququnu müəyyən etməkdə və reallaşdırmaqda müstəqildir [3].

Mənzil qanunvericiliyinə əsasən, mənzil fondunun özlündə respublika daxilində olan hər bir yaşayış sahəsinin məcmusunu əks etdirir. Respublikamızda mülkiyyət formasına əsasən mənzil fondunun 3 yerə ayrılması təsbit edilmişdir [3]:

- yaşayış sahəsi fiziki və hüquqi şəxsin mülkiyyətlərində olan özəl mənzil fondu;
- yaşayış sahəsi ölkənin mülkiyyət hüququ ilə formalaşdırılan dövlət mənzil fondu;
- yaşayış sahəsi bələdiyyə tərkibində olan mülkiyyət hüququ ilə formalaşan bələdiyyə mənzil fondu.

Məcəllənin müvafiq bəndində qeyd edildiyi kimi, çox mənzili olan binaların idarəedici orqanları sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağıdır[3].

Mənzil Məcəlləsində, 141-ci maddəyə əsasən çox mənzili olan binaların sahə mülkiyyətçiləri binaların aşağıda qeyd olunan idarəetmə metodlarından birini seçməyə borcludur:

- idarəetmənin birbaşa binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən aparılması;
- idarəetmənin mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti (MMMC) tərəfindən aparılması;
- idarəetmənin ixtisaslaşan istehlak kooperativi tərəfindən aparılması;

- idarəetmənin idarəedici təşkilat tərəfindən aparılması.

Respublika qanunvericiliyinə əsasən, çoxmənzilli binalar üzrə idarəetmə metodunun binaların sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncaqda seçilərək uyğun zamanda yığıncaq tərəfindən qəbul olunan qərar əsasında seçilmək və ya dəyişdirmək hüququ mövcuddur. Ümumi yığıncaq tərəfindən idarəedici üsulu seçmək barədə qərarlar binaların hər bir sahə mülkiyyətçisinə məcburi formada tətbiq edilir[3].

Binaların sahə mülkiyyətçilərinin birbaşa idarəetməsi metodunda uyğun fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə binaların ümumi əmlaklarını saxlamaq üzrə xidmət göstərilməsi və təmir edilməsi üzrə işlərin yerinə yetirilməsi haqqında sazişlər binaların sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən onların yığıncağında qəbul edilən son qərara əsasən bağlanılır. Hündürmərtəbəli binaların idarəetməsini birbaşa yerinə yetirən sahə mülkiyyətçiləri öz adlarından soyuq və isti suyun təminatı, kanalizasiyanın, elektrik təminatının, qaz təminatının, istilik təchizatının haqqında müqavilə imzalayır.

Sahə mülkiyyətçilərinə aid könüllü birlik sayılan mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətini (MMMC) formalaşdırmaqda niyyət hündürmərtəbəli binalarda daşınmaz əmlak kompleksinin ümumi idarə olunmasının, onun ümumi əmlaklarının istismar olunmasının, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericilikdə müəyyənləşdirilən səviyyə haqqında sərəncamın verilməsinin təmin olunmasıdır.

Hazırkı dövrdə respublikamızda tikilən müasir hündürmərtəbəli binanın bir çoxunu mənzil-tikinti kooperativləri inşa edir. Mənzil Məcəlləsi mənzil-tikinti kooperativlərinin (MTK) fəaliyyətini tənzimləyir. MTK əhalinin mənzilə olan ehtiyacını ödəmək üçün onun üzvlərinin əmlak payının haqqını



ümumiləşdirməklə uyğun binanın tikilməsi və ya yenidən inşa edilməsi, həmçinin, müəyyən zaman çərçivəsində kooperativ binada yaşayış və qeyri- yaşayış sahələrinin idarəsi məqsədilə fiziki və hüquqi şəxslərin üzvlüyündən formalaşan könüllü birlik forması sayılır. Bu birliyin üzvləri öz vəsaitindən faydalanmaqla hündürmərtəbəli binaların tikilməsində, yenidən inşası və saxlanması birgə iştirakçı olurlar. Mənzil-tikinti kooperativləri və istehlak kooperativlərinin qiymətləndirilməsi eynidir.

Mənzil qanunvericiliyinə əsasən, mənzil münasibətlərinin subyektləri kimi Azərbaycan Respublikasını, Naxçıvan MR-nı, bələdiyyələri, fiziki və hüquqi şəxsləri göstərmək olar. Mənzil münasibətlərində ümumilikdə Respublika və Naxçıvan MR adından öz səlahiyyəti daxilində dövlət orqanları təmsil edilirlər. Bələdiyyələrin mənzil münasibətində iştirakları onların statusunu müəyyən edən qanunvericilik aktı ilə təsdiqlənmiş səlahiyyət çərçivəsindədir[3].

Öz səlahiyyəti daxilində vətəndaşların mənzil hüququnu yerinə yetirmək üçün imkan yaradılması Respublikanın dövlət orqanları və bələdiyyələrinin əsas funksiyasından biri sayılır. Onlar respublika əhalisinin mənzil ehtiyaclarınının təmin edilməsi məqsədilə mənzil bazarının inkişaf etdirilməsinə köməklik göstərilməsi, sosial kirayə müqaviləsinə əsasən əhalinin yaşayış sahəsi ilə təmin olunması, mənzil tikintisində stimullaşdırılmaya nail olunması, mənzil fondundan yararlanmaya və onun mühafizəsinə, mənzilin müəyyənləşdirilmiş sanitariyaya və texniki normlara və qaydalara uyğun olunmasına nəzarət olunması, vətəndaşların ayrı-ayrı sosial təbəqələrini güzəştli ipoteka krediti ilə təmin edilməsi məqsədilə tədbir görülməsi vəzifəsini icra edirlər.

İstifadə məqsədindən asılı olaraq dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun aşağıdakı kimi təsnifatı vardır[3]:

- sosial kirayə müqaviləsi timsalında dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarından əhaliyə təqdim olunan yaşayış sahələrini əhatə edən sosial təyinatlı mənzil fondu;

- dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarından ayrı-ayrı kateqoriyalı əhalinin yaşaması məqsədilə ayrılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsini əhatə edən xüsusi təyinatlı mənzil fondu.

Mənzil münasibəti sahəsində ölkənin vəzifələri aşağıdakılardır:

- mənzil fondunun uçotu qaydalarının müəyyən edilməsi;

- yaşayış sahəsi, onun yararlı formada saxlanması, hündürmərtəbəli yaşayış sahələrində ümumi mülkiyyətin mühafizəsi və yaxşı vəziyyətdə saxlanması məqsədilə tələblərin müəyyən edilməsi;

- sosial kirayə müqavilələrinə əsasən təqdim olunan binalar üçün ehtiyac içində olan vətəndaşların aztəminatlı hesab olunması əsasları və qaydasının müəyyən edilməsi;

- binaların sosial kirayə müqavilələrinə əsasən bələdiyyə mənzil fondu üçün aztəminatlı əhaliyə təqdim edilməsi qaydalarının müəyyən edilməsi;

- respublikanın mənzil fondundan binaların təqdim edilməsi məqsədilə başqa kateqoriyalardan olan insanların müəyyən edilməsi;

- dövlət və bələdiyyə mənzil fonduna aid xüsusi təyinatlı binaların kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi əsaslarının müəyyən edilməsi;

- mənzil-tikinti kooperativlərinin təşkil edilməsi və fəaliyyəti istiqamətinin müəyyən edilməsi, bu cür kooperativ üzvlər üçün hüquqi şəraitin, əsasən də onlara mənzil-tikinti kooperativlərində binaların təqdim edilməsi qaydalarının müəyyən edilməsi;

- mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin təşkil olunması və fəaliyyətlərinin qaydalarının müəyyən edilməsi, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin üzvlərinin hüquqi vəziyyətinin müəyyən edilməsi;

- binaların təzədən inşası və yenidən planlaşdırılması şərti və qaydalarının müəyyən edilməsi və həmçinin, yenidən inşa və planlaşdırılmanın razılaşdırılması;

- binaların yaşamaq üçün yararsız hesab olunmasının əsas və qaydalarının müəyyən edilməsi;

- mənzil fondunun yaşayış sahəsini müəyyənləşdirilmiş qaydalarda yaşamaq üçün yararsız hesab etmək;

- yaşayış sahələrindən istifadə qaydasının müəyyən edilməsi;

- əhalinin yaşayış sahələrindən çıxarılması əsasını, qaydalar və şərtinin müəyyən edilməsi;

- yaşayış sahəsinin ayrı-ayrı əqdlərinin hüquqi tənzimlənməsi;

- yaşayış sahələri və kommunal xidmət üzrə ödəniş strukturlarının, bu ödənlərin hesablan və ödənilməsi qaydalarının müəyyən edilməsi və s.

Mənzil siyasətinin çərçivəsində şəraitin mükəmməlləşdirilməsi məsələsi Respublika Prezidentinin və dövlət hakimiyyət orqanlarının fəaliyyətində, həmçinin, siyasi partiyalar və hərəkat proqramında qanuna müvafiq şəkildə əsas yer tutur, axı Konstitusiyaya ilə mənzillərə təsbit edilmiş hüquq cəmiyyətin mənzil tələbatlarının ödənilməsinin əsasını göstərir. Ondan əhalinin qanun və başqa normativ sənəddə ətraflı şəkildə nizamlanan müvafiq hüquqlarla əlaqədardır. Əhalinin qanunamüvafiq şəkildə təsdiqlənmiş hüququ onların davranışı və dövlət hakimiyyəti orqanının, təsərrüfat subyektinin mənzil probleminin həlli tərəfindən fəaliyyətini stimullaşdırır.

Prezident İ.Əliyevin 2016-cı ilin 6 dekabrında təsdiqlədiyi fərmanla “Respublikada müvafiq qiymətlərə mənzil təminatlarının inkişaf etdirilməsinə dair Strateji Yol Xəritəsi”ndə 2020-ci ilə qədər olan müddətdə vətəndaşların müvafiq qiymətlərə mənzil təminatı sektorunda aşağıda qeyd olunan strateji hədəflər qarşıda dayanan məsələlərdəndir[1]:

- müvafiq qiymətlərə mənzil təminatını layihələndirmək və yerinə yetirmək;
- Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi (MİDA) üçün müəyyən strategiyanı və hədəfi özündə göstərən səlahiyyətlər müəyyənləşdirmək;
- müvafiq qiymətlərə mənzil bazarı üçün uyğun fəaliyyət şəraitini yarada bilən zəruri mexanizmləri formalaşdırmaq.

Hesablamalardan belə nəticəyə gəlmək olar ki, ölkədə gənc ailələrə onların ehtiyacı çərçivəsində 1 ildə satılan təzə mənzillərin müəyyən sayı 30 minə qədərdir. MİDA-nın birinci məqsədi daşınmaz əmlak bazarı daxilində illik 10 faiz paya (təxmini 3 min mənzilə) malik əlçatan qiymətlərə təzə mənzillər satmaqdır.

Müvafiq qiymətlərə mənzil təminatları sektorunda Strateji Yol Xəritəsində əsas məqsədlər aşağıdakılardır[1]:

- əhalinin mənzillərə olan ehtiyacının qarşılınması, əsasən də gəliri az olan ailələr üçün mənzil-məişət vəziyyətini yaxşılaşdırmaq;
- urbanizasiya prosesləri üzrə nəzarəti genişləndirmək;
- tikinti sahəsi üzrə rəqabəti mühitini yaxşılaşdırmaq;
- tikinti sahəsi üzrə inkişaf dinamikasını artırmaq;
- dövlət vəsaitindən effektiv istifadənin təmin edilməsi;
- ekoloji cəhətdən təmizlik və enerjinin effektivlik tələblərinə uyğun hündürmərtəbəli yaşayış evləri inşa etmək;

- şəhərsalma və tikinti sektorunda dövlət idarəetməsini mükəmməlləşdirmək.

Bu cür vəziyyət tikinti şirkətində tikinti sahəsinə marağın artırılmasına təkan verməklə yanaşı, bu sektorda rentabelliyyənin çoxalmasına şərait yaradacaqdır. Sosial mənzil fondu tərəfdən təklif edilən evlərdən bir, iki və üçotaqlı olmağı nəzərdə tutulur. Üçotaqlı evlərin sahəsi 75 kvadrat metr, ikiotaqlı mənzillərin sahəsi 45-50 kvadrat metr, birotəqlı mənzillərin sahəsi isə 35 kvadrat metr təşkil edəcəkdir. Üçotaqlı mənzili əldə etmək üçün aylıq 300-350, ikiotaqlı mənzil üçün 250, birotəqlı mənzil üçün 180 manat aylıq ödəniş ödəniləcək. Bu cür hallar mənzil təminatı və aztəminatlı ailələrin bundan istifadəsini artıracaq.

Strategiya daxilində tikilməsi nəzərə alınan evlərin infrastrukturun ətrafında inşası nəzərdə tutulur. Məktəb, iş yerləri və digər infrastruktur obyektinə rahat çıxış imkanlarınının yaradılması nəzərdə saxlanılır. Mənzil tikilməsi dövlət sifarişi ilə tenderdən istifadə olunmaqla aparılması nəzərdə tutulur. Tenderdə iştirak edən müəssisələrə dövlət sifarişi ilə aparılacaq mənzil inşasının iştirakçıları olmağa şərait yaradacaq. Birinci mərhələdə bu aspekt üzrə 160 milyon manat ayrılacağını nəzərə alsaq, deməli bu zaman tikinti şirkətləri də faydalanacaqdır. Bununla da inşaat sahəsində canlanmadan sonra mənzil ehtiyaclarının ödənilməsi üçün müvafiq imkan yaradılacaqdır.

Hesab edirik ki, tikintisi aparılan sosial evlərin daşınmaz əmlak bazarına əhəmiyyətli dərəcədə təsir edərək, bu sahənin aktivliyinin xeyli artmasına səbəb olacaqdır. Bazar qiymətlərində müsbət dəyişikliklər olacaqdır.

Bildiyimiz kimi, yaşayış sahələrinin qiymətləri onun maya dəyərinin və tikinti şirkətinin mənfəətinin əsasında yaranır və qiymətlərin bundan da az olması mümkünsüzdür. Qiymətlərin qeyd edilən səviyyədən az olması, yaşayış sahələrinin inşasında böhran yarada və bazar konyunkturunun pisləşməsi ilə nəticələnmə bilər.

Amma sosial mənzillərin inşası daşınmaz əmlak bazarında süni qiymət artımlarına şərait yaratmayacaqdır. Aşağı qiymətlərlə inşa edilən mənzillərin qiymətləri isə onun maya dəyəri və tikinti şirkətlərinin 20-30 faiz dəyərində mənfəətliliyi ilə reallaşır. Bu səbəbdən, daşınmaz əmlak bazarında başqa dəyişilməz şərtlərlə qiymətin kifayət qədər az olması gözlənilmir.

Həmçinin, bu zaman psixoloji təsir xüsusən qeyd edilməlidir. Amma yenə də müasir bir metodla yeni mənzillər bazara təqdim olunur. Bir başqa tərəfdən, iqtisadi təsirləri qeyd etmək vacibdir, çünki, təklif artsa da, mənzil əldə etmək istəyənlərin bəziləri ehtiyaclarını sosial mənzillərlə qarşılayır və bununla da tələb aşağı düşür. Mənzil bazarında qiymətlərin artımına imkan verilmir. Bununla da sosial evlərdən istifadə etməyənlər üçün də sərfəli qiymətlə mənzil əldə etmək üçün şərait yaradır. Aztəminatlı ailələr yüksək kirayə haqqı ödəmir, həmçinin kirayə bazarlarında qiymət sabitləşər.

Sosial mənzil inşasının bazarda necə təsiri, həm də onların təqdim edilmə şərti ilə müəyyənləşdiriləcək, hansı şərtə cavab verən təbəqələr ev növbəsinə götürüləcək. Sosial mənzilə ayrılan məbləğin miqdarı, sosial evlərin sayının mənzil bazarında hansı paya sahib olması da vacib əhəmiyyətlidir.

Digər tərəfdən unutmamaq olmur ki, iqtisadi şəraitin, iqtisadi vəziyyətdə olan durğunluğun da mənzil bazarındakı qiymətə müəyyən təsiri mümkündür. Yəni, mənzil bazarlarında yaşayış sahələrinin dəyərinin azalması yer kürəsində olan iqtisadi böhrandan sonra meydana çıxmış iqtisadi vəziyyətlə də əlaqədardır.

Sosial mənzillərin təkcə Bakıda və iri şəhərlərdə yox, ölkənin hər bir bölgəsində tikiləcəyi proqnozlaşdırılır. Beləliklə də respublikada urbanizasiya prosesi daha geniş vüsət alacaqdır. Həmçinin, urbanizasiya prosesinə nəzarətin artmasına şərait yaranacaqdır.

Sosial mənzil inşası ilə bağlı olaraq iqtisadiyyatda bir çox sektorlarda inkişaf yaranacaq. Tikinti sektorunda canlanma baş verəcək, inkişaf dinamikası sürətlənəcək, rəqabət mühiti güclənəcək, tikinti materiallarının istehsalı inkişaf edəcək. Xüsusən də qeyri-neft sahəsinin inkişaf etməsində vacib artımlar olacaqdır. Yəni, aqrar sahə, turizm və başqa sektorların inkişaf etməsi ərazi ilə bağlı olduğundan, orada sosial yaşayış evlərinin inşa edilməsi gənc vətəndaşların ərazilərdə yaşamasına imkan yaradacaq.

Sosial yaşayış sahələrinin inşası gələcək illərdə respublikada dövlətin mənzil fondunun çoxalmasına şərait yaradacaqdır ki, bu da həm tikinti sektorunun inkişaf etməsinə, həm də respublikada işsizliyin aşağı düşməsinə müsbət təsirini göstərəcəkdir. Bu həmçinin kasıb ailələrin sayının aşağı düşməsinə, onların sosial şəraitinin yaxşı olmasına və beləliklə də qeyd olunan ailələrdə böyüyən uşaqların normal vəziyyətdə böyüməsinə şərait yaratmaqla, gələcəkdə onların vətən üçün layiq olan vətəndaşlar kimi yetişməsinə gətirib çıxaracaqdır. Dolayı yolla qeyd olunanlar hamısı da sonradan mənzil bazarlarında möhkəm aktivliyin yaranmasına olmasına səbəb olacaqdır.

## **II fəsil. Azərbaycanda tikinti məhsuluna qiymətmələgəlmənin müasir vəziyyətinin təhlili və qiymətləndirilməsi**

### **2.1. Tikinti fəaliyyəti üzrə makroiqtisadi göstəricilərin təhlili və qiymətləndirilməsi**

Daşınmaz əmlak bazarında olan tədricən yaranan dəyişiklikdən sonra onun fəaliyyətində artım və tənəzzül dövrü müşahidə olunur. Şübhəsiz ki, mənzil bazarlarında aktivlik dövrü ümumilikdə iqtisadi inkişafın gedişində formalaşır. Beynəlxalq praktikada görünən odur ki, biznesin canlanmasının aşağı səviyyələrində məşğulluq yetəri qədər azalır. Həqiqətdir ki, XX əsrin sonuna yaxın hər bir keçmiş postsovet dövlətlərində olduğu kimi, ölkəmizin iqtisadiyyatı daxilində da yaranmış tənəzzül prosesləri, vətəndaşların azalmış məşğulluq göstəriciləri və s. bu kimi ünsürlər dövlətimizin mənzil bazarlarına da mühüm təsirini göstərmişdir.

Respublika vətəndaşlarının alıcılıq qabiliyyəti azaldığı və məşğulluğun səviyyəsinin aşağı düşdüyü zamanda yaşayış sahəsinə yaranan qiymətin paytaxt Bakı şəhərində və ərazilərdə aşağı düşməsi müşahidə olunmuşdur. Həmçinin, əgər o zamanda Bakı şəhərində mənzilin bir kv.metrinin qiyməti 150-200 dollar idisə, ərazidə bu göstəricilər 5-6 dəfə az olmuşdur. Ötən əsrin sonu və XXI əsrin əvvəlində ölkənin yürütdüyü məqsədli siyasətinin nəticəsində maliyyə sahəsi və əsasən də büdcə məsrəfləri ölkənin ciddi nəzarətində olmuş və biznes sahəsində tam sərbəstliyin



təmin olunması, xüsusi lisenziyalı sahələri bir xeyli aşağı düşmüşdür. Qeyd olunanlara baxmayaraq, maliyyə bazarlarının risklə çevrəsi genişləndikcə iş adamı və banklar uzunmüddətli layihələrə görə vəsait sərf etməyə can atmırdılar.

Respublikanın isə bu zamanda iqtisadi aktivliyi hansısa yolla çoxaltmaq istəyi ona kredit faizini azaltmağa, çoxlu iş yeri və istehsal sektorları formalaşdırırlar üçün vergi yükünü aşağı salmağa şərait yaratdı. Sahibkarlar 2000-ci illərin əvvəlində olan bu şəraitdən dərhal faydalandılar.

Ümumilikdə qəbul olunmuş qaydalara əsasən, iş yeri və gəlirində özlərinə inanan işgüzar vətəndaşlar inamla pullarını xərcləyirlər. Bu cür şərait tədricən geniş vətəndaş sayını əhatələyir və onlar daha özünə inanaraq vəsaitlərini uzunmüddətli istifadə olunan avtomobillərə, evlərə, mebellərə və s. bu kimi əmlaklara istiqamətləndirirlər. Bunu yeni əsrin əvvəlində daşınmaz əmlak bazarlarında gedən hər bir proses bir daha sübut edir. Göstərilən dövrdə kredit faizi az olduğu üçün respublika vətəndaşlarının bir çoxunun kredit götürərək əmlak alaraq risk etməsinin birinci səbəbi olmuşdur. Bundan sonra qeyd olunan zamanda MDB dövlətlərindəki kimi, ölkəmizin iqtisadiyyatında da ümumi aktivlik başladı. Mənzil bazarlarında qiymətin bir anlıq çoxalması da elə həmin vaxta təsadüf etmişdir.

Bununla da pula olan tələb çoxaldı. Pul kütləsinin hər il 40%-dən çox olması bunun bir daha əyani sübutudur. Pula tələbatın artması, nəticədə bank faizlərinin çoxalması ilə nəticələndi. Biznes müəssisələrinin yaratdığı təzə planlarla, əmlak satışından sonra dövriyyə vəsaitinin, debitor sayı və pul kütləsi paralel olaraq çoxaldı.

Faiz dərəcəsinin çoxalması yeni kreditlər əldə etməyə məcbur edir. Biznes müəssisələrini Onların hələ də istehlakçıların bazara çıxardığı əmlakları əldə etmək imkanı vardır. Bildiyimiz kimi, qiymət çoxaldıqca, bazarda olan mallar təzələnilir, vətəndaşlar isə yaşayış rifahını artırmaq məqsədilə onları əldə etmək istəyirlər.

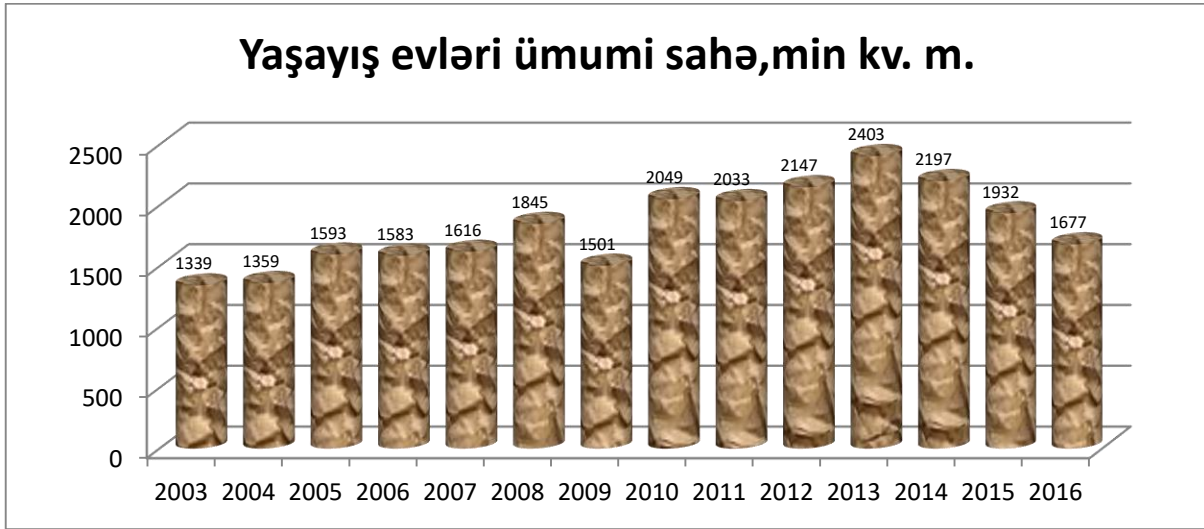
Vətəndaşların məşğulluq dərəcəsi özünün olduqca yüksək səviyyəsinə çatır. Peşəkarlıqda isə bunun əksinə azalma müşahidə edilir. İqtisadiyyat çiçəklənmə dövrünü yaşasa da, qiymət dərəcəsində stabillik yaranmır, çoxalma davam edir. Bu o səbəbdəndir ki, tələb təklifdən hələdə çoxdur. Bütün vətəndaşlar əmlaklarını indi əldə etmək istəyir, çünki o, gələcək dövrdə bunun üçün daha çox pul sərf edəcəyini bilir. Depozitlərin get-gedə alıcılığını itirdiyini investor hiss etdiyi üçün, onlar öz kapitalının bir hissəsini növ aktivə, dəyərli əşyalara istiqamətləndirir. Dövlət kasıb ailələrin şəraitinin yaxşılaşması üçün sosial sferada digər tədbirlər görməyə çalışır.

Vətəndaşlar hər yerdə yaşaya bilmədiyi üçün, infrastruktur, iş yerinə yaxınlıq, ekoloji və sosial tələbin icrası şəraitinə və başqa məqama can atır. Həmçinin, torpaq sahələri az olduğu üçün, onlar yaşayış təminatı üçün yaxşı olan sahədən maksimum faydalanmaq istəyir, böyük hündürmərtəbəli binalar inşa edir və qeyri-yaşayış sahəsindən faydalı istifadə edir. Bilindiyi kimi, daşınmaz əmlak müəyyən bir sahədə cəmlənməyə istiqamətlənir, lakin bunu sərhədsiz bilmək düzgün sayılmır. Ona görə ki, müəyyən bir ərazidə daşınmaz əmlakların daha çox cəmləşir və sonunda vətəndaşla get-gedə oradan uzaqlaşır və bu ərazidə qiymətin staqnasiyası yaranır. Bununla da, paytaxtda inşaat prosesləri planaşdırılmış aparılmırsa, zaman ötdükcə görülən inşaat sıxlığından sonar qiymətin aşağı düşməsi olacaqdır.

Əgər paytaxtda miqrasiyanı, alıcılıq qabiliyyətini, kredit imkanlarını, məşğulluğu və s. bu kimi bir çox sosial-iqtisadi ünsürlər nəzərə alınsa, bununla da açıq bazar vəziyyətində satış üçün təklif olunan daşınmaz əmlaklara real tələblərin 1,5-1,8 mln.kv.m həcmində olması nəticəsinə gəlmək olar. Araşdırmalardan məlum olur ki, hazırda reallaşdırılan tikinti işinin həcmələri və bazara təklif edilən kommersiyalar və yaşayış təyinatlı sektorların həcmi isə real tələbdən təqribən 3 dəfə artıqdır. Bazarlara digər yöndən təsir edən ünsürlərin – maliyyə bazarlarında görünən

sıxıntının, kredit şərtinin çətinləşdirilməsinin, dövlətdə görünən yüksək inflyasiya həddlərinin, istehlak malına sürətli qiymət artımı və başqa ünsürlərin də nəzərdə tutulması zəruridir. Bazar qanunauyğunluğu əhatəsində yaranmış bu ünsür də qiymətin azalmasına xidmət göstərir. Qiymətin azalmasına səbəb nə ola bilər?

AR DSK məlumatından görünür ki, 2003-2015-ci illərdə ölkəmizdə hər bir maliyyə mənbəyi hesabına mənzillərin istifadəyə verilməsi ilbəil çoxalmışdır (Şəkil 2.1).



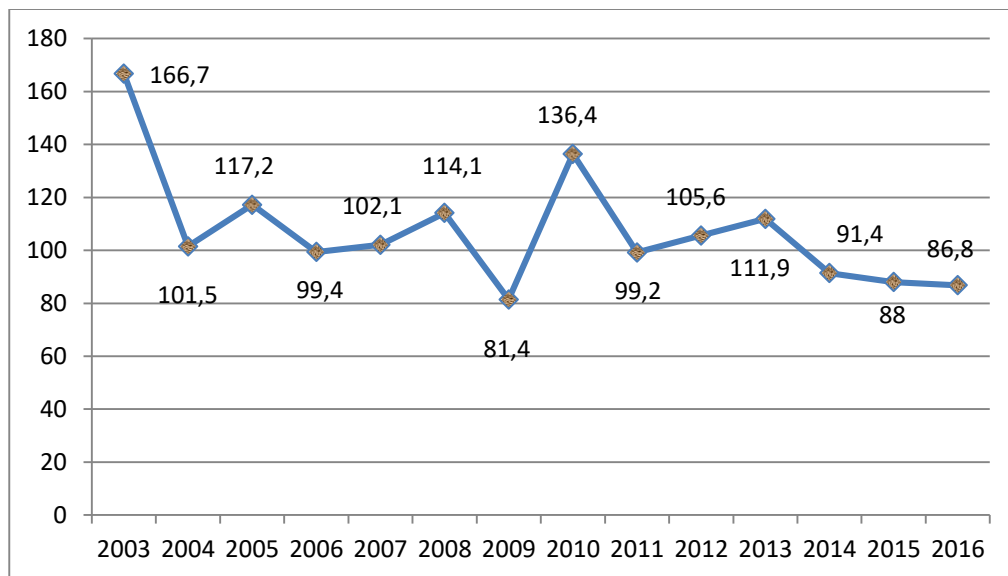
Şəkil 2.1. 2003-2015-cü illərdə Azərbaycanda yaşayış evlərinin bütün maliyyə mənbələri hesabına istifadəyə verilməsi

Mənbə: Azərbaycandatikinti. Statistika məcmuəsi. Bakı, 2016, s. 193-194.

2.1 sayılı diaqramdan göründüyü kimi, 2013 və 2016-cı illərdə 2003-cü illə müqayisə olunanda hər bir maliyyə mənbəyi hesabına istifadəyə təqdim edilmiş yaşayış evlərinin sahələri uyğun olaraq 1,8 dəfə və 25,2 faiz çoxalmaqla 2403 və 1677 min kv. metr təşkil etmişdir. Bununla belə görsəndiyi kimi, respublikanın mənzil bazarlarında 2013-cü ildən sonra istifadəyə təqdim edilən mənzillərin sahələrində

azalma görünür. Respublika üzrə istifadəyə təqdim edilmiş mənzillərin sahəsi 2013-cü ildəki 2403 min kv. metrdən 2016-cı ildə 30,2 faiz azalaraq 1677 min kv. metrə azalmışdır.

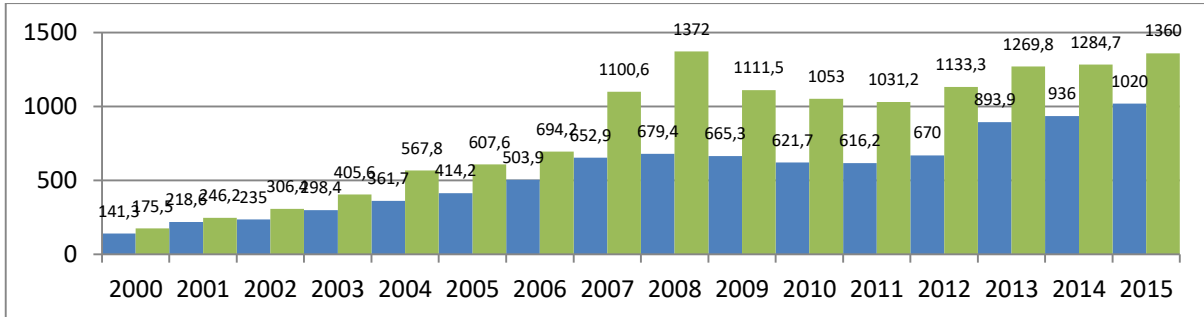
Statistik məlumatın təhlilində görünür ki, 2006, 2009, 2011 və 2014-2016 cı illər istisna olmaqla, digər başqa illərdə bütün maliyyə mənbələri hesabına istifadəyə verilən yaşayış evlərinin sahəsi müəyyən artım sürəti ilə yüksəlmişdir. 2003-2015-cü illərdə ən yüksək artım tempinə 2003-cü (66,7%) və 2010-cu ildə (36,4%) nail olunmuşdur (Şəkil 2.2).



Şəkil 2.2. Bütün maliyyə mənbələri hesabına istifadəyə verilmiş yaşayış evlərinin ümumi sahəsinin dinamikası (əvvəlki ilə nisbətən, faizlə)

Daşınmaz əmlak bazarının aktiv seqmentlərindən olan ilkin mənzil bazarında 2015-ci ildə hər kvadrat metr üçün orta təklif qiyməti bazar üzrə 1020 manat təklif olunmuşdur ki, bu da 2000-ci, 2005-ci və 2010-cu illərdəki müvafiq göstəricilərdən uyğun şəkildə 7,2 dəfə, 2,5 dəfə və 1,7 dəfə çoxdur. Qiymətlərin artım templərindən də görüldüyü kimi, təkrar bazarda da müvafiq proseslər müşahidə olunur. Belə ki,

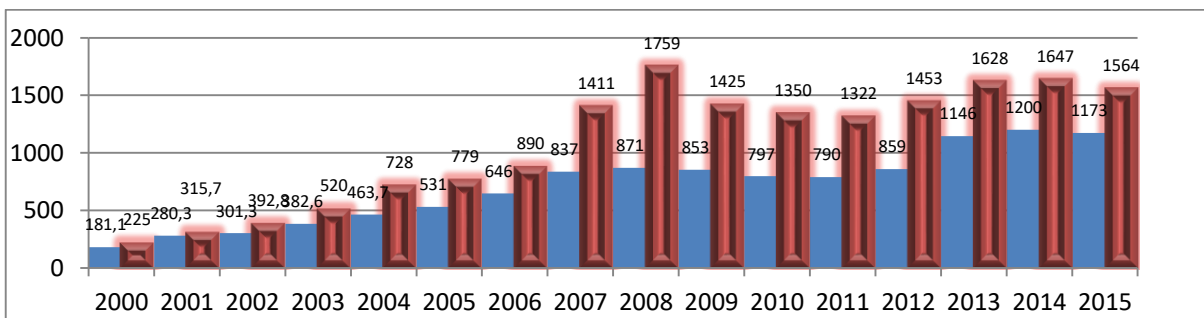
2015-ci ildə 2000, 2005 və 2010-cu illərlə müqayisədə hər kvadrat metr üçün orta təklif qiyməti müvafiq olaraq 7,7, 2,2 və 1,3 dəfə artaraq 1360 manat olmuşdur. (Şəkil 2.3).



Şəkil 2.3. Yaşayış təyinatlı ilkin və təkrar mənzil bazarında müqayisəli qiymət dinamikası ( hər kvadrat metr üçün manatla).

Təkrar mənzil bazarlarında ilkin bazara nisbətə qiymət nisbəti də ayrı-ayrı illərdə müxtəlif olmuşdur. Belə ki, əgər bu göstərici 2000-ci ildə 1,24-ə, 2005-ci ildə 1,47-yə, 2010-cu ildə 1,69-a bərabər olmuşdursa, 2015-ci ildə bir qədər azalaraq 1,33 təşkil etmişdir. Göründüyü kimi, bu son illər ilkin mənzil bazarında təkrar bazara nisbətən aktivliyin daha sürətlə artmasının nəticəsində baş vermişdir.

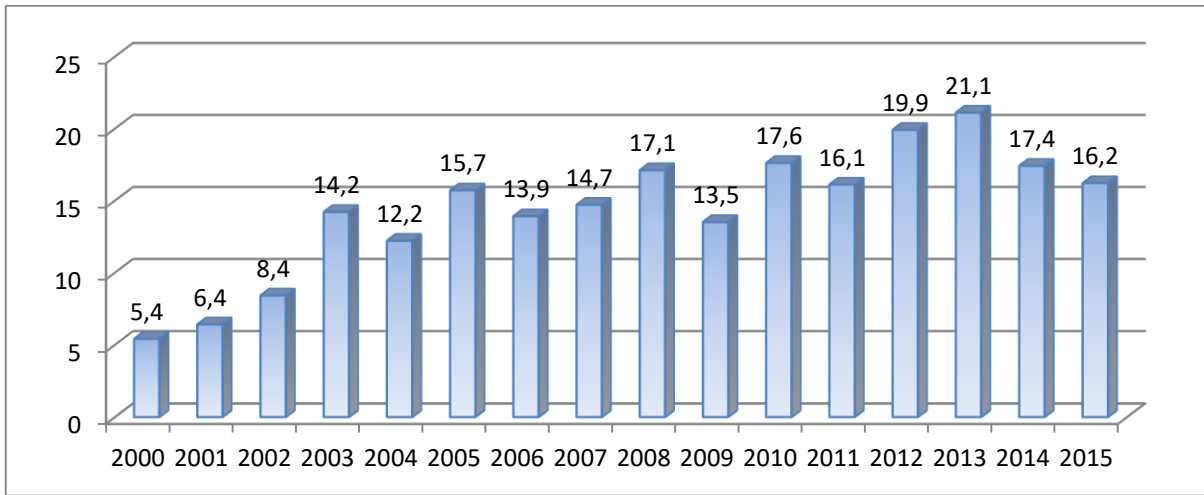
Biz yaşayış təyinatlı ilkin və təkrar mənzil bazarında qiymət dinamikasının müqayisəsini ABŞ dolları ilə apardıqda da eyni mənzərənin şahidi oluruq(Şəkil 2.4).



Şəkil 2.4. Yaşayış təyinatlı ilkin və təkrar mənzil bazarında müqayisəli qiymət dinamikası ( hər kvadrat metr üçün dollarla).

Araşdırmalardan məlum olur ki, ilkin mənzil bazarında orta qiymət artımı il üzrə qiymət indeksi artımından çoxdur. Bu isə təklif portfelində struktur dəyişikliyin baş verməsi ilə əlaqədardır.

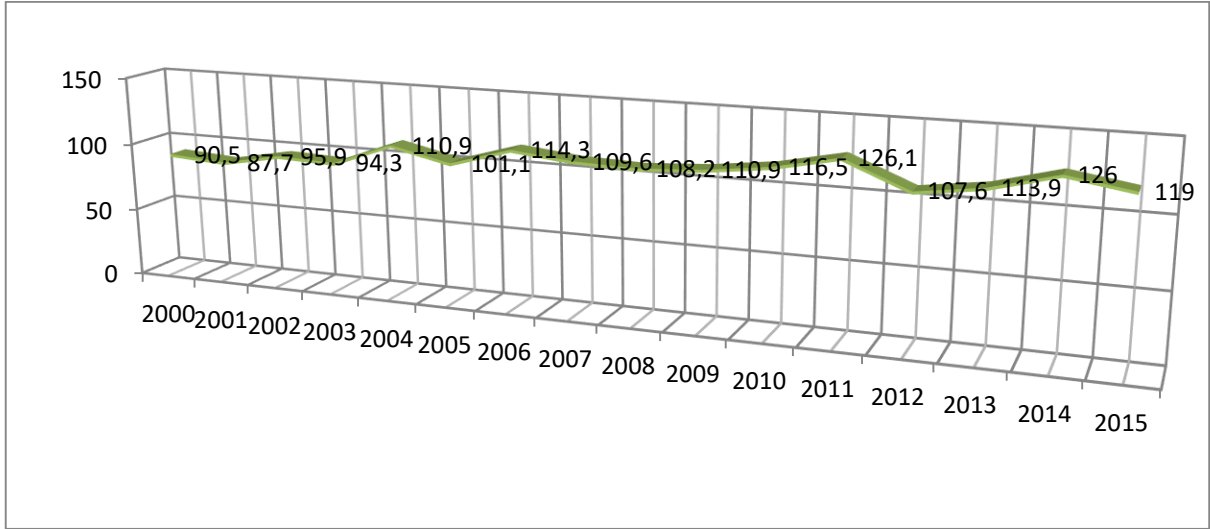
Statistik məlumatın təhlilindən görünür ki, ölkədə istifadəyə verilmiş mənzillərin sayı 2015-ci ildə 2000-ci illə müqayisədə 3,0 dəfə, 2005-ci ilə nisbətə 3,2 faiz çoxalsa da, 2010-cu və 2013-cü illərlə müqayisədə uyğun olaraq 8,0 və 23,2 faiz aşağı düşmüşdür (Şəkil 2.5).



Şəkil 2.5. Azərbaycanda istifadəyə verilmiş yaşayış evlərindəki mənzillərin sayı, min mənzil

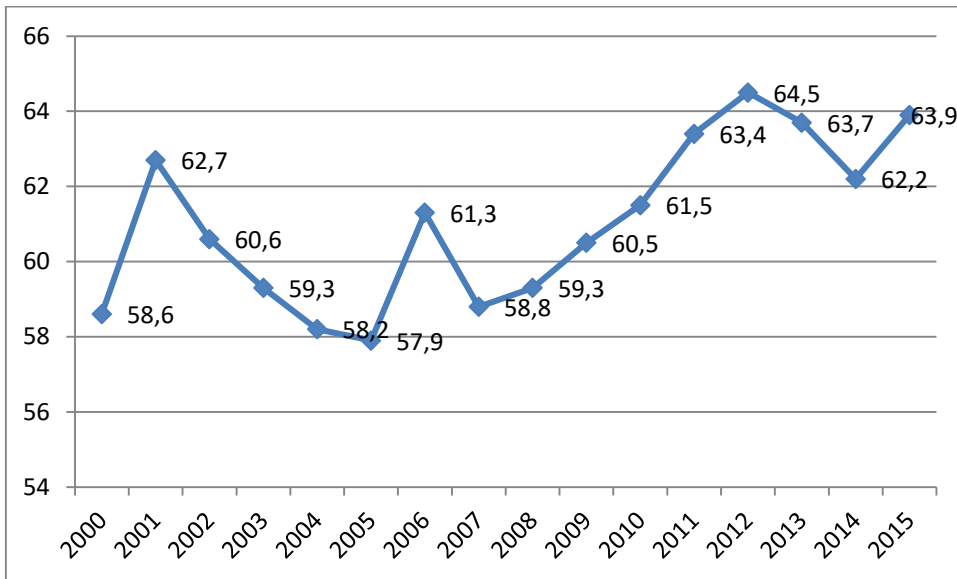
Amma statistik məlumatlardan müəyyən olur ki, son 2011-2015-ci illərdə istifadədə olan mənzillərin sayı, ümumilikdə 2001-2007-ci illərdə inşa edilən mənzillərin sayına uyğundur. Bu sektorda ən böyük göstəriciyə 2010 və 2012-2014-cü illərdə nail olunmuşdur.

Mənzillərin orta həcminə gəldikdə isə, bu göstəricilər 2015-ci ildə 119,2 kv.m. təşkil etmişdir ki, bu da 2005 və 2010-cu illərlə müqayisədə uyğun olaraq 17,9 və 2,3 faiz çoxdur (Şəkil 2.6). Onu da qeyd etmək lazımdır ki, bazara yeni təklif çıxarılmadığı üçün, kiçik ölçülü mənzil payı təklif portfelində tükənməyə meyllidir.



Şəkil 2.6. Azərbaycanda istifadəyə verilmiş yaşayış evlərindəki mənzillərin orta ölçüsü, ümumi sahə, kv. metr

Yaşayış sahəsinin ümumi sahədə payı həmin 2000, 2005, 2010 və 2015-ci illərdə uyğun olaraq 58,6, 58,2, 61,5 və 63,9 faizdir (Şəkil 2.7).



Şəkil 2.7. Azərbaycanda istifadəyə verilmiş yaşayış sahəsinin ümumi sahədə xüsusi çəkisi, faizlə

Qeyd etmək lazımdır, indiki vaxtda ən çox 100-110 kv.m sahəyə malik mənzilə tələbatın olması daha çox görsənir. Bu cür mənzildə alıcıların maliyyə və fiziki tələbinə müvafiq olan mənzillər çox vaxt 2-3 otaqdan ibarət olur.

Təkrar mənzil bazarında təklif portfelini dəyişməsi ilkin mənzil bazarından fərqlənərək, bazar indikatoruna təsir edən birinci komponentlərdəndir. Ona görə ki, zaman keçdikcə portfeldə keçmiş mənzillərin xüsusi çəkisi aşağı düşür, sonar isə təzə mənzillərin payı daha çoxalır. Bu səbəbdən, qiymət dəyişəndə “sabit” və “dəyişkən” struktur üzrə təcrübələr aparmaq daha çox reallığa uyğundur.

İndiki vəziyyətdə mənzil bazarı iki əks qüvvənin təsiri ilə inkişaf edir. Bu zaman qiymət səviyyəsinin azalması dünya dövlətlərində makroiqtisadi neqativ vəziyyətlərin, neft və başqa enerji daşıyıcısına qiymətin enməsi ehtimallarının və alıcılıq qabiliyyətinə malik tələb azalmasının nəticəsindədir. Başqa cəhətdən araşdırdıqda, nəzər yetirmək olar ki, mənzilə qiymət çoxalmasının təzyiqi pul kütləsi artımının və inflyasiyanın təsiri altında olur. Amma fakt göstərir ki, hər iki əks qüvvənin təsirində eynilik olsa da, qiymət çoxalmasına meyl daha ehtimal ediləndir və bu çoxalma inflyasiya şəraitində rast gəlinir.

Mənzili hər kəsin almağının təmin olunması sosial inkişafda ən vacib çətinliklərdən biri sayılır, çünki, ictimai sazişə əsasən, mənzil insan hüquqlarının vacib zərflərinə aiddir ki, bunun da həyata keçirilməsi üzrə öhdəliklərini yerli və dövlət hakimiyyəti orqanlarının şəxsində dövlət öz üzərinə götürür. Buna görə ölkə ictimai maraq, sosial ədalət və iqtisadi imkan cəhətdən əhalinin yaşayış sahəsinə



konstitusiyaya hüquqlarının həyata keçirilməsində özünün iştirak prioritetini, forma və vasitəsini müəyyənləşdirir.

Mütəxəssis araşdırmalarına əsasən, indiki dövrdə yer kürəsinin inkişaf etmiş və inkişaf etməkdə olan ölkələrində təqribən 330 milyon ailənin münasib qiymətlərlə mənzil almaq problemləri vardır. Dünya praktikasında mənzil məsrəfini aşağı salmaq və vətəndaşları standart uyğun yaşayış sahələri ilə təmin etmək üçün əsasən aşağıda göstərilən istiqamətdə baxılır[29]:

- müvafiq dəyərə yaşayış sahəsi tikintisi üçün səmərəli torpaq sahəsi müəyyən edib ayırmaq;
- mühəndis-kommunikasiya üzrə təminat sisteminin və xətlərinin çəkilməsi ilə bağlı dövlətin dəstək mexanizmini tətbiq etmək;
- tikinti proseslərində əlverişliliyi təmin etmək;
- maliyyələşmə mexanizmlərini və benefisiarını seçmək.

Qərbi dövlətlərində sosial ev kasıb vətəndaşlara təkcə simvolik ödənişlərə əsasən icarəyə verilir. Çünki, Almaniyada onlara özəl sahədə müstəqil mənzil icarəsi üçün pul yardımları təqdim edilir. Respublika vətəndaşlarının yarısından çoxu mənzil və ya evi icarəyə götürür, Berlin və ya Hamburq kimi iri şəhərlərdə icarəçi payı 80%-dən çoxdur.

Fransa ailələrin 17%-ə qədərini sosial evdən istifadə edənlər təşkil edir. Həmin evi inşa edən özəl şirkətlər vergi güzəştləri hüququndan istifadə edirlər, inşa işləri başa çatandan sonra isə həmin mənzili təyin olunmuş dövlət qiymətləri üzrə aztəminatlı vətəndaşlar üçün icarəyə verilir.

Niderland, İsveç, Böyük Britaniya, Danimarka, Fransa və Finlandiya üzrə bütövlükdə sosial evlər sektoru ümumi mənzil fondunun 15-35 faizi civarındadır. Avropa dövlətlərində sosial mənzil proqramları üçün xeyli vəsait ayrılması müşahidə

olunur. Nümunə kimi deyə bilərik ki, İtaliya və Yunanıstan üzrə – ÜDM-in 0,1-0,5 faizinə bərabər ölçüdə, Finlandiyada, Danimarka və Avstriyada ÜDM-in 1,2-1,5 faizinə bərabər ölçüdə vəsait ayrılır. Fransa üzrə mənzillərin mülkiyyətə alınmasına və ya onun pulsuz (güzəştlə) verilməsi üçün ÜDM-in 1,9 faizi ölçüsündə vəsait ayrılır[20, s.21-24].

## **2.2. Tikinti məhsuluna qiymətəmələgəlmənin metod və mexanizmlərinin təhlili və qiymətləndirilməsi**

Hazırkı şəraitdə ölkəmizdə tikinti məhsulu üçün qiymətəmələgəlmə “bazis-əmsal” metoduna görə dövlət səviyyəsində tikinti obyektlərində tətbiq edilir. Burada ilkin məlumatlar kimi layihə parametrləri üzrə, yəni uyğun iş həcmi və şifrələri üzrə kompüterə daxil etmək zərurəti yaranır. Həmin metodla əməliyyatların hamısı, yəni normativ toplularda iş elementlərinin seçilməsi, düzəliş əmsallarını tapmaq üzrə hesablamaları aparmaq, lokal, obyekt smetası və digər sənədləri tərtib etmək kompüterdə avtomat rejimdə emal edilir. Kontrakt qiymətlər keçmiş Azərbaycan Dövlət Tikinti Komitəsində 10.04.1998-ci il tarixli əmrinə görə təsdiq olunmuş metodik göstərişlərə əsasən 1991-ci ilin bazis qiymətləri üzrə artım əmsalına əsasən müəyyən edilir. Hazırda həmin işlərlə Fövqəladə Hallar Nazirliyi yanında “Tikinti Təhlükəsizliyinə Nəzarət üzrə Dövlət Agentliyi” yanında işləyən “Tikintidə Qiymətqoyma Mərkəzi” məşğul olur.

Daşınmaz əmlak bazarının durğun dövrlər yaşadığı müddət, yalnız özəl sərmayəçilərə görə, həmçinin tikinti şirkətlərinə görə də yaxşı vəziyyətə çevrilə bilər. Odur ki, indiki yüksək maliyyə dayanıqlığına malik tikinti şirkətləri bazarda öz fəaliyyətlərini gücləndirməlidirlər. İndi inşa etmək vacibdir ki, 3-5 ildən sonra

vəziyyətin sabitləşməsi və potensial alıcıların yenidən mal əldə etməyə görə bazara qayıtması vaxtı sərmayədarların təklif etməyə nəyisə olmuş olsun. Əgər inşaat şirkəti bu günlər öz fəaliyyətini dayandırmışsa və sonrakı tələblər üçün tələb yaratmırsa, onda gələcəkdə həmin vəziyyət bu gündən də yetərsiz olacaqdır.

Hazırkı şəraitdə Azərbaycan üzrə özəl bölmənin yaşayış binalarına qiymətli binanın işçi cizgiləri üzrə uyğun şəkildə iriləşdirilmiş göstəticilərə əsasən tam xərclər üsulu ilə yaranırlar. Bu binaların mənzilləri bazardakı müqayisəli vahidlər metodu ilə bazarda cürbəcür qiymətlərlə reallaşdırılır.

Belə hesab edilir ki, 2016-cı ildən etibarən Azərbaycanın tikinti şirkətləri üçün ƏDV-nin ləğv olunması, eləcə də yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin satışı zamanı vergi yükünün aşağı salınması daşınmaz əmlak bazarını canlandırmağı imkan verəcəkdir. Vergi Məcəlləsinin mövcud müddəalarına əsasən tikinti şirkətləri ölkənin şəhər və rayonlarının ərazi zonaları üzrə əmsal tətbiq etməklə, hər 1m<sup>2</sup>-ə görə 225 manatdan 18% ƏDV ödəyirdilər. 2016-cı ildən etibarən qüvvəyə minən dəyişikliklər bu qaydaları ləğv etmişdir. Bunun əvəzində tikinti şirkətləri sadələşdirilmiş vergi ödəməyə başlayıblar. Bu vergi əvvəllər 10 manat idisə, indi 0, 45 manata yüksəlmişdir, bu vergi növündə həm də yuxarıda göstərilən əmsal tətbiq olunur.

Mahiyyətə tikinti şirkətləri 10% güzəşt almışlar. Lakin tikinti sektorunun cavablandırılması üçün bu kifayət deyildir, tikintidə və digər sferalarda tikintinin maya dəyərində vergi yükünü aşağı salmaq lazımdır.

Bu zaman söhbət heç də tikinti materiallarının dəyərindən getmir, belə ki, onların qiyməti ölkədə son dərəcə məqbuldur. Tikinti zamanı meydana çıxan lüzumsuz xərcləri aradan qaldırmaq, digər tərəfdən, bazarda kiredit təşkilatlarının fəaliyyət göstərməsi üçün lazım olan pul kütləsini artırmaq lazımdır.

Bazarın canlandırılması üçün Azərbaycan hökuməti ipoteka kreditləşməsinə 250 mln. AZN ayrılması haqqında qərar qəbul edilmişdir ki, bu da tikinti sferasının inkişafına təkan verəcəkdir. Bununla əlaqədar olaraq Azərbaycanın Prezidenti də çoxmərtəbəli yaşayış evlərinin tikintisinə və onların istismarına icazələrin verilməsinin sadələşdirilməsi üzrə təkliflərin hazırlanması mənzilin alınmasına görə kreditlər verə bilər ki, bunun da 1m<sup>2</sup>-ə görə qiyməti rayon və şəhər ərazisindəki zamanlara uyğun olaraq ipoteka kreditinin verilməsi vəziyyəti və müəyyən olunmuş orta bazar dəyərini örtməyəcəkdir.

Bu müddəa yeni tikililərdə ipoteka predmeti sayılan mənzili girov qəbul etməyə icazə verir. Məlumdur ki, bu gün əhali bununla əlaqədar olaraq böyük çətinliklər yaşayır.

Mənzil almağı arzulayanlar ipoteka krediti almaq üçün qohumlarına, qonşularına müraciət etməyə və onlara dövrə qoymağa məcbur olurlar. Bu problemi nəzərə alaraq və dünya təcrübəsinə əsaslanaraq Mərkəzi Bakı ilkin qeydiyyat sistemində keçməyi təklif edir. Bu dəyişikliklər daha geniş əhali üçün mümkün olacaq ucuz mənzil bazarının inkişafına kömək edir.

Məlumdur ki, tələb və təklif arasında müəyyən balanslaşdırma lazımdır. Tələbi artırmaq üçün əhalinin alıcılıq qabiliyyətini yaxşılaşdırmaq lazımdır, yəni əhalinin real gəlirlərini, bazarda pul kütləsini artırmaq, kreditlərə əlçatarlığı yaxşılaşdırmaq lazımdır.

İlkin bazarda təklifin böyük hissəsi qənaət sinifli mənzillərə (1m<sup>2</sup>-ə görə 1000\$ -1500\$-a qədər) və orta sinifli mənzillərə (1000-1500\$) aiddir. Bu qiymət həddlərində mənzillərin payı müvafiq olaraq ümumi təklif portfelinin 65% və 28%-ni təşkil edir. Belə mənzillərdə 1m<sup>2</sup>-nin orta dəyəri müvafiq olaraq 725 və 140\$-a

bərabərdir. Ümumi təklif portfelində 1m<sup>2</sup>-nə görə dəyəri 1500\$-dan yuxarı mənzillərin xüsusi çəkisi 7% təşkil edir.

2015-ci il ərzində təkrar mənzil bazarında təklif həcmnin aşağı düşməsi bazarda ciddi durğunluqdan xəbər verir. Daxili və xarici bazarlarda baş verən hadisələr üzündən mənzil sahibləri öz daşınmaz əmlakını satışdan çıxarmağa üstünlük verirlər və gözləmə mövqeyi tuturlar.

Hesab edirik ki, bazarın sabitləşməsi üçün ildə 250-300 mln. AZN məbləğində vəsait cəlb etmək lazımdır. Bu gün belə bir sual meydana çıxirki: bazara bu miqdarda pul cəlb etmək mümkündürmü və digər tərəfdən, bazar bu vəsaitləri həzm edə bilərmə? Ehtimal edilir ki, bu gün belə məbləğin cəlb edilməsi imkanı yoxdur, çünki mənbə yoxdur, həm də bazar bu məbləği mənimsəyə bilməz. Odur ki, bazarın sabitləşməsi haqqında danışmaq hələ tezdir.

2015-ci il ərzində Bakının tikinti bazarında qiymət 22,9% aşağı düşmüşür. Praktiki olaraq bazarın bütün segmentlərində qiymətlərin aşağı düşməsi davam edir. Torpaq bazarı istisna təşkil etmişdir. Belə ki, onun qiyməti oktyabr ayı ilə müqaisədə 1,58% artmışdır. Bu onunla əlaqədardır ki, həmin bazarda qiymətlər əhalinin imkanlarına cavab verirlər, ona görə torpaq bazarında fəallıq saxlanır. Hərçənd illik hesablamaya görə torpaq bazarında qiymətlər 12,1% azalmışdır. 2015-ci ildə təkrar mənzil bazarında qiymətlər 27,1% ilkin mənzil bazarında isə 12,5% aşağı düşmüşdür.

Tikinti məhsulları bazarının canlanmasına, onun ixtisarının dayandırılmasına ipoteka kreditləşməsinə əlavə vəsaitlər kömək edə bilər. Əgər ipoteka kreditləşməsinin şərtləri yumşadılsa və kreditin məbləği artırılsa, onda tikinti bazarı müəyyən qədər canlanacaqdır. Lakin bu o halda mümkün olacaqdır ki, ipoteka kreditləşməsində faktiki olaraq dəyişikliklərə başlanacaqdır.

İpoteka şərtlərində dəyişikliklər və ipoteka kreditləşməsinə 2016-cı ildə dövlət büdcəsindən 200 mln. AZN ayrılması nəticəsində bazarda fondunun payı kəskin surətdə artacaqdır. Belə vəziyyətlə Azərbaycanın 2008-2009-cu illərdə artıq rastlaşmışdır: mənzil satışı faktiki olaraq dayanmışdı, lakin 2009-cu ilin iyununda AİF yenidən fəaliyyət başlayır və artıq 2010-cu ilin ikinci yarısında mənzil bazarı canlandı.

Beləliklə, AİF-in maliyyələşdirilməsi təkcə tikinti bazarının canlanmasına kömək etmir, həm də bütövlükdə tikinti sektorunun canlanmasına kömək edir. Lakin ipoteka kreditləşməsində fasilənin baş verməsi səbəbindən tikinti bazarında durğunluq davam edəcəkdir ki, bu da qiymətlərdə də öz əksini tapacaqdır.

### **2.3. Tikinti məhsuluna qiymətməyəlmənin dünya təcrübəsinin öyrənilməsi**

Azərbaycan iqtisadiyyatının tikinti sahəsində də qabaqcıl beynəlxalq təcrübələrdən istifadə etmək indi öz aktuallığı ilə mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Tikinti təşkilatlarını Avropa səviyyəsinə qaldırmaq üçün bir sıra tələblərə uyğunlaşmaq lazımdır. Məsələn:

- bazar həcmi və əsas vəsaitlərin dövretmə müddəti;
- podrat işlərin müsabiqəsində investora məhsul haqqında düzgün məlumat verilməsi;
- istehsal texnologiyasının səviyyəsi;
- tikintini davam etdirmək üçün xüsusi və nisyə vəsaitlərdən istifadə edə bilməsi;
- reklam tədbirləri;
- dövlətin investisiyaların qorunmasına zəmanəti və s.

Tikinti üzrə tələblər, bilavasitə Avropa standartlarında öz əkslərini tapırlar.

Xarici təcrübələrə əsasən tikinti məhsuluna qiymətmələgəlmədə müqavilələr aşağıdakı kimi bağlanır[9]:

- sabit qiymət üzrə;
- açıq qiymət üzrə.

Avropa ölkələri və ABŞ-da tikinti şirkətlərinin çoxu tikinti məhsuluna dəyişən xərclər üzrə smetaların tərtibinə daha çox üstünlük verirlər. Yaponiyada qiymətmələgəlmədə rəyi soruşulan firmaların 36 faizi məsrəflər, 28 faizi marketinq, 24 faizi bazarda rəqabət şəraiti, 5 faizi tələbin hərəkətinə istiqamətlənmə və 4 faizi isə digər metodlardan istifadə etməyi məqsəduyğun hesab edirlər.

Dünya təcrübəsində tikinti dəyərinin təyin edilməsində əsasən 2 qrup fəaliyyət göstərir. 1-ci qrup dəyərin iş elementlərinin hesabatına əsaslanmaqla obyektin layihələndirilməsində və yerinə yetirilən işlərə görə tətbiq edilir. 2-ci qrupa isə iriləşdirilmiş göstəricilər üzrə dəyərin hesabatı aid edilməklə, o investisiya layihələrinin hazırlanmasında və layihənin texniki-iqtisadi əsaslandırılmasında tətbiq olunur.

Ölkələrin əksəriyyətində ümumən qəbul edilmiş standartlara görə, mənzilin alınmasına çəkilən xərclər ailənin gəlirinin 40–50 faizindən çox olmamalıdır. Hesablamalar göstərir ki, hazırda inkişaf etmiş və inkişaf etməkdə olan ölkələrdə uyğun qiymətə keyfiyyətli mənzil almaq problemi ilə üz-üzə təxminən 330 milyon ailə mövcuddur və bu göstərici hələ də artmaqda davam edir. Dünya ölkələrinin təcrübəsində mənzil xərclərini azaltmaq və əhalinin standartlara cavab verən mənzillərə ehtiyacını ödəmək məqsədilə aşağıdakı istiqamətlərə xüsusi diqqət verilir.

Mənzil xərclərində əsas hissəni torpaq xərcləri təşkil etdiyinə, eləcə də mənzilin keyfiyyətində və sakinlərin yaşayış səviyyəsində mənzilin yerləşdiyi ərazi ən əhəmiyyətli amillər olduğuna görə əlverişli ərazidə uyğun qiymətə torpaqların əldə

edilməsi və mənzilin inşasında istifadə olunması mənzil tikintisi agentlikləri üçün müstəsna əhəmiyyətə malikdir. Qeyd edilən məsələnin həlli məqsədilə dünya ölkələrinin təcrübəsində təklif edilən yanaşmalar fərqlidir.

Beynəlxalq təcrübədə əlverişli ərazidə uyğun qiymətə torpaqların əldə edilməsi və mənzilin inşasında istifadə olunmasına müxtəlif yanaşmalar aşağıdakılardan ibarətdir[1]:

1. Dövlətdən əldə olunan və ya əvəzləşdirilən torpaqların özəl podratçılarla birgə uyğun qiymətə mənzillərin inşasında istifadə edilməsi (Türkiyə təcrübəsi). Nəticədə həm ƏDV güzəştlərindən faydalanmaq mümkün olur, həm də torpaq vergisi tutulmur.

2. Boş qalmış və ya təyinatı üzrə istifadə olunmayan torpaqların istifadəyə verilməsi (Çin, Filippin, Braziliya, Sinqapur təcrübəsi). Nəticə etibarilə, bir il ərzində təyinatı üzrə istifadə olunmayan torpaqlara dəyərinin beşdə biri qədər vergi tətbiq olunur, iki il müddətində istifadə olunmayan torpaqlar isə müsadirə edilə bilər. Sinqapur kimi məhdud əraziyə sahib bir ölkədə hazırda dövlətə məxsus torpaqlar onun ərazisinin 90 faizinə bərabərdir. Sinqapur qanunvericiliyi dövlətə torpaqları bazar dəyərindən daha aşağı qiymətə almağa imkan verir ki, bu da həmin torpaqların tikinti məqsədilə mənzil inşaatı ilə məşğul olan dövlət agentliyinə ötürülsün.

3. “Torpaqların birləşdirilməsi” üsulu. Bu zaman qonşu ərazilərdə olan torpaqlar birləşdirilməklə orada mənzillər tikilir və yekunda torpaq sahibləri tərəfindən təqdim edilən torpağın həcminə uyğun şəkildə əmlakın əvəzləşdirilməsi həyata keçirilir (Yaponiya, Cənubi Koreya və Hindistan təcrübəsi). Tikinti üçün torpaq sahələrini müəyyənləşdirərkən infrastrukturun, xüsusilə də nəqliyyat xətlərinin keyfiyyətinin nəzərə alınması son dərəcə vacibdir.



4. Yeni yaşayış məskənlərinin şəhər mərkəzi ilə birləşdirilməsi üçün dəmiryol xətlərinin salınması (Honq-Konq və ABŞ- ın Denver şəhərinin təcrübəsi).

5. Enerjiyə qənaət tədbirləri vasitəsilə mənzil xərclərinin kifayət qədər azaldılması (ABŞ və Böyük Britaniya təcrübəsi). Bu zaman enerji xərclərinə qənaət məqsədilə mənzillərə tələblərin tətbiq edilməsi, təmirlə bağlı ev sahiblərinə həvəsləndirmə və yardımların verilməsi həyata keçirilir. Nəticədə həmin ölkələrdə tətbiq olunan enerjiyə qənaət tədbirlərinin köməyi ilə mənzil xərclərini lazımi qədər azaltmağa nail olunur.

6. Tikinti prosesinin optimallaşdırılması və ya sənayeləşdirilməsi (CAR və Böyük Britaniya təcrübəsi). Burada nəzərdə tutulan tikintinin mümkün qədər xeyli hissəsi tikinti sahəsindən kənar və əvvəlcədən həyata keçirilir. Bu üsuldən istifadə etməklə xərclərin 30 faizə qədər, layihənin tamamlanma müddətinin isə yarımbarı azaldılması təmin edilir.

7. Maliyyələşdirmə imkanlarının genişləndirilməsi (ABŞ və Hindistan təcrübəsi). Burada sosial qrupların gəlir səviyyəsinin orta göstəricidən aşağı olması və onlara təqdim olunan yüksək riskli kredit faizinin yüksək olması nəticəsində yaranan risk premiumunun azaldılması üçün ipoteka kreditləri dövlət tərəfindən sığortalanır.

8. İpoteka kreditləri təklif edən kredit təşkilatlarının maliyyə qaynaqlarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi (Malayziya, ABŞ və Böyük Britaniya təcrübəsi). Malayziya təcrübəsinə görə, milli ipoteka təşkilatının bir çox məhdudiyyətlərdən azad edilməsi nəticəsində, bu təşkilat aşağı faizli ipoteka kreditini təklif edir. ABŞ və Böyük Britaniyanın təcrübəsinə görə, mənzil xərclərini azaltmaq üçün müvafiq layihələrin iştirakçılara aşağıfaizli kreditlər və vergi güzəştləri təqdim edilir.

9. Konkret meyarlara cavab verən şəxslərə kirayə mənzil imkanı (Niderland Krallığı və ABŞ təcrübəsi).

Bu gün respublikada mənzilə sahiblik səviyyəsi beynəlxalq standartlarda nəzərdə tutulduğundan xeyli üstün olsa da, yeni mənzil bazarında, xüsusən də MİDA-nın hədəf qruplarının iştirakçısı olduğu segmentlərdə tələb təklifdən çoxdur. Ölkə əhalisinin mənzilə sahibi olmaq imkanları artdıqca iqtisadi inkişafda canlanma yaranır, əhalinin yaşayış səviyyəsi yüksəlməyə başlayır, yeni iş yerləri açılır, ipoteka bazarında, eləcə də daşınmaz əmlak bazarında aktivliyin artması üçün sağlam mühit formalaşır. Milli səviyyədə MİDA-nın təsis olunmasında əsas məqsəd mənzilə durmadan artmaqda olan ehtiyacın təminatı zəruriliyini nəzərə almaqla, mənzil tikintisi sahəsində inkişafın stimullaşdırılmasından ibarətdir.

Qiymətlərin çoxalması zamanı investorun gəlirə hərisliyi bazar daxilində tələblərin çoxalması ilə nəticələnir və bu da onların lap çox əmlak əldə etməsilənəticələnir. Beləliklə, bazar qızışmasında, qısa bir zamanda investisiya spirali qiymətin davamlı çoxalmasının təminatçısı olur. Bakı şəhəri son zamanlar alqı-satqı predmetlərinə çevrilən yaşayış sahələrindən 40%-dən çoxları investisiya xarakteri daşımaqdadır. Bu zaman investorların həmin bazarlara nə zamana qədər investisiya edəcəyi haqlı sual yaradır[15].

İnvestorlar qiymətin daha çox şişməsini hiss edəndə bazar hər an dağılması baş verə bilər, bu səbəbdən həmin anda investorlarda qorxu yaranır və investisiyanın həcmnin investor tərəfindən azaldılması baş verir. Təklif portfelinin həcmində artma, tələb portfelində isə isə azalma meydana çıxır. Beləliklə investisiya spiralının əksinə çalışmasına cəhd edilir və bununla da qiymətin yetəri qədər azalması bir çox vaxtlarda reallığa çevrilir.

Amma bu şəraitdə məhz mənzil bazarının xarakterik xassələri uyğun vaxtda möhkəm formada qiymətinəni azalmasının qarşısını alır. Ona

görə ki, qiyməti get-gedə aşağı salınması qarşısında çəkilən həddin əsas komponentləri aşağıdakılardır [15]:

- mənzillərin likvid dəyərinin aşağı dərəcələri;
- satışın həyata keçirilmə müddətinin uzunluğu;
- əlverişli investisiya imkanının investorlar üçün məhdudlaşdırılması;
- mənzilin investor tərəfindən maya qiymətindən aşağı dəyərdə satmaq istəyinin olmaması.

Qiymətlərin yetərinə aşağı düşməsi mümkünlüyünü azaldan və bazarı investisiyanın aktivləri üçün cazibəli edən ən zəruri component mənzil bazarının özlüyündə aşağı likvidliyin mövcudluğu və onun ekspozisiyası vaxtının yetəri qədər olmasıdır. İqtisadi inkişafın indiki etapında ölkəmizdə makroiqtisadi göstəricinin hazırkı durumu həm Bakıda, həm də ümumilikdə respublikada mənzil bazarının inkişaf etdirilməsinə zəruri şəraitin yaradılmışdır. Ötən dövrdə respublika vətəndaşlarının rifah səviyyəsində müsbətə doğru dəyişikliklərin sabitliyi əldə olunmuşdur. Bunun özülündə respublika əhalisinin gəlirləri və gəlir həcminin yetəri qədər çoxalması, biznesin aktivliyinin daha da artırılması və başqa göstəricilərin müsbətə doğru gücləndirilməsi dayanır. Həmçinin, son zamanlarda dövlət tərəfindən inflasiyanın cilovlanması üçün atılan hər bir addım, daxilə olan qiymətin beynəlxalq qiymətə müvafiq olması cəhdi də bu nöqtəyi-nəzərdə reallaşdırılan vacib tədbirlərdən olsa belə, beynəlxalq maliyyə və daşınmaz əmlak bazarında indiyə kimi baş verən müəyyən olmayan hadisələr daşınmaz əmlakın gəlirli olmasına, bazarın fəal olmasına, həmçinin, respublika vətəndaşlarının alıcılığına pis təsir göstərmişdir.

Aparılan tədqiqatlar nəticəsində müəyyənləşdirilmişdir ki, son zamanda daşınmaz əmlak həqiqi aktiv olaraq respublika əhalisi üçün aktual olmuş və bazaar daxilində olan hadisələr ona xas cəhətlərlə, beynəlxalq və ölkədaxili dəyişikliklə

əlaqədardır. Şübhəsiz ki, daşınmaz əmlak bazarında həyata keçirilmiş əqdlərin sayı, orta qiymətlər və qiymətlər indeksində olan uyğun dəyişiklik respublika vətəndaşlarının sosial rifah və kommersioniya sahələrinə çoxalan tələb və bazaar daxilində təklifin sabit qalmasının nəticəsidir[11].

### **III Fəsil. Tikinti məhsulu üzrə qiymətəmələgəlmənin təkmilləşdirilməsi**

#### **3.1. Tikinti məhsuluna qiymətin dövlət tənzimlənməsinin gücləndirilməsi**

Dövlət tənzimlənməsi daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları üçün davranış normaları və qaydalarının yaradılmasında, eləcə də bütövlükdə bazara məqsədyönlü təsirdə əks olunur. Ümumiyyətlə, dövlət tənzimlənməsi məqsədin qoyuluşundan və inkişaf strategiyasının seçilməsindən, tikintinin proqnozlaşdırılması, planlaşdırılması və layihələndirilməsindən və yenidənqurulması, qeydiyyatı, uçotu və qiymətləndirilməsindən, istismarı və vergitutmasından, nəzarət və üzərində sərəncam verilməsindən ibarətdir.

Tənzimləmə üzrə əsas məqsədlərə aşağıdakıları daxil etmək olar:

- daşınmaz əmlaka vətəndaşların konstitusiyaya hüquqlarının həyata keçirilməsi;
- daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının maraqlarına cavab verən daşınmaz əmlak bazarında iş standartlarının və şəraitinin yaradılması;
- sərbəst qiymətəmələgəlmənin təmin edilməsi;
- daşınmaz əmlaka investisiya üçün şəraitin yaradılması;
- fırıldaqçılıq və cinayət hərəkətlərindən bazar iştirakçılarının qorunması;
- ekoloji mühitin sağlamlaşdırılması, mənzil probleminin həlli;
- ədalətli vergitutma.

2016-cı ildə Dünya Bankı tərəfindən hazırlanan Biznes fəaliyyəti hesabatında ("Doing Business-2017") ölkəmiz 65-ci pillədə qərarlaşmışdırsa, və dünyada 3 və daha çox islahat aparan 29 ölkədən biri idisə, artıq 2017-ci ilin nəticələrinə görə tərtib edilən "Doing Business-2018" hesabatında öz mövqeyini 8 pillə yaxşılaşdıraraq 190 ölkənin içərisində 65-ci pillədən 57-ci yerə qalxmış, Avropa ilə Mərkəzi Asiya

regionunda ən islahatçı 3 ölkədən biri kimi müəyyənləşmişdir[2, s.8]. Ölkəmiz biznes hesabatında reyting cədvəli üzrə 2016-cı ildə daşınmaz əmlakın qeydiyyatı siyahısında 10-cu pillədə qərarlaşmışdır. Bütün bunlara rəğmən, hesabat əsasən tikinti aparmaq və qeydiyyatdan keçmək sahəsində Azərbaycan 167-ci yeri tutmuş, tikintiyə icazə almaq istiqamətində isə bir qədər irəliləməklə 150-ci yərə yüksəlmişdir. Eyni zamanda tikintiyə icazə almaq proseduru son dərəcə mürəkkəb vəziyyət yaratmaqla, 151 gün müddətində 21 prosedən keçir.

Yuxarıda göstərilən mürəkkəb vəziyyət daha çox çoxmənzilli yeni binaların qeydiyyatı və şəffaflığın təminatı ilə bağlı aşağıdakı problemlərlə bağlıdır:

1. Çoxmənzilə malik yeni binaların tikintisinə icazə verilməsi.
2. Çoxmənzilə malik yeni binaların tikintisinə nəzarət.
3. Çoxmənzilə malik yeni binaların istismarına icazə verilməsi.
4. Çoxmənzilə malik yeni binalarda yaşayış yerləri üzrə mənzilə qeydiyyat və mənzilə mülkiyyət hüququ qeydiyyatı.
5. Çoxmənzilə malik yeni binalarda mənzillərin idarə olunması, şəffaflığın artırılması.

2015-ci ilin 20 oktyabrında edilən qanunla Vergi Məcəlləsində aparılan dəyişikliklərə əsasən 2016-cı ilin yanvarın 1-dən respublikada mənzil və qeyri-yaşayış sahələrinin satışında yeni qayda ilə ödəniş yerində verginin tətbiqinə başlanmışdır.

Məcəllədə aparılan dəyişikliyə görə binaların inşası ilə məşğul olan şəxslərə tətbiq olunan sadələşdirilmiş verginin məbləği hər bir obyektin kvadratmetrinə 45 manat, fiziki şəxslərə tətbiq olunan sadələşdirilmiş verginin məbləği hər bir obyektin kvadratmetri üçün 15 manat müəyyən edilmişdir. Əgər bina Bakı şəhərində, eləcə də onun qəsəbələri və ya kəndlərində yerləşisə, həmin maddədə müəyyənləşdirilmiş sadələşdirilmiş vergi məbləği üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanının

müəyyənləşdirdiyi zonalara görə, əmsalların tətbiqi həyata keçirilir. Belə ki, Bakı şəhərində binanın inşasının reallıqda aparıldığı ərazidə tətbiq edilən əmsalın kəmiyyəti 1-ci zona üçün 4-ə, ikinci zona üçün 3-ə, 3-cü və 4-cü zonalar üçün 2-yə, 2-ci, 5-ci və 6-cı zonalar üzrə 1,8-ə, 7-ci, 8-ci və 9-cu zonalar üzrə 1,5-ə, 10-cu, 11-ci və 12-ci zonalar üzrə 1,2-yə bərabərdir. Əgər vergitutma obyektı Gəncə, Sumqayıt və Xırdalanda yerləşirsə, həmin maddədə müəyyənləşdirilmiş sadələşdirilmiş vergi məbləği üçün 1,5-ə, Abşeronun qəsəbələri və kəndləri (Xırdalan şəhərindən başqa), Şirvanda, Mingəçevirdə, Naxçıvanda, Lənkəranda, Yevlaxda, Şəkiddə və Naftalanda yerləşirsə, həmin maddə üzrə müəyyənləşdirilmiş sadələşdirilmiş vergi məbləği üçün 1,2-yə, qalan rayonların (şəhərlərin) və qəsəbələrin (kəndlərin) ərazilərində yerləşirsə, müəyyənləşdirilmiş sadələşdirilmiş vergi məbləği üçün - 0,5-ə bərabər əmsalın tətbiqi həyata keçirilir. Başqa sözlə, mərkəz hissədən kəndlərə yaxınlaşdıqca mənzillərin satışına tətbiq olunan vergilərin məbləqi azalmağa meyllidir. Məsələn, fərz edək ki, Bakı şəhərinin birinci zonasında, yəni şəhər mərkəzində istənilən fiziki şəxsin mülkiyyətində olan mənzil satılarkən ödənilən vergi məbləği 3600 manata (60 kvadrat metr x 15manat x 4 = 3600 manata) bərabər olacaqdır.

“Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin 2017-ci il ərzində ölkədə ipoteka kreditləşdirilməsi sistemini təkmilləşdirmək, ölkə əhalisinin ipoteka kreditlərinə çıxışını genişləndirmək istiqamətində bir sıra mühüm qərarlar hazırlayıb qəbul etmiş və bir çox yeniliklərin tətbiqinə rəvac vermişdir.

İpoteka kreditləşməsi sistemi üzrə fəaliyyəti təmin etmək üçün Cəmiyyətin Müşahidə Şurasında ipoteka kreditlərinin maksimum məbləği, faiz dərəcələrinin hədləri, Cəmiyyətin kotirovka dərəcəsinin ölçüsü, ipoteka kreditinin vasitəsilə əldə edilən mənzil sahəsinin hər kvadrat metrinə görə orta bazar dəyəri, maliyyələşmə, müvəkkil bankların limitlərinin müəyyən edilməsi qaydaları təsdiqlənmişdir.

Ölkənin ipoteka kreditləşməsi sistemini təkmilləşdirmək, habelə vətəndaşların mənzil sahələri üzrə seçim imkanlarını genişləndirmək üçün ölkə başçısının 2017-ci il 4 aprelində və 13 iyulunda imzaladığı fərmanlarla “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası”na zəruri dəyişiklik aparılmış, mənzilin təmirli olması ilə bağlı ipoteka kreditlərinin hesabına əldə ediləcək mənzillərin orta bazar qiymətinə dair tələblərin ləğvi həyata keçirilmişdir.

Dəyişikliklərə əsasən, “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC rəhbərliyinin əmri ilə “Mülkiyyət hüquqları qabaqcadan qeydiyyatda alınmış mənzillərin ipoteka kreditləri vasitəsilə alınmasına dair Prosedurlar” təsdiqlənmiş, mülkiyyət hüquqları əvvəlcədən qeydiyyatdan keçmiş təzə mənzillərin də alınması üçün ipoteka kreditləri verilməyə başlanmışdır. Onu da qeyd edək ki, 2017-ci ildə əvvəlcədən qeydiyyatda alınma mexanizminin vasitəsilə 35 mln. manata yaxın məbləğdə ipoteka krediti təqdim edilmişdir.

Ölkədə ipoteka kreditləşməsinin effektivliyini və vətəndaşların ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarını genişləndirmək üçün adi ipoteka kreditlərinə görə maksimum məbləğin 100 min manatdan 150 min manata qədər artırılması təqdirəlayiq olsa da, maksimum faiz dərəcələrində dəyişiklik edilməmişdir (ipoteka kreditləri – illik 8 faiz, güzəştli ipoteka kreditləri – illik 4 faiz).

Ölkə başçısının 2017 – ci ilin 13 iyulunda 1530 nömrəli və 2017-ci ilin 21 iyulunda 1560 sayılı fərmanlarına əsasən “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin vəsaitləri hesabına ipoteka kreditini, xüsusilə də güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası üzrə zəruri dəyişiklik olunmuş, bu münvalla güzəştlərdən yararlanmaq hüququ əldə edən şəxslərin əhatəsi genişlənmiş, 15 illik dövlət qulluğu keçmiş şəxslərlə bərabər, xüsusilə də dövlət qulluğunda xüsusi növ xidmət etmiş şəxslər,



habelə ən azı 3 il elmi vəzifədə işləmiş elmi işçilər də güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan şəxslərin sırasına aid olunmuşdur.

Ölkə vətəndaşlarının ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarını genişləndirmək üçün ASC-nin fəaliyyəti istiqamətlərində ipoteka kreditləri üzrə zəmanətlərin verilməsi funksiyasının yer alması təqdirəlayiq hal kimi qiymətləndirilməlidir. Bu mexanizmin tətbiqi şəxsi yığımları az olan əhali üçün daha aşağı ilkin ödəmə məbləği ilə ipoteka kreditləri vasitəsilə yaşayış sahələri almağa şəraiti yaradılmasını təmin edəcəkdir. Bununla bağlı, ilk öncə Cəmiyyətin strukturunda Zəmanətlərin verilməsi ilə bağlı müvafiq struktur bölmə yaradılmış və Əsasnaməsi təsdiqlənmişdir. Cəmiyyət tərəfindən artıq öncül dünya təcrübəsinə əsasən zəmanət verilməsi üzrə uyğun mexanizmlər hazırlanmışdır. İpoteka kreditləri üzrə zəmanət mexanizminin 2018-ci ildən tətbiqi planlaşdırılır[2, s. 75].

Elektron ipoteka sistemi üzrə “Elektron hökumət” portalında inteqrasiya ilə əlaqədar mövcud elektron sistemdə “Elektron ipoteka” sistemi haqqında Əsasnamə”yə uyğunlaşdırmaqla və “Elektron hökumət” portalına inteqrasiyası etməklə bağlı müvafiq satınalma keçirilmiş və icraçı şirkət seçilərək müvafiq satınalma müqaviləsi bağlanmış, “Elektron hökumət” portalına inteqrasiya işləri tamamlanaraq, 2017-ci il 1 avqustundan əhalinin istifadəsinə verilmişdir.

Daşınmaz əmlak bazarının formalaşmasının idarə edilməsinin təşkilati-iqtisadi mexanizmi aşağıdakı prinsiplərin əsasında olmalıdır:

- vahid iqtisadi məkanın təmin edilməsi;
- elmlilik;
- rəqabətliklik;
- dövlət tənzimlənməsi;
- bazar iştirakçılarının tərəfdaşlığı;

- transformasiya;
- iştirakçıların hüquq bərabərliyi;
- məlumatlılıq;
- balanslılıq;
- səriştəlilik;
- diqqətlilik;
- məqsədyönlülük;
- sosiallıq;
- səmərəlilik;
- adaptivlik;
- sistemlilik;
- qanunilik.

Daşınmaz əmlak bazarının formalaşmasının idarə edilməsi metodları birbaşa və dolayı olmaqla iki qrupa bölünür: Birbaşa metodlara inzibati-hüquqi, yəni bazar subyektləri üçün məcburi tələblərin müəyyən edilməsi, norma və qaydalara əməl olunmasına nəzarət, peşəkar bazar iştirakçıları statusunun əldə edilməsi, ictimai məqsədlər üçün daşınmaz əmlak obyektlərinin dövlət mülkiyyəti üçün alınması və s. daxildir [32].

Yuxarıda sadalanan nöqsanlardan göründüyü kimi, Azərbaycan Respublikasında sivil daşınmaz əmlak bazarının inkişafı üçün ciddi maneələr mövcuddur. Sosial yönümlü qarışıq tipli iqtisadiyyatın formalaşmasında mövcud tendensiyalar ayrı-ayrı sahəvi bazarlarında dövlət tənzimlənməsinin istiqamətlərini müəyyən edirlər. Beləliklə, müasir iqtisadiyyatın, iqtisadi və sosial hadisələrin, idarəetmə və texnoloji məsələlərin keyfiyyətə mürəkkəbləşməsi, istehsal miqyasının artması innovasiya proseslərinin universallaşdırılması kimi xüsusiyyətləri

Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsinin iqtisadi metodlarını ön plana keçirir.

### **3.2. Ölkənin uyğun qiymətə mənzil təminatı istiqamətində strateji hədəflərinin müəyyənləşdirilməsi**

Hazırkı şəraitdə sosial mənzilin inşasına yönəldilmiş bazar mexanizmlərinin və aşağı gəlirli əhali qruplarının mənzillə təminatında ünvanlı dövlət dəstəyinin göstərilməsi mexanizmlərinin işlənməsi dövlətin mənzil siyasətinin təkmilləşdirilməsində mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Burada məqsəd əhalinin mənzillə təminatı sferasında səmərəli siyasətin və mexanizmlərin işlənilib hazırlanmasıdır. Qarşıya qoyulan vəzifə və məqsədə nail olunması üçün sosial mənzilin inşası və az gəlirli əhalinin mənzil almasına dövlət dəstəyinin göstərilməsi proqramlarının işlənilib hazırlanması, tətbiqi və idarə edilməsi sahəsində beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsinə ehtiyac vardır.

Dövlətin mənzil siyasətinin təkmilləşdirilməsində mühüm əhəmiyyət kəsb edən məsələlərdən biri də mənzil tikintisi sektorunun islahatlaşdırılmasıdır. Burada əsas məqsədlər sırasına aşağıdakılar aiddir:

1.Mənzilə qeyri-adekvat qiymət artımına mane olan həcmlərdə keyfiyyətli mənzil təklifinin artırılması üçün şəraitin yaradılması.

2. İpoteka mənzil kreditləşməsi üçün öz xarakterik cəhətlərinə görə məqbul sayılan mənzil fondunun keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması[19].

Qarşıya qoyulan vəzifə və məqsədlərə nail olunması üçün aşağıdakı yanaşma təklif olunur:

1. Mənzil inşasına xeyli həcmərdə maliyyələşmənin cəlb edilməsi ilə bağlı əsas problemlərin müəyyən edilməsi üçün mənzil tikintisində məşğul olan özəl sektorun nümayəndələri ilə məsləhətləşmələr aparılması.

2. Mövcud mənzil tikintisi sektorunun islahatlaşdırılması planının hazırlanması Azərbaycanın iqtisadi inkişafının dəstəklənməsində, insanların yaşayış səviyyəsinin daha da yüksəlməsində, iqtisadi canlanmanın yaranmasında, yeni iş yerləri yaradılmasında, eləcə də ipoteka bazarında fəallığın artırılmasında ölkə əhalisi tərəfindən mənzilin sahibi olmaq imkanlarının artırılmasının rolu böyükdür. Ölkə Prezidentin 2016-cı il 11 aprel tarixli 858 nömrəli Fərmanı ilə Respublika Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin (MİDA) formalaşdırılması artan mənzil tələbatın ödənilməsi məqsədilə inşaat sektorununun stimullaşdırması yolunda atılan mühüm addım oldu[1].

MİDA-nın qarşısında ölkədə mənzil fondunu inkişaf etdirmək üçün uyğun qiymətlə mənzil təminatının layihələrini hazırlamaq və mənzil bazarında aktiv fəaliyyətə imkan verən əsas mexanizmləri formalaşdırmaq və reallaşdırmaq kimi vəzifələr qoyulmuşdur. Həmin mexanizmlərə dövlət dəstəyinin göstərilməsi, layihə resurslarını birləşdirmək, özəl sektor tərəfdaşlarının iştirakı və ipoteka bazarının səmərəliliyinə nail olunması daxildir. İnşaat layihələrində sifarişçi kimi çıxış etməklə, çoxmənzilli yaşayış binalarının tikintisinə ayrılan maliyyə vəsaitlərindən səmərəli istifadənin təşkili və təmini məqsədilə Agentliyin tabeliyində “MİDA” MMC fəaliyyət göstərir.

Beynəlxalq təcrübədə “uyğun qiymət” anlayışına müxtəlif yanaşmalar mövcuddur. Ölkələrin əksəriyyətində ümumən qəbul edilmiş standartlara görə, mənzilin alınmasına çəkilən xərclər ailənin gəlirinin yarısından çox olmamalıdır. Hesablamalar göstərir ki, hazırda inkişaf etmiş və inkişaf etməkdə olan ölkələr üzrə

uyğun qiymətlə keyfiyyətli mənzil alma problemi ilə qarşı-qarşıya təqribən 330 milyona qədər ailə vardır və bu göstəricinin ilbəl davamlı olaraq artacağı gözlənilir.

Bu gün respublikada mənzilə sahiblik səviyyəsi beynəlxalq standartlarda nəzərdə tutulduğundan xeyli üstün olsa da, yeni mənzil bazarında, xüsusən də MİDA-nın hədəf qruplarının iştirakçısı olduğu seqmentlərdə tələb təklifdən çoxdur. Ölkə əhalisinin mənzilə sahibi olmaq imkanları artdıqca iqtisadi inkişafda canlanma yaranır, əhalinin yaşayış səviyyəsi yüksəlməyə başlayır, yeni iş yerləri açılır, ipoteka bazarında, eləcə də daşınmaz əmlak bazarında aktivliyin artması üçün sağlam mühit formalaşır. Milli səviyyədə MİDA-nın təsis olunmasında əsas məqsəd mənzilə durmadan artmaqda olan ehtiyacın təminatı zəruriliyini nəzərə almaqla, mənzil tikintisi sahəsində inkişafın stimullaşdırılmasından ibarətdir.

“MİDA” MMC yaradıldığı vaxtdan etibarən öz fəaliyyətini qurarkən, bunu onun ixtiyarına verilən, eləcə də razılaşdırılan mülki-hüquqi müqavilələrdən əldə olunan torpaq sahələrində icra edir və tikinti obyektlərinin inşası ilə bağlı sifarişləri məhz həmin torpaq sahələrində verir.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin icra olunması ardıcılığını müəyyənləşdirərkən əlavə meyar kimi aşağıdakıların nəzərə alınması məqsədəuyğun sayılır:

- dövlət büdcəsi hesabına maliyyələşdirilən müvafiq proqramlar əsasında dövlət orqanları, təşkilatları və müəssisə işçilərinin mənzil şəraitini yaxşılaşdırmaq;
- qaçqın və məcburi köçkünlərin sosial-məişət problemlərini həll etmək;
- ölkə əhalisinin digər az və orta gəlirə malik sosial qrupları üzrə xüsusi çəki.

Uyğun qiymətlərlə mənzillərə əlçatanlığın artırılması ölkədaxili inkişafın güclənməsinə, iqtisadi canlanmanın yaranmasına, respublikada uyğun qiymətə mənzil təminatından yararlanmaq imkanlarını artırmağa və daşınmaz əmlak bazarının

sabitliyinin təmin edilməsinə və nəticə etibarilə, milli və əcnəbi investorların bu sahəyə daha inamla sərmayə yatırmasına gətirib çıxaracaqdır.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı yönündə 2020-ci ilədək strateji baxışda əsas məqsəd ölkə üzrə mənzil ehtiyacını azaltmaqdan və bunun üçün yaşayış binalarını və müvafiq sosial infrastrukturu yaratmaqda MİDA-nın mövqeyini gücləndirilməkdir.

Nəzərdə tutulan tədbirlərin icra olunması nəticəsində respublikada 2020-ci ildə real ÜDM-in 250 mln. manat artması və bu sahədə 6 min əlavə iş yerinin yaradılması proqnozlaşdırılır.

2025-ci ilədək olan dövrü əhatə edən uzunmüddətli baxışın əsas məqsədi şəhərləri əsaslı və planlı surətdə yenidən qurmaqdan və urbanizasiyanı inkişaf etdirməkdir.

Qarşıya qoyulan bu məqsədin yerinə yetirilməsi nəticəsində aşağıdakılar təmin ediləcəkdir:

- hər bir rayonda ölkə əhalisinin mənzil ehtiyacının ödənilməsinə hərtərəfli nəzarət;
- fasiləsiz tədqiqat aparmaqla mövcud tələbatın, hazırlanması nəzərdə tutulan qısa və uzunmüddətli mənzil təminatı planı (dövlət proqramı) əsasında qarşılınması;
- şəhərləri əsaslı və planlı surətdə yenidən qurmaq.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı üzrə strateji məqsədlərdən əldə edilmiş səmərəliliyi müəyyən etmək üçün prioritetlərdən hər biri üzrə müxtəlif hədəf indikatorlarından istifadəsi nəzərdə tutulur. Nəticədə tikinti sektorunda yaradılması proqnozlaşdırılan yeni iş yerlərinin sayı 10minə çatacaqdır.

MİDA və onun tabeliyində fəaliyyət göstərən “MİDA” MMC üçün effektiv təşkilati strukturun yaradılması, mənzil təminatı üzrə dəyər zəncirinin bütün

səviyyələrində maraqlı tərəflərin koordinasiyasının həyata keçirilməsi, effektiv və optimal dəyər gətirən proseslərin tətbiqi nəzərdə tutulmuşdur.

Ölkənin mövcud qanunvericiliyində torpaq sahələri üzərində səlahiyyətlərin “MİDA” MMC-nin ixtitarına verilməsi və tikinti ərazisindək mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin və xətlərinin çəkilməsinin dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına həyata keçirilməsi barədə müddəalar müəyyənləşdirilsə də, bu kimi işlərin maliyyələşmə mexanizmləri öz əksini tapmamışdır. Dövlətin əsas məqsədlərindən biri də sosial layihələrin maliyyələşdirilməsindən ibarət olması səbəbindən bu vəsaitlərin MİDA vasitəsilə ayrılması və həmin müddələrin qanunvericilikdə təsbit edilməsi işləri daha da sürətləndirə bilər.

MİDA üçün effektiv təşkilati inkişaf planının hazırlanması tədbiri çərçivəsində onun təşkilati strukturu və təşkilati inkişaf planının layihəsi hazırlanacaqdır. Həmin plana əsasən:

- MİDA-ya məxsus vəzifələr, başlıca effektivlik parametrləri və uyğun stimullar müəyyənləşməli;
- MİDA-nın əvvəlki mərhələdə quracağı əsas şöbələri vaciblik səviyyəsinə görə sıralamaq;
- kadr potensialının inkişafı məqsədilə büdcə tərtib etmək;
- şöbə rəhbərlərindən və işçilərdən ötrü vəzifə təlimatlarını hazırlamaq və iş bölgüsü prosesinə başlamaq.

MİDA üçün büdcə hazırlanması, təsdiqləməsi və dövlət tərəfindən maliyyələşmənin minimuma endirilməsi üzrə tədbirlərin həyata keçirilməsi tədbiri çərçivəsində orta və uzunmüddətli dövr üçün büdcə ayırmalarının təmin edilməsi, habelə MİDA-nın büdcəsinin hazırlanması ölkənin Maliyyə Nazirliyi ilə birgə icra ediləcəkdir.

Uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsində MİDA-nın təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyənləşdirilməsinin əhəmiyyəti olduqca böyükdür. Belə ki, MİDA-nın Əsasnaməsində nəzərdə tutulmuş vəzifələrin icrasında effektiv təşkilati strukturun yaradılması, eləcə də inkişaf planının hazırlanması məsələlərinin həlli xeyli dəstək olacaqdır. Birinci prioritetin icra olunması 200-dən çox yeni iş yerinin yaradılmasına səbəb olacaqdır.

Respublika hökumətinin mənzil təminatı siyasəti işlənib hazırlanarkən ölkə vətəndaşlarının həyat səviyyəsini davamlı şəkildə yaxşılaşdırmaq yönündə dövlətin göstərdiyi təşəbbüslər, habelə tələb və təklif nəzərə alınmalıdır. Təklifi müəyyənləşdirilərkən:

- növü, ölçüsü, yeri və qiyməti üzrə bölünən cari və proqnozlaşdırılmış mənzil fondunu,

- məşğulluq mərkəzlərinin ərazi üzrə paylanmasını,

- konkret gəlir səviyyəsinə malik olan əhali qruplarının gündəlik gediş-gəlişi əsas götürmək lazımdır.

Tələbi müəyyən edərkən:

- ailə gəlirləri bölgüsü,

- layihələr,

- hər bir ailənin gəlirinə uyğun torpaq və yaşayış sahəsi,

- ailə gəliri üzrə mənzil xərcinin payı,

- sosial baxımdan məqbul sayılan əsas keyfiyyət göstəriciləri

kimi amillərin təsiri nəzərə alınmalıdır.

MİDA-nın yaxın gələcək fəaliyyəti müəyyənləşdirilərkən:



- tələb və təklif amilləri nəzərə alınmaqla, ilkin investisiyaların cəlb olunması istiqamətində tədbirlərin görülməsi,

- mənzil bazarının davamlı inkişafı üçün qarşıya uzunmüddətli məqsədlərin qoyulması,

- bölgələr üzrə mənzil inşası ilə əlaqəli hədəfləri müəyyənləşdirilməsi həyata keçirilməlidir.

Azərbaycanda formalaşmış indiki daşınmaz əmlak bazarı ölkədə uyğun qiymətə mənzil təminatı ilə bağlı hədəfləri müəyyənləşdirməyə imkan verir. Belə hədəflər sırasına:

- az və orta gəlirli ailələr üçün yaşayış mənzillərinin inşasını,

- şəhərsalmanı,

- inşaat sektorunu,

- şəhər ərazilərində ümumi yenidənqurma işlərinin reallaşdırılmasını

aid etmək olar.

Daha sonra mənzil bazarının sağlam inkişafına və qabaqcıl təcrübələrə əsaslanaraq, seçilmiş məsləhətçi şirkətlər “MİDA” MMC tərəfindən illik mənzil təminatının həyata keçirilməsi üçün qarşıya qoyulan hədəflərlə bağlı təklif hazırlayırlar. Həmin təklifdə aşağıdakı məsələlər prioritet təşkil edir:

- başlıca diqqəti 2016–2018-ci illər ərzində Bakı və rayonların mərkəzinə istiqamətləndirməklə, urbanizasiya və mənzil təminatı üzrə tələbat yüksək olan ərazidə mənzilin tikintisini həyata keçirmək;

- ölkədaxili mənzil təminatı planını 2018–2025-ci illərdə nəzərdə tutmaq və rayonlarda əsaslı şəkildə yenidənqurma işlərini 2025-ci ildən sonra aparmaq;

- qanundankənar tikintilərin mövcud olduğu əraziləri abadlaşdırmaq məqsədilə reallaşdırılacaq daha iri layihələri diqqət mərkəzində saxlamaq.

İctimai müzakirələri aparmaq tədbiri səviyyəsində uyğun tərəfdaşlar üzrə rəhbərlərin iştirakı ilə araşdırma nəticələri ictimai müzakirəyə çıxarılmalıdır. İctimai müzakirələrdə hesabat verilmiş əsas faktlar və təkliflərin təhlil edilməsi, tərəfdaşların uyğun təşəbbüslər müəyyən edilməsi, eləcə də MİDA tərəfindən işlənəcək plan və büdcəyə əsasən uyğun dövlət proqramı layihəsi hazırlanması lazımdır.

## NƏTİCƏ

1. Hazırkı şəraitdə mənzil bazarında formalaşmış qiymətləri və orta ailənin illik gəlirlərini müqayisə etsək görürük ki, yaranmış vəziyyət heç də reallığa cavab vermir. Artıq mümkün qiymət həddindən danışmaq düzgün deyil. Beləliklə, reallıqda belə hədd demək olar ki, yoxdur və burada istənilən qiymət formalaşa bilər. Oxşar yaşayış sahələri fərqli vaxtlarda və ayrı-ayrı vətəndaşlara müxtəlif qiymətlərlə satıla bilər.

2. İnvestor qiymətlərin həddən artıq şişməsini hiss edən kimi bazarın istənilən anda dağılması baş verə bilər, məhz bu anda onda qorxu yaranır və investisiya həcmi azaltmağa başlayır. Təklif portfelinin həcmində artım, tələb portfelinin həcmində isə azalma baş verir. Beləliklə də investisiya spiralının əksinə işləməsinə cəhd edilir və bu zaman qiymətlərin sürətlə azalması hərdənbir həqiqətə çevrilir.

Ancaq bu zaman məhz mənzil bazarına xas olan bəzi xüsusiyyətlər müəyyən zaman daxilində dayanıqlı şəkildə qiymətləri sürətlə aşağı düşməyə qoymur. Belə ki, qiymətlərin davamlı sürətdə aşağı düşməsi qarşısında çəkilən həddin əsas komponentləri aşağıdakılardan ibarətdir:

- mənzilin likvidlik göstəricisinin aşağı səviyyəsi;
- satışların reallaşma müddətinin uzunluğu;
- alternativ investisiya imkanlarının investor üçün məhdud olması;
- mənzilin investorlar tərəfindən maya dəyərindən aşağı qiymətə satmaq istəyinin olmaması.

3. Təşkilati planda dövlət tənzimlənməsi aşağıdakı formalarda həyata keçirilir. İnzibati metodlar, dövlət hakimiyyətinin gücündən istifadə edir və özündə qadağanı, məcburiyyət və ya icazəni birləşdirir. Bütün bunlar aşağıdakı üsullarla həyata keçirilir:

- normativ bazanın yaradılması: qanunlar, qaydalar, təlimatlar və s;
  - lisenziyalaşdırma, qeydiyyat, daşınmaz əmlak bazarının peşəkar iştirakçılarına hüquqların verilməsi;
  - bazar iştirakçıları tərəfindən bütün mövcud norma və qaydalara nəzarət edilməsi;
  - əməliyyatların həyata keçirilməsi zamanı norma və qaydalardan imtinaya görə qadağa və sanksiyaların tətbiqi;
  - daşınmaz əmlak bazarında asayişin dəstəklənməsi.
- İqtisadi metodlar aşağıdakıların vasitəsi ilə həyata keçirilir:
- vergi dərəcələrinin və güzəştlərin müəyyən edilməsi;
  - Mərkəzi Bankın uçot dərəcəsinin tənzimlənməsi;
  - mənzil sertifikatlarının buraxılışı və dövriyyəsi;
  - vətəndaşların müəyyən kateqoriyalarına mənzil tikintisi üçün əvəzsiz və ya güzəştli subsidiyaların təqdim edilməsi;
  - amortizasiya siyasəti;
  - dövlət məqsədli proqramlarının işlənilib hazırlanması və icrası: mənzil, Azərbaycanın kiçik və orta ölçülü şəhərlərin inkişafı, dövlət və bələdiyyə əmlakının özəlləşdirilməsindən inkişafı, mənzil özəlləşdirilməsi və s.

4. Hesab edirik ki, tikintisi aparılan sosial evlərin daşınmaz əmlak bazarına əhəmiyyətli dərəcədə təsir edərək, bu sahənin aktivliyinin xeyli artmasına səbəb olacaqdır. Bazar qiymətlərində müsbət dəyişikliklər olacaqdır.

Belə ki, məlum olduğu kimi, mənzilin qiyməti onun maya dəyəri və tikinti müəssisəsinin mənfəəti əsasında formalaşır və qiymətin bundan da aşağı düşməsi mümkün deyildir. Qiymətin göstərilən həddən aşağı düşməsi, mənzil tikintisində böhrana səbəb ola və bazar konyunkturunun pisləşməsinə gətirib çıxara bilər. Lakin

sosial mənzil tikintisi daşınmaz əmlak bazarında süni qiymət artımına imkan verməyəcəkdir. Aşağı qiymətlə reallaşdırılan mənzilin qiyməti isə onun maya dəyərindən və tikinti müəssisəsinin 20-30 faizlik mənfəətliliyindən yaranır. Odur ki, daşınmaz əmlak bazarında digər dəyişməz şərtlər daxilində qiymətlərin o qədər də aşağı düşməsi gözlənilmir.

5. Sosial mənzillərin tikintisi ilə əlaqədar olaraq iqtisadiyyatın bir çox sahələrində inkişaf başlayacaq. Tikinti sektorunda canlanma baş verəcək, inkişaf dinamikası sürətlənəcək, rəqabət mühiti güclənəcək, tikinti materiallarının istehsalı inkişaf edəcək. Xüsusilə də qeyri-neft sektorunun inkişafında əhəmiyyətli irəliləyişlər olacaq. Belə ki, aqrar sahənin, turizmin və digər sahələrin inkişafı regionlarla əlaqəli olduğu üçün, orada sosial evlərin tikilməsi gənclərin regionlarda məskunlaşmasına stimül yaradacaq.

Sosial evlərin tikintisi gələcəkdə Azərbaycanda dövlət mənzil fondunun artmasına imkan verəcəkdir ki, bu da nəinki tikinti sahəsinin inkişafına, həm də ölkədə işsizliyin azalmasına müsbət təsir göstərəcəkdir. Bu həm də aztəminatlı ailələrin sayının azalmasına, onların sosial rifahının yaxşılaşmasına və bununla da həmin ailələrdə böyüyən uşaqların normal şəraitdə böyüməsinə imkan yaratmaqla, gələcəkdə onların vətən üçün layiqli vətəndaş kimi yetişməsinə səbəb olacaqdır. Dolayısı yolla bütün bunların hamısı da öz növbəsində mənzil bazarında dayanıqlı fəallığın bərqərar olmasına gətirib çıxaracaqdır.

6. İnsanlar heç də hər yerdə yaşaya bilmədiyinə görə, infrastruktura, iş yerinə yaxınlığa, ekoloji və sosial tələblərin icrası imkanlarına və digər məqamlara can atır. Eyni zamanda, torpaq sahəsi məhdud olduğuna görə, onlar yaşayış təyinatı üçün münasib olan sahələrdən maksimum yararlanmağa çalışır, iri çoxmərtəbəli yaşayış binaları ucaldır və qeyri-yaşayış sahələrindən səmərəli istifadəyə nail olur. Göründüyü

kimi, daşınmaz əmlak konkret bir ərazidə cəmlənməyə doğru meyl edir, ancaq bunu sərhdətsiz saymaq heç də düzgün deyil. Çünki, konkret bir məkanda daşınmaz əmlakın həddən artıq cəmlənməsi nəticə etibarilə əhalinin tədricən oradan uzaqlaşmasına gətirib çıxarır və bu məkanda qiymətlərin staqnasiyası baş verir. Beləliklə, Bakıda tikinti prosesi planlı surətdə aparılmazsa, vaxt keçdikcə müşahidə edilən tikinti sıxlığı nəticəsində qiymətlərin azalması baş verəcəkdir.

7. Əgər biz Bakıda miqrasiya, alıcılıq qabiliyyəti, kredit imkanları, məşğulluq və s. bu kimi bəzi sosial-iqtisadi amilləri nəzərə almış olsaq, onda açıq bazar şəraitində satışa təklif edilən daşınmaz əmlaka real tələbin 1,5-1,8 mln.kv.m həcmində ölməsi nəticəsinə gəlmiş olarıq. Tədqiqatlar göstərir ki, hal-hazırda həyata keçirilən inşaat işlərinin həcmi və bazara təklif olunan kommersiya və yaşayış təyinatlı sahələrin həcmi isə real tələbdən təxminən 3 dəfə çoxdur. Bazara əks tərəfdən təsir göstərən amillərin – maliyyə bazarında müşahidə olunan sıxıntıların, kredit şərtlərinin ağırlaşdırılmasının, ölkədə müşahidə olunan yüksək inflyasiya həddinin, istehlak mallarına sürətli qiymət artımının və digər amillərin də nəzərə alınması vacibdir.

8. Tikinti məhsulları bazarının canlanmasına, onun ixtisarının dayandırılmasına ipoteka kreditləşməsinə əlavə vəsaitlər kömək edə bilər. Əgər ipoteka kreditləşməsinin şərtləri yumuşadılsa və kreditin məbləği artırılsa, onda tikinti bazarı müəyyən qədər canlanacaqdır. Lakin bu o halda mümkün olacaqdır ki, ipoteka kreditləşməsində faktiki olaraq dəyişikliklərə başlanacaqdır.

İpoteka şərtlərində dəyişikliklər və ipoteka kreditləşməsinə 2016-2017-ci illərdə dövlət büdcəsindən 250 mln. AZN ayrılması nəticəsində bazarda fondunun payı kəskin surətdə artmışdır. Belə vəziyyətlə Azərbaycanın 2008-2009-cu illərdə artıq rastlaşmışdır: mənzil satışı faktiki olaraq dayanmışdı, lakin 2009-cu ilin iyununda AİF

yenidən fəaliyyət başlayır və artıq 2010-cu ilin ikinci yarısında mənzil bazarı canlandı.

Beləliklə, AİF-in maliyyələşdirilməsi təkcə tikinti bazarının canlanmasına kömək etmir, həm də bütövlükdə tikinti sektorunun canlanmasına kömək edir. Lakin ipoteka kreditləşməsində fasilənin baş verməsi səbəbindən tikinti bazarında durğunluq davam edəcəkdir ki, bu da qiymətlərdə də öz əksini tapacaqdır.

9. Azərbaycan Respublikasında sivil daşınmaz əmlak bazarının inkişafı üçün ciddi maneələr mövcuddur. Sosial yönümlü qarışıq tipli iqtisadiyyatın formalaşmasında mövcud tendensiyalar ayrı-ayrı sahəvi bazarlarındəvlət tənzimlənməsinin istiqamətlərini müəyyən edirlər. Beləliklə, müasir iqtisadiyyatın, iqtisadi və sosial hadisələrin, idarəetmə və texnoloji məsələlərin keyfiyyətə mürəkkəbləşməsi, istehsal miqyasının artması innovasiya proseslərinin universallaşdırılması kimi xüsusiyyətləri Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsinin iqtisadi metodlarını ön plana keçirir.

10. Bu gün respublikada mənzilə sahiblik səviyyəsi beynəlxalq standartlarda nəzərdə tutulduğundan xeyli üstün olsa da, yeni mənzil bazarında, xüsusən də MİDA-nın hədəf qruplarının iştirakçısı olduğu segmentlərdə tələb təklifdən çoxdur. Ölkə əhalisinin mənzilə sahibi olmaq imkanları artdıqca iqtisadi inkişafda canlanma yaranır, əhalinin yaşayış səviyyəsi yüksəlməyə başlayır, yeni iş yerləri açılır, ipoteka bazarında, eləcə də daşınmaz əmlak bazarında aktivliyin artması üçün sağlam mühit formalaşır. Milli səviyyədə MİDA-nın təsis olunmasında əsas məqsəd mənzilə durmadan artmaqda olan ehtiyacın təminatı zəruriliyini nəzərə almaqla, mənzil tikintisi sahəsində inkişafın stimullaşdırılmasından ibarətdir.

11. Respublika hökumətinin mənzil təminatı siyasəti işlənib hazırlanarkən ölkə vətəndaşlarının həyat səviyyəsini davamlı şəkildə yaxşılaşdırmaq yönündə

dövlətin göstərdiyi təşəbbüslər, habelə tələb və təklif nəzərə alınmalıdır. Təklifin müəyyənləşdirilərkən:

- növü, ölçüsü, yeri və qiyməti üzrə bölünən cari və proqnozlaşdırılmış mənzil fondunu,

- məşğulluq mərkəzlərinin ərazi üzrə paylanması,

- konkret gəlir səviyyəsinə malik olan əhali qruplarının gündəlik gediş-gəlişi əsas götürmək lazımdır.

Tələbi müəyyən edərkən:

- ailə gəlirlərinin bölgüsü,

- layihələr,

- hər bir ailənin gəlirinə uyğun torpaq və yaşayış sahəsi,

- ailə gəlirində mənzil xərcinin payı,

- sosial baxımdan məqbul sayılan əsas keyfiyyət göstəriciləri

kimi amillərin təsiri nəzərə alınmalıdır.

12. MİDA-nın yaxın gələcək fəaliyyəti müəyyənləşdirilərkən:

- tələb və təklif amilləri nəzərə alınmaqla, ilkin investisiyaların cəlb olunması istiqamətində tədbirlərin görülməsi,

- mənzil bazarının davamlı inkişafı üçün qarşıya uzunmüddətli məqsədlərin qoyulması,

- bölgələr üzrə mənzil inşası ilə əlaqəli hədəfləri müəyyənləşdirilməsi

həyata keçirilməlidir.

13. Azərbaycanda formalaşmış indiki daşınmaz əmlak bazarı ölkəmizdə uyğun qiymətə mənzil təminatı ilə bağlı hədəfləri müəyyənləşdirilməyə imkan verir. Belə hədəflər sırasına:

- az və orta gəlirli ailələr üçün yaşayış mənzillərinin tikintisini,



- şəhərsalmanı,
  - tikinti sektorunu,
  - şəhər ərazilərində ümumi yenidənqurma işlərinin həyata keçirilməsini
- aid etmək olar.

Daha sonra mənzil bazarının sağlam inkişafına və qabaqcıl təcrübələrə əsaslanaraq, seçilmiş məsləhətçi şirkətlər “MİDA” MMC tərəfindən illik mənzil təminatının həyata keçirilməsi üçün qarşıya qoyulan hədəflərlə bağlı təklif hazırlayırlar. Həmin təklifdə aşağıdakı məsələlər prioritet təşkil edir:

- başlıca diqqəti 2016–2018-ci illər ərzində Bakı və rayonların mərkəzinə istiqamətləndirməklə, urbanizasiya və mənzil təminatı üzrə tələbat yüksək olan ərazidə mənzilin tikintisini həyata keçirmək;

- ölkədaxili mənzil təminatı planını 2018–2025-ci illərdə nəzərdə tutmaq və rayonlarda əsaslı şəkildə yenidənqurma işlərini 2025-ci ildən sonra aparmaq;

- qanundankənar tikintilərin mövcud olduğu əraziləri abadlaşdırmaq məqsədilə reallaşdırılacaq daha iri layihələri diqqət mərkəzində saxlamaq.

14. Tenderləri həyata keçirərkən uyğun qiymətə mənzil təminatı proqramlarının qabaqcıl beynəlxalq təcrübəyə əsaslanmasını şərtləndirən əsas amillərdən biri şəffaflığın təmin edilməsidir. Odur ki, mövcud layihələri reallaşdırmaq üçün özəl sektor tərəfdaşlarının seçilməsi prosesini elektron qaydada təşkil etmək daha məqsədəuyğundur.

Mənzillərin tikintisi ilə bağlı əvvəlcədən qəbul edilmiş keyfiyyət standartlarına əməl olunması son dərəcə əhəmiyyətlidir. Odur ki, xüsusən də xərcləri optimallaşdırarkən və inşaat normalarını müəyyən edərkən, keyfiyyət standartlarının pozulması hallarına yol verilməməlidir.

## Ədəbiyyat siyahısı

1. “Azərbaycan Respublikası uyğun qiymətə mənzil təminatı inkişafı üzrə Strateji Yol Xəritəsi” Azərbaycan Respublikasının Prezidenti 2016-cı il 6 dekabr tarixli Fərmanla təsdiq olunmuşdur.
2. Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin 2017-ci ildə fəaliyyəti haqqında hesabat. Bakı, 2018, 428 s.
3. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsi. [30 iyun 2009-cu il tarixli, 845-IIIQ nömrəli](#) Qanunu ilə təsdiq edilmişdir) “Azərbaycan” qəzetində, 2 sentyabr 2009-cu il tarixli, № 194.
4. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti” barədə qanunvericilik təminatı. Bakı, “NURLAR”, 2010, s.143.
5. Azərbaycanı Statistik Göstəriciləri 2017. Bakı, “Səda” nəşriyyatı 2018, 815 s.
6. Azərbaycan tikintisi. Statistik məcmuə. Bakı, 2017, 385s.
7. Azərbaycan rəqəmlərdə 2017. Statistik məcmuə. Bakı, 2018 146s.
8. Abasov Q.A. Müasir şəraitdə inşaat məhsulunun qiymətlərinə təsir edən amillər / Maliyyə və uçot jurnalı, Bakı: Azərnəşr. 2005, № 2, səh.27-36
9. Abasov Q.A. Tikinti məhsulu üzrə qiymətlərin formalaşmasının təkmilləşdirilməsi // AMEA-nın Xəbərləri. İqtisadiyyat seriyası. Bakı: Elm, 2010, №1, s. 163-169.

10. M.M. Əhmədov Azərbaycanın mənzil bazarının inkişafı: reallıqları və perspektivləri (Monoqrafiya). Bakı, “İqtisad Universiteti” Nəşriyyatı, 2017.

11. M.M. Əhmədov Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak bazarında: marketing tədqiqatları, qiymətləndirmə. // Azərbaycan Kooperasiya Universiteti, “Kooperasiya” elmi-nəzəri jurnalı №4(31), Bakı-2013, səh.85-95

12. Əhmədov M.M. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarında formalaşması və tənzimlənməsinin təşkilati-iqtisadi məsələlər// Azərbaycan Kooperasiya Universiteti, “Kooperasiya” elmi-nəzəri jurnalı №2(29), Bakı-2013, səh.75-83

13. İ.Ş.Qarayev, Bayramov Q.S., Sadıqov B.C. və b. Qiymətin əmələ gəlməsi. Dərslik. Bakı, Şirvanəşr, 2000.

14. İ.Ş.Qarayev, Q.S.Bayramov, Sadıqov B.C. və b. Dünya bazar qiymətləri. Dərslik. Bakı, Şirvanəşr, 1997.

15. Q.R.Qeybullayev, Eyniyev T.T. İnşaat iqtisadiyyatı (ali məktəblər üçün dərslik). Bakı: AzMIU, 2001, səh.52,54

16. V.M. Şirəliyev Tikinti iqtisadiyyatı (ali məktəblər üçün dərslik) Bakı: Çarşıoğlu, 2005.

17. T.S.Vəliyev, Babayev E.R. və b. İqtisadi nəzəriyyə. Bakı: Çarşıoğlu, 1999.

18. В.Т. Александрова Ценообразования в строительстве. Санкт-Петербург: Питер, 2011.
19. М.М. Ахмедов Основные направления формирования устойчивого национально-рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Азербайджана // Глобальный Научный потенциал №5(14)-2012, стр.78-81, Санкт-Петербург-2013.
20. А.Ю. Белолопапенков, Развитие ипотечного кредитования в России (опыт зарубежных стран) / Вестник научных конференций. – 2016. – № 1-2 (1). – С. 20-25.
21. Бузырева, В.В., Николихин С.А. Экономика жилищной сферы: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям. Санкт-Петербург, 2011. - 110с.
22. Горшкова Н.Г. Государственное регулирование рынка доступной жилой недвижимости: Дис. канд. эк. наук. – М., 2012. – 171 с.
23. Гусакова Б.И. Экономическая эффективность инвестиции собственник. М:НПЖ Финансы, учет, аудит, 1998, стр 36
24. Гусейнов Т.Г. «Подход, логика и этапы перехода на рыночную экономику». Журнал, «Экономика и жизнь», Баку, 1992, №3, с.16-22.
25. Гусейнов Т.Г. К рынку-без сует и спемки, газета «Бакинский рабочий», 30.06.92.
26. Гусейнов Т.Г. Приватизаци: торопится медленно. Газета «Бакинский рабочий», 26-28; 02.93

27. Есипова В.Е. Цена и ценообразование. Учебник для вуз. М: Питер, 2005.
28. Желтякова. Цены и ценообразование. СП: Питер, 1989, стр 81, 94
29. Зарубежный опыта ипотечново кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pr-credit.ru/zarubezhnyj-opyt-ipotechnogo-kreditovani/> (дата обращения: 12.07.2015).
30. Корецкая В.И. Основы методик разработки ресурсных норм в строительстве // М: Экономика строительства// 1996, №5, стр 75
31. Королев М. А. Ценообразовании и сметное нормирование в строительстве. / М. А. Королева. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2015.
32. Сироткина, В. Экономические механизм формировани рынка жилой недвижимост: монография / В. Сироткина. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. 252 с.:
33. Экономически отношени в капиталном строителстве. Ленинград: Стройиздат, 1989.
34. Экономика строительств. 3-е издание, под ред. В.В. Бузырев. Санкт-Петербург: Питер, 2008.
35. <http://www.azstat.org>. – Azərb Dövlət Statistika Orqanının rəsmi web ünvanı.
36. <http://www.kitab.az>. – Azərb Elektron Kitabxanası.
37. <http://www.maliyye.gov.az> – AR Maliyə Nazirliyinin rəsmi web ünvanı.
38. <http://www.iqtisad.net>. – İqtisadiyatla bağlı web ünvanı.
39. <http://www.e-konomistergi.com/linker/htm> - İqtisadçılar üçün faydalı istinadları
40. <http://www.kitabxana.org>. – “Far Centre” Elektron kitabxanası.
41. <http://www.sahibkar.biz>. – Sahibkarlar yardım saytı.

42. <http://www.ebi.orq.az> – “Əmlak Bazar İştirakçıları” İctimai Birliyinin rəsmi web ünvan.

43. <http://www.economy.gov.az>. – AR İqtisadiyyat Nazirliyinin rəsmi web ünvanı.

44. <http://www.vnesheptserice.com>. – AR Qanunvericiliyi Bazası.

## **Vugar Adalat oglu Mammadov**

### **Building materials market trends in price improvement**

#### **Summary**

The ever-expanding construction market in Azerbaijan plays an important role in meeting the population's living needs. Housing affordability is largely determined by the level of prices formed in the market. This, in turn, is related to the improvement of the quality of construction products market.

The relevance of the subject has been substantiated in the research, the scientific level of the problem, goals and objectives, object and subject, scientific novelty.

In the first chapter of the dissertation "Investigation of theoretical and methodological bases of market prices for construction materials", the concept of price formation in the construction product market has been studied, the impact of construction characteristics on construction products prices, and the legal and regulatory framework for construction products evaluation.

In the second chapter of the research, "Analysis and Evaluation of the Current Status of Building Assessment in Azerbaijan", the macroeconomic indicators of construction activity and assessment methods and construction methods were analyzed and international experience in construction product evaluation was studied.

The chapter III of the dissertation titled "Directions for Improvement in Building Product Assessment" provides for ways to improve the contractual contract system and terms of construction, strengthening the state regulation of the construction product, and the proposals for renewal of the normative-legal basis for construction product evaluation.

At the end of the study, the results were summarized and relevant revisions were made

**Вугар Адалат оглы Мамедов**

## **Направления совершенствования ценообразования на рынке строительных продуктов**

### **Резюме**

Постоянно расширяющийся строительный рынок Азербайджана играет важную роль в удовлетворении жизненных потребностей населения. Доступность жилья во многом определяется уровнем цен, формирующимся на рынке. Это, в свою очередь, связано с совершенствованием ценообразования на рынке строительных продуктов. Во введении исследования обоснована актуальность темы, определены научный уровень, цели и задачи, объекты и предметы, научная новизна проблемы.

В первой главе диссертации «Исследование теоретико- методологические основы ценообразования на рынке строительных продуктов» изучена концепция ценообразования на рынке строительных продуктов, определено влияние строительных характеристик на цены строительных продуктов и исследована нормативно-правовая база ценообразования на рынке строительных продуктов.

Во второй главе исследования «Анализ и оценка текущего состояния ценообразования на рынке строительных продуктов в Азербайджане» были проанализированы и оценены макроэкономические показатели строительной деятельности, методы и механизмы ценообразования на строительную продукцию, а также изучен международный опыт ценообразования на эту продукцию.

В третьей главе диссертации «Направления совершенствования ценообразования на строительную продукцию» предусмотрены пути совершенствования контрактной системы и условий



строительства, усиления государственного регулирования цен строительной продукции и разработаны предложения по обновлению нормативно-правовой базы ценообразования строительную продукцию.

В конце исследования были обобщены результаты и даны соответствующие рекомендации.