

Mirağa Məhərrəm oğlu ƏHMƏDOV

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti, i.e.n., dosent

E-mail: miraga.ahmedov@mail.ru

AZƏRBAYCANDA MƏNZİL BAZARININ İNKİŞAFININ MAKROİQTİSADI PROBLEMLƏRİ

Xülasə

Mənzil bazarı müasir iqtisadiyyatın əsas komponentlərindən biri olmaqla, makroiqtisadi proseslərlə qarşılıqlı əlaqədə olan mürəkkəb sistemdir. Onun inkişafına inflyasiya, valyuta məzənnəsinin dəyişməsi, maliyyə bazarlarının inkişaf səviyyəsi, əhalinin alıcılıq qabiliyyəti, işsizlik, dövlətin maliyyə siyasəti və digər makroiqtisadi amillər əhəmiyyətli təsir göstərir. Mövcud reallıqlar müstəvisində neft iqtisadiyyatından asılılıq, regional inkişaf fərqləri, miqrasiya prosesləri və urbanizasiya meyilləri kimi spesifik amillər də diqqət mərkəzindədir. Sadalanan amillərin ayrılıqda hər birinin, eləcə də qarşılıqlı əlaqədə mənzil bazarına kompleks təsirinə istiqamətləri və dərəcələri müəyyən edilməlidir.

Təqdim olunan elmi məqalədə Azərbaycan mənzil bazarının davamlı inkişafını təmin etmək məqsədilə, onun inkişafına təsir edən makroiqtisadi problemlər araşdırılır, ətraflı təhlil olunur və onların həlli yolları əsaslandırılır.

Açar sözlər: mənzil, bazar, əmlak, ipoteka, inflyasiya, maliyyələşdirmə, tikinti.

UOT: 330.1

JEL: R31, E60, O18, P25

DOI: <http://dx.doi.org/10.54414/KJMX6368>

Giriş.

Mənzil bazarı hər bir ölkənin sosial-iqtisadi inkişafının əsas göstəricilərindən biri olmaqla, əhalinin həyat keyfiyyətinin, sosial sabitliyin və iqtisadi artımın vacib determinantıdır. Dünya Bankının hesablamalarına görə, mənzil sektoruna investisiyalar iqtisadiyyatın ümumi artımının təxminən 15-20 faizini təmin edir. Son iyirmi ildə ölkənin sosial-iqtisadi inkişafı, neft gəlirlərinin artması və şəhərləşmə proseslərinin sürətlənməsi mənzil bazarında əhəmiyyətli dəyişikliklərə səbəb olmuşdur. Lakin 2015-2016-cı illərdə neftin dünya qiymətlərinin azalması, manatın devalvasiyası və iqtisadi tənəzzül mənzil bazarında ciddi problemlərin yaranmasına səbəb olmuşdur. 2020-ci ildə pandemiya və bu problemləri daha da dərinləşdirmişdir. Bu baxımdan tədqiqatın əsas məqsədi Azərbaycan mənzil bazarının inkişafına təsir edən makroiqtisadi problemlərin aşkar edilməsindən və onların həlli istiqamətində elmi cəhətdən əsaslandırılmış tövsiyələr hazırlamaqdan ibarətdir. Bu məqsədin həyata keçirilməsi üçün

mənzil bazarının iqtisadiyyatda rolunun təhlili və Azərbaycan mənzil bazarının mövcud vəziyyətinin qiymətləndirilməsi müstəvisində müəyyənləşdirilən makroiqtisadi problemlərin sistemləşdirilməsi, beynəlxalq təcrübə və müqayisəli təhlil əsasında onların həlli yollarının əsaslandırılması kimi vəzifələr müəyyən edilmişdir:

Mənzil bazarının iqtisadi funksiyaları.

Mənzil bazarı iqtisadiyyatda bir neçə əsas funksionu yerinə yetirir. İnvestisiya funksiyası baxımından mənzil iri investisiya obyektlərindən biri hesab olunur. Azərbaycanda ailə büdcəsinin orta hesabla 30-40 faizi mənzil xərclərinə sərf olunur. Akkumulyasiya funksiyası baxımından mənzil əmlak kimi əhalinin yığımlarının saxlanması və artırılması vasitəsidir. Inflyasiya dövründə mənzil real dəyərini saxlaya bilən aktiv kimi çıxış edir. Təminat funksiyasına gəldikdə qeyd oluna bilər ki, mənzil ipoteka və digər kreditlərin təminatı kimi istifadə olunur ki, bu da maliyyə bazarlarının inkişafına öz təsirinə göstərir.

Mənzilin mühüm funksiyalarından biri də onun sosial funksiyadır. Bu funksiya mənzillərin əhalinin vacib sosial ehtiyaclarından birinin ödənilməsinə təmin etməsi və sosial sabitliyin əsasını təşkil etməsi ilə bağlıdır. Ardıcıl olaraq, multiplikativ funksiya mənzil tikintisinin onlarla əlaqəli sahələrin inkişafına təkan verməsini ifadə edir. Bunlara tikinti materialları, mebel, elektrik avadanlıqları, santexnika məhsulları istehsalı və digər sahələr daxildir.

Mənzil bazarının Ümumi Daxili Məhsulda payı və iqtisadi artıma təsiri. Azərbaycan İqtisadiyyat Nazirliyinin məlumatlarına əsasən, tikinti sektoru Ümumi Daxili Məhsulda təxminən 6.0 - 6,5 faizə bərabər paya malikdir. Əgər mənzil bazarının inkişafının dolayı təsirləri də nəzərə alınarsa, bu göstəricinin 15-18 faiz aralığında olmasını söyləmək olar. Qeyd oluna bilər ki, 2010-2013-cü illərdə tikinti sektorunun artım tempi Ümumi Daxili Məhsul artımından xeyli yüksək olmuşdur və 15-20 faiz təşkil etmişdir.

Azərbaycanın mənzil tikintisi sektorunda multiplikator əmsalı təxminən 3,2-5 arasında qiymətləndirilir. Başqa sözlə, bu sahəyə bir manat investisiya qoyulduğu iqtisadiyyatda 3.2-5 manat arasında əlavə dəyər yaradır. Bu da mənzil sektorunun iqtisadi inkişafda oynadığı əhəmiyyətli rolu ifadə edir.

Tikinti sektoru, o cümlədən mənzil tikintisi əməkəttutumlu sahə olmaqla, ölkədə məşğulluğun təmin edilməsində mühüm rol oynayır. Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatlarına görə, 2023-cü ildə tikinti sektorunda təxminən 195-200 min nəfər çalışmışdır ki, bu da ölkə üzrə ümumi məşğulluğun təxminən 4-5,5 faizini təşkil edir. Əgər dolayı məşğulluq da nəzərə alınarsa, demək olar ki, mənzil bazarı ilə əlaqəli sahələrdə 400-450 min nəfər işləyir. Bunlara tikinti materialları istehsalçıları, daşıma şirkətləri, layihə təşkilatları, əmlak agentlikləri, banklar, sığorta şirkətləri, notariat kontorları və digər sahələr daxildir.

Mənzil bazarı maliyyə sektorunun inkişafında mühüm rol oynayır. İpoteka kreditləri bank sektorunun perspektivli və uzunmüddətli aktivlərindən biridir. Azərbaycanda bank sektorunun ümumi kredit portfelində ipoteka kreditlərinin payı 2023-cü ildə təxminən 8-10

faiz təşkil etmişdir. Bu da inkişaf potensialının hələ də tam və səmərəli istifadənin təşkil olunmaması fikrini söyləməyə əsas verir. Müqayisə üçün qeyd edək ki, inkişaf etmiş ölkələrdə bu göstərici 30-50 faiz arasında dəyişir. Eyni zamanda, mənzil bazarı öz növbəsində kapital bazarlarının inkişafına da zəmin yaradır. İpoteka kreditlərinin sekuritizasiyası, əmlak-investisiya fondlarının yaradılması və digər innovativ maliyyə alətləri mənzil bazarının inkişafı ilə bağlıdır.

Makroiqtisadi problemlər və onların təhlili. Azərbaycan mənzil bazarının inkişafına təsir edən makroiqtisadi problemləri aşağıdakı dörd əsas kateqoriyaya bölmək olar: inflyasiya və qiymətlərin tənzimlənməsi problemləri; maliyyə bazarları və kreditləşmə problemləri; əhalinin gəlirləri və alıcılıq qabiliyyəti problemləri; dövlət siyasəti və institusional problemlər.

İnflyasiya prosesləri mənzil bazarında qiymət formalaşmasına birbaşa təsir göstərir. Azərbaycanda son onillikdə inflyasiya prosesləri dalğavari xarakter daşmışdır. 2015-2016-cı illərdə manatın devalvasiyası nəticəsində istehlak qiymətləri indeksi 12-13 faiz səviyyəsinə qalxmışdır. Bu da tikinti sektorunda ciddi problemlər yaratmışdır.

Mərkəzi Bankın məlumatlarına görə, 2017-2019-cu illərdə inflyasiya 2-3 faiz səviyyəsində sabitləşdirilsə də, pandemiya və 2022-2023-cü illərdə global inflyasiya dalğası yeni çətinliklər yaratmışdır. 2022-ci ildə orta illik inflyasiya 13-13,8 faiz, 2023-cü ildə isə 8-8,5 faiz təşkil etmişdir [2].

Tikinti materiallarının qiymətlərinin dəyişməsindən yaranan inflyasiya ümumi inflyasiyadan əhəmiyyətli dərəcədə yüksək olmuşdur. Əyani sübut olaraq, göstərilə bilər ki, 2022-ci ildə tikinti materiallarının qiymətləri orta hesabla 25-30 faiz artmışdır. Sementin qiymətləri 35-40 faiz artmış, metal konstruksiyalar 45-50 faiz, şüşə və keramika məhsulları 25-30 faiz, elektrik və santexnika materialları 30-35 faiz bahalaşmışdır. Bu artımlar birbaşa mənzillərin smeta dəyərinə təsir göstərmiş və yeni tikilən binalarda mənzillərin qiymətlərini 15-20 faiz artırmışdır [1].

Onu da nəzərə almaq lazımdır ki Azərbaycanın tikinti sektorunun idxaldan asılılıq səviyyəsi yüksəkdir. Tikinti materiallarının təxminən 60–70 faizi idxal edilir. Türkiyədən sement, keramika, santexnika məhsulları, Rusiyadan metal, taxta materialları, Çindən avadanlıq və elektrik materialları, Avropadan yüksək texnoloji avadanlıqların idxalı əsas yer tutur. Ona görə də valyuta məzənnəsindəki dəyişikliklər və beynəlxalq bazarlarda baş verən qiymət artımları birbaşa daxili qiymətlərə ötürülür.

Torpaq sahələrinin qiymətləri mənzillərin qiymətlərinin formalaşmasında demək olar ki, baza rolunu oynayır. Bakı şəhərində torpaqların qiymətləri geniş diapazonda dəyişir. Mərkəzi rayonlarda bir ar torpaq sahəsinin qiyməti yeni inkişaf edən rayonlarda 20-40 min manat, ucqar rayonlarda 10-20 min manat, Abşeron rayonunda isə 30-60 min manat arasında dəyişir. Şəhərin mərkəzində isə deyilənlərdən bir neçə dəfə yüksək qiymətlər formalaşmışdır. Nəticə etibarilə, son on ildə Bakı şəhərində torpaq sahələrinin qiymətlərinin orta hesabla 3-4 dəfə artması mənzil əlçatanlığını ciddi şəkildə məhdudlaşdırmışdır.

Maliyyə bazarları və ipoteka kreditləşməsi problemləri. Azərbaycan ipoteka bazarı inkişaf etməkdə olan, lakin hələ də kiçik həcmli bazardır. 2023-cü ilin sonunda ipoteka kreditlərinin ümumi portfeli təxminən 1,8 -2,0 milyard manat təşkil etmişdir. Bank sektorunun ümumi kredit portfelində ipoteka kreditlərinin payı 8-10- faiz arasında dəyişir.

Azərbaycanda ipoteka kreditləri üzrə faiz dərəcələri beynəlxalq standartlarla müqayisədə yüksək səviyyədədir. Kommersiya bankları manatla kreditlər üzrə 12-16 faiz, dollarla kreditlər üzrə 8-10 faiz dərəcələrini tətbiq edirlər. Dövlət İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu güzəştli proqramlar üzrə 3,7-4 faiz dərəcəsi təklif edir. Müqayisə üçün qeyd edək ki, Avropada bu göstərici 2-4 faiz səviyyəsindədir [5, s.36]. Yüksək faiz dərəcələrinin tətbiqinin bir neçə səbəbi vardır. Mərkəzi Bankın ehtiyatlı pul siyasəti çərçivəsində uçot dərəcəsi 7,25 faiz səviyyəsindədir. Bankların maliyyələşdirmə xərcləri kifayət qədər yüksəkdir və onların qəbul etdikləri depozitlərin dərəcələri 9-11 faiz

arasında dəyişir. Uzunmüddətli resursların çatışmazlığı problemini yaradan səbəblərdən biri də bankların orta depozit müddətinin əsasən 12-18 ay təşkil etməsidir. Ardıcıl olaraq, qeyd oluna bilər ki, risk mükafatının yüksək olması isə valyuta, kredit və likvidlik riskləri ilə bağlıdır.

Mənzil bazarındakı əsas problemlərdən biri əhəlinin gəlir səviyyəsi ilə mənzillərin qiymətləri arasındakı uyğunsuzluqdur. Bakı şəhərində orta ölçüdə olan mənzilin qiyməti orta illik əmək haqqının 10-15 illik məbləğinə bərabərdir ki, bu da beynəlxalq standartlara görə çox yüksək göstəricidir. Beynəlxalq təcrübədə mənzil əlçatanlıq əmsalı 3-5 il hesab olunur, yəni ailə həmin müddət ərzindəki illik gəliri ilə mənzil almaq imkanına sahib olmalıdır [9, s.27]. Azərbaycanda isə mənzilin alınması müddəti bundan 2-3 dəfə yüksəkdir.

Gəlirlərin bölgüsündəki qeyri-bərabərlik problemi vəziyyəti daha da ağırlaşdırır. Cini əmsalı 0-35 arasında olsa da, real bölgü daha qeyri-bərabərdir. Əhəlinin əhəmiyyətli hissəsinin gəlirləri minimum əmək haqqına yaxın olduğu halda, mənzil bazarında qiymətlər daim yüksək səviyyədə qalır.

Qeyri-rəsmi gəlirlərin yüksək payı da əhəmiyyətli problemdir. Ekspert qiymətləndirmələrinə görə, gəlirlərin 30-40 faizi” kölgə iqtisadiyyatı” nda formalaşır. Bu vəziyyət kreditləşmə zamanı problemlər yaradır, çünki banklar yalnız rəsmi gəlirləri nəzərə alırlar. Eyni zamanda, bu vəziyyət vergi bazasının daralmasına və statistik məlumatların təhrif edilməsinə səbəb olur.

İşsizlik səviyyəsi də mənzil bazarına təsir göstərir. Rəsmi işsizlik səviyyəsi 5,3-5,5 faiz təşkil etsə də, gizli işsizlik 15-20 faiz səviyyəsindədir. İyirmi beş yaşa qədər olan gənclər arasında 20-21 faiz təşkil edən işsizlik və regional fərqlər də diqqət mərkəzində olan məsələlərdir. Şəhərlərdə vəziyyət nisbətən yaxşı olsa da, kənd yerlərində məşğulluq problemi daha kəskindir.

Əmək miqrasiyası da nəzərə alınmalıdır. Təxminən 100-150 min Azərbaycan vətəndaşı daimi və ya müvəqqəti olaraq xaricdə, əsasən Rusiyada işləyir. Onların göndərdiyi pul köçürmələri Ümumi Daxili Məhsulun 2-3 faizini təşkil edir və bəzi ailələr üçün mənzil almaq

imkanı yaradır. Sırr deyil ki, daxili miqrasiya, xüsusən əhalinin kəndlərdən şəhərə axını Bakıda mənzillərə olan tələbatı artırır.

Dövlət siyasəti və institusional problemlər. Dövlət maliyyəsinin imkanları məhduddur. Büdcə gəlirlərinin strukturunda neft gəlirlərinin payı 30-35 faiz təşkil edir ki, bu da neftin dünya qiymətlərinin dinamikasından asılılığı göstərir. Qeyri-neft büdcə kəsirinin kəmiyyəti yüksək olaraq qalır və sosial xərclərin məbləği də kifayət qədər çoxdur. Belə bir şəraitdə mənzil sektoruna dövlət subsidiyalarının və dəstək proqramlarının məhdud olacağı şübhə doğurmur.

Mövcud subsidiya proqramları kiçik həcmlidir və hədəfləmə problemləri vardır. Dövlət İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu vasitəsilə güzəştli kreditlər verilsə də, bu proqramların əhatəsi məhduddur və ilin ərzində cəmi bir neçə min ailə bu imkandan yararlanı bilər.

Vergi siyasəti baxımından əmlak vergisinin aşağı səviyyəsi diqqəti cəlb edir. Mənzil üzərindən vergilərin məbləği faktiki olaraq minimal səviyyədədir və büdcəyə əhəmiyyətli töhfə vermir. Bununla yanaşı, vergi güzəştlərinin qeyri-şəffaflığı və əməliyyatlar üzrə vergi yükü də əlavə problemlər yaradır.

Hazırda infrastrukturun inkişafına kifayət qədər dövlət investisiyaları yönəldilmir. İnfrastruktur investisiyalarının çatışmazlığı, sosial mənzil tikintisinin məhdudluğu, kommunal infrastrukturun köhnəlməsi və layihələrin maliyyələşdirmə problemləri mövcuddur. Yeni yaşayış massivlərində məktəb, uşaq bağçası, tibb müəssisələri, idman və mədəniyyət obyektləri çatışmır.

Institusional problemlər də əhəmiyyətlidir. Hüquqi bazada boşluqlar və normativ aktlarda bir sıra ziddiyyətlər mövcuddur. Mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyat sistemində çatışmazlıqlar, mübahisəli əmlak məsələləri və hüquqların qorunması mexanizmlərinin zəifliyi təbii ki, problemlər yaradır. Eyni zamanda bazar haqqında vahid məlumat bazasının olmaması şəffaflıq probleminin yaranması ilə nəticələnir [6, s.49].

Qiymətləndirmə standartlarının olmaması, məlumat bazalarının çatışmazlığı,

peşəkar vasitəçilik (rieltor) xidmətlərinin səviyyəsinin aşağı olması və sığorta mexanizmlərinin zəifliyi özünəməxsus problemlər yaradır. Əmlak agentliklərinin fəaliyyəti demək olar ki, tənzimlənmir və bu sahədə inzibati maneələr vardır. Tikintinin aparılması üçün icazələrin alınması prosesi mürəkkəbdir və uzunmüddətli vaxt tələb edir. Ümumiyyətlə, bürokratik prosedurlar və sənədləşmə proseslərinin mürəkkəbliyi tikinti prosesini ləngidir və xərcləri artırır.

Şəhərsalma siyasətində olan boşluqlar da diqqəti cəlb edir. Belə ki, planlaşdırmanın qeyri-sistəmliliyi, tikinti normalarına riayət olunmaması və “yaşıl zona” ların azalması ciddi ekoloji və sosial problemlər yaradır. İnfrastruktur çatışmazlığı açıq şəkildə hiss olunur: yolların vəziyyəti, nəqliyyat problemləri, kommunikasiya sistemlərinin köhnəlməsi, su və kanalizasiya problemləri hələ tam həll olunmamışdır.

Regional inkişaf fərqləri çox böyükdür. Bakı və regionlar arasında infrastruktur, gəlir səviyyəsi, iş imkanları baxımından böyük uçurum vardır. İnvestisiyaların əsasən Bakıda cəmləşməsi regionların geriləməsinə, xüsusən kənd ərazilərində arzuolunmaz vəziyyətin yaranmasına səbəb olur.

İnkişaf etmiş ölkələrin təcrübəsi. Sinqapur modeli dövlətin mənzil bazarında aktiv iştirakı və sosial mənzil proqramlarının genişliyi ilə seçilir. Əhalinin səksən faizindən çoxu dövlət tərəfindən subsidiyalaşdırılan mənzillərdə yaşayır. Mənzil İnkişaf İdarəsi vasitəsilə ailələr mənzil əldə etmək üçün uzunmüddətli aşağı faizli kreditlər ala bilərlər. Ailələrin yığımları pensiya fondunda saxlanılır və mənzil almaq üçün istifadə oluna bilər [10, s.48].

Almaniya təcrübəsində uzunmüddətli icarə sisteminin inkişafı və kirayə qiymətlərinin tənzimlənməsi mənzil probleminin həllində mühüm rol oynayır. Əhalinin əhəmiyyətli hissəsi icarəyə götürülmüş mənzillərdə yaşayır. Kirayəçilərin hüquqları yüksək səviyyədə qorunur, kirayə qiymətlərinin artımı qanunla məhdudlaşdırılır. Burada uzunmüddətli icarə müqavilələri sistemindən istifadə sabitlik yaradır.

Skandinaviya ölkələrində isə güclü sosial mənzil sektoru və kooperativ mənzil sistemləri inkişaf edib. Dövlət güzəştli kreditlər,

subsidiyalar və vergi güzəştləri təqdim edir. Mənzil kooperativləri geniş yayılıb və orta təbəqə üçün əlçatan qiymətlərlə mənzil təmin edir.

Problemlərin həlli istiqamətləri.

Makroiqtisadi sabitliyin təmin edilməsi baxımından, fikrimizcə, ilk addım inflyasiyanın aşağı səviyyədə saxlanılmasıdır. Mərkəzi Bank inflyasiya hədəfləməsi siyasətini davam etdirməlidir. Qısamüddətli inflyasiya hədəfi 4 faiz, orta və uzunmüddətli hədəf isə 2-3 faiz səviyyəsində müəyyən edilməlidir. Bundan əlavə idxal inflyasiyasının idarə edilməsi mexanizmləri gücləndirilməlidir.

Növbəti addım iqtisadiyyatın diversifikasiyası və neftdən asılılığın azaldılmasıdır. Qeyri-neft sektorunun inkişafı sürətləndirilməli, innovasiya və texnologiya sektorlarına investisiya qoyuluşları artırılmalıdır.

Əhalinin real gəlirlərinin artırılması da vacib məsələlərdən biridir. Minimum əmək haqqının tədricən artırılması davam etdirilməlidir. Məhsuldar iş yerlərinin yaradılmasının stimullaşdırılması və sosial müdafiə sisteminin təkmilləşdirilməsi əhəmiyyətli məsələlərdən sayılır.

Nəhayət, işsizlik səviyyəsinin aşağı salınması üçün aktiv əmək bazarı siyasəti aparılmalı, kiçik və orta biznesin dəstəklənməsi genişləndirilməlidir.

Bazar infrastrukturunun inkişafı baxımından birinci istiqamət mənzil qiymətləndirmə sisteminin yaradılması olmalıdır. Peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması sistemi işlənilməli, qiymətləndirmə standartları və metodologiyası müəyyən edilməlidir. Qiymətləndiricilərin fəaliyyəti tənzimlənməklə, qiymətləndirmə hesabatlarının keyfiyyəti monitorinq edilməlidir.

İkinci istiqamət əmlak bazarı haqqında vahid informasiya bazasının formalaşdırılmasıdır. Mənzillərin qiymət indekslərinin hesablanması və dərc edilməsi təşkil olunmalıdır. Təklif və tələb statistikasını müntəzəm toplanmalı və açıqlanmalı, bazar sövdələşmələrinin məlumat bazası yaradılmalı, eləcə də onlayn platformalar vasitəsilə məlumat əlçatanlığı təmin edilməlidir.

Üçüncü istiqamət peşəkar vasitəçilik xidmətlərinin inkişafıdır. Əmlak agentliklərinin

fəaliyyətinin tənzimlənməsi vacibdir. Rieltorların fəaliyyətinin lisenziyalasdırılması və sertifikatlaşdırma sistemi qurulmalıdır. Ardıcıl olaraq, onların məsuliyyətinin sığortalanması məcburi edilməlidir.

Dördüncü istiqamət investorların hüquqlarının qorunması mexanizmlərinin gücləndirilməsidir. Mübahisələrin həlli mexanizmləri təkmilləşdirilməli, məhkəmə proseslərinin sürətləndirilməsi təmin olunmalı və alternativ mübahisə həlli mexanizmləri inkişaf etdirilməlidir.

Problemlərin həlli üçün dövlət siyasətinin təkmilləşdirilməsi çərçivəsində sosial mənzil proqramlarının genişləndirilməsi, subsidiya mexanizmlərinin gücləndirilməsi və şəhərsalma siyasətinin təkmilləşdirilməsi həyata keçirilməlidir. Makroiqtisadi sabitliyin təmin edilməsi yolu ilə inflyasiyanın aşağı səviyyədə saxlanılması, iqtisadiyyatın diversifikasiyası və əhalinin gəlirlərinin artırılması təmin olunmalıdır. Bazar infrastrukturunun inkişafı istiqamətində isə təkmil qiymətləndirmə sisteminin yaradılması, məlumat bazalarının formalaşdırılması və peşə standartlarının tətbiqinin həyata keçirilməsi məqsəda uyğundur.

ƏDƏBİYYAT SİYAHISI:

1. Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsi. Azərbaycanda tikinti: Statistik məcmuə. Bakı 2024
2. Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı. bank sektorunun inkişafı: illik hesabat. Bakı 2024
3. Həsənov R., İsmayılova G., Bayramov F. Azərbaycanda ipoteka sistemi: real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri. Bakı, 2013. 90s.
4. İqtisadi və Sosial İnkişaf Konsepsiyası "Azərbaycan 2030: Milli Prioritetlər". Bakı 2021
5. Бедин Б.М. Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости // Baikal Research Journal. – 2022. – № 2. 13(2). – с.31-37.
6. Валеева А.Х., Зарипов А.Э. Методы прогнозирования цен на недвижимость в городских условиях // Общество. – 2020. – № 2(17). – с. 47-51.
7. Медяник Ю.В., Шагиахметова Э.И. Становление и развитие рынка жилой

недвижимости в условиях экономических кризисов // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17. № 15. с. 1751–1764.

8. Beynəlxalq Valyuta Fondu. (2023). Azerbaijan: economic review and development prospects. Washington DC: IMF Publications.

9. Dünya Bankı. (2022). Housing finance in emerging markets: Policy and regulatory

challenges. Washington DC: World Bank Publications.

10. Phang, S. Y., Helble, M. (2016). Housing Policies in Singapore. ADBI Working Paper Series, №. 559. Asian Development Bank Institute.

Miraga Maharram AHMADOV

Azerbaijan State University of Economics,
candidate of economic sciences, associate professor
E-mail: miraga.ahmedov@mail.ru

MACROECONOMIC PROBLEMS OF HOUSING MARKET DEVELOPMENT IN AZERBAIJAN

Summary

The housing market is one of the main components of the modern economy and is a complex system that interacts with macroeconomic processes. Its development is significantly affected by inflation, exchange rate fluctuations, the level of development of financial markets, the purchasing power of the population, unemployment, the state's financial policy and other macroeconomic factors. In the context of current realities, specific factors such as dependence on the oil economy, regional development differences, migration processes and urbanization trends are also in the spotlight. The directions and degrees of the complex impact of each of the listed factors on the housing market separately, as well as in their interaction, should be determined.

In the presented scientific article, in order to ensure the sustainable development of the Azerbaijani housing market, macroeconomic problems affecting its development are investigated, analyzed in detail and ways to solve them are justified.

Keywords: housing, market, property, mortgage, inflation, financing, construction.

Мирага Магеррам АХМЕДОВ

Азербайджанский Государственный Экономический Университет, к.э.н., доцент
E-mail: miraga.ahmedov@mail.ru

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В АЗЕРБАЙДЖАНЕ

Резюме

Рынок жилья является одним из основных компонентов современной экономики и представляет собой сложную систему, взаимодействующую с макроэкономическими процессами. На его развитие существенное влияние оказывают инфляция, колебания обменного курса, уровень развития финансовых рынков, покупательная способность населения, безработица, финансовая политика государства и другие макроэкономические факторы. В контексте современных реалий особое внимание уделяется таким специфическим факторам, как зависимость от нефтяной экономики, различия в региональном развитии, миграционные процессы и тенденции урбанизации. Необходимо определить направления и степень комплексного воздействия каждого из перечисленных факторов на рынок жилья как в отдельности, так и во взаимодействии.



В представленной научной статье, в целях обеспечения устойчивого развития рынка жилья в Азербайджане, подробно исследуются и анализируются макроэкономические проблемы, влияющие на его развитие, и обосновываются пути их решения.

Ключевые слова: жилье, рынок, недвижимость, ипотека, инфляция, финансирование, строительство.

Daxil olub: 25. 11. 2025