AZƏRBAYCANDA MƏNZİL BAZARINDA TƏLƏB VƏ TƏKLİFİN EKONOMETRİK TƏDQİQİ

Ruslan Əliyev

Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti, Bakı, Azərbaycan

Xülasə. Məqalədə Azərbaycanda mənzil bazarinda tələb və təklifin ekonometrik tədqiqi verilmişdir. Azərbaycan üçün mənzil siyasətini hal-hazırda mövcud olan büdcə, maliyyə, iqtisadi, investisiya, innovasiya məhdudiyyətləri şəraitində yerinə yetirməyin çətinlikləri göstərilmişdir.

Açar sözlər: mənzil tikintisi, sosial problemlər, korrupsiya, inhisar, daşınmaz əmlak.

ECONOMETRIC STUDY OF SUPPLY AND DEMAND IN THE HOUSING MARKET IN AZERBAIJAN

Ruslan Aliyev
University of Architecture and Construction, Baku, Azerbaijan

Abstract. In the paper an econometric study of supply and demand in the housing market in Azerbaijan is given. Difficulties were identified in the implementation of the housing policy of Azerbaijan in the context of restrictions of the current budget, financial, economic, investment and innovative nature.
Keywords: housing development, social problems, corruption, monopoly.

ЭКОНОМЕТРИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В АЗЕРБАЙДЖАНЕ

Руслан Алиев
Азербайджанский Архитектурно-Строительный Университет, Баку, Азербайджан

Резюме. В статье дается эконометрическое исследование спроса и предложения на рынке жилья в Азербайджане. Были выявлены трудности в реализации жилищной политики Азербайджана в условиях ограничений нынешнего бюджетного, финансового, экономического, инвестиционного и инновационного характера.
Ключевые слова: жилищное строительство, социальные проблемы, коррупция, монополия.

1. Giriş

İnhisar və korrupsiya şəraitində istehsal proseslərinin ekonometrik analizi məsələsini tədqiq edərkən qeyd etmək lazımdır ki, inhisarçılıq və korrupsiya bazar münasibətləri iqtisadiyyatına zıdd olan faktorlardır və hər bir dövlətin əsas sosial problemi sayılan mənzil təminatına ciddi maneələr yaradır [1, s. 45]. İnhisar və korrupsiya məhsulun keyfiyyətinin yaxşılaşmasna, müəssisənın rəqabətə davamlılığına və onun səmərəliliyinə mane olur. O, məhsulun istənilən növünün qiymətinin bahalaşmasına gətirib cıxarır. Bu problem xüsusilə də mənzil bazarında özünü biruzə verir [2, s.67].

Qeyd etmək lazımdır ki, inhisarçı müəssisələrin işçiləri, bir qayda olaraq, özlərinin şəxsi vaxtları hesabına məqsədsiz şəkildə normadan artıq işləməyə məcburdular [3, s.108]. Artıq işləməyə görə mükafat gözlənilmir, çünki işçilər dəyəri əsassız olaraq qiyməti

qaldırılmış məhsulun reallaşdırılmasl ilə məşğul olmağa məcburdurlar. Belə hallarda qalıq, yorğunluq yığılır, istehsal sistemi artıq yüklənmiş vəziyyətdə olur. Bu halı reallıqda müşayiət etməli olursan [4, s.221]. Bununla bərabər, inhisar və korrupsiyanın mənfi təsirinin istiqamətini müəyyənləşdirmək zərurəti də yaranır. Onlara ölkə büdcəsinin doldurulmasının problemliyi; məhsulun, mənzilin və ya ərzağın yüksək qiymətinin saxlanması; nəticədə hökumətə qarşı narazılığa gətirib çıxaran sosial gərginlik kimio amilləri aid etmək olar:

Qeyd olunan amillərin hər birini nəzərdən keçirək.

Dövlət büdcəsinin doldurulması iqtisadiyyatın müntəzəm hərtərəfli kompleks analizini tələb edir. Bu məqsədlə qurulmuş ekonometrik modellər aşağıdakı tələblərə cavab verir:

1. İqtisadi nəzəriyyənin qanunları əsaslanmalıdır;

2. Özündə dövlət büdcəsinin doldurulmasının mənbələri haqqında praktiki olaraq, bütün lazımi informasiyaları ehtiva etməlidir;

3. Rəqib müəssisələrin yaradılmasma mane olan inhisar və korrupsiyaya təsir edə biləcək hazır modelə sahib olmalıdır;

4. Konkret müəssisələrin inkişaf tendensiyalarının makroiqtisadi göstəricilərin bütün istiqamətləri üzrə illik statistik məlumatlarına əsaslandırılmalıdır.

İnhisar və korrupsiya şəraitində ölkə büdcəsinin doldurulması problemliliyi məsələsinin nəzərdən keçirilməsində ekonometrik model ölkədə iqtisadi vəziyyətin müəyyənləşdirilməsi və proqnozlaşdırılması, dövəiət büdcəsinin səmərəli şəkildə dolduruimasna yardım edən iqtisadi qərarların qəbulu üçün nəzəri və praktiki cəhətdən elmi əsaslandırılmış vasitələrin yaradılmasna xidmət edir.

İnhisar və korrupsiya kölgə iqtisadiyyatının inkişafi və çiçəklənməsinin yeganə mənbəyidir.

Mənzillərə və digər məhsullara yüksək inhisar qiymətləri qoyan, öz korrupsiya fəliyyətiərinə uyğun olaraq bazar iqtisadiyyatı qanunlarna uyğun rəqabət mühiti saxlayan analoji istehsal sahələrinin yaradılmasna mane oian inhisarçı müəssisələrin istehsal fəaliyyətiərini nəzərdən keçirək.

İnhisarçı müəssisənin məhsulunu son nəticə olaraq Y kimi, istehsal faktorlarını isə $X,(i=1,2,\ldots,n)$ kimi işarələsək onların arasındakı əlaqəni aşağıdakı kimi göstərmək olar [5, s. 58]:

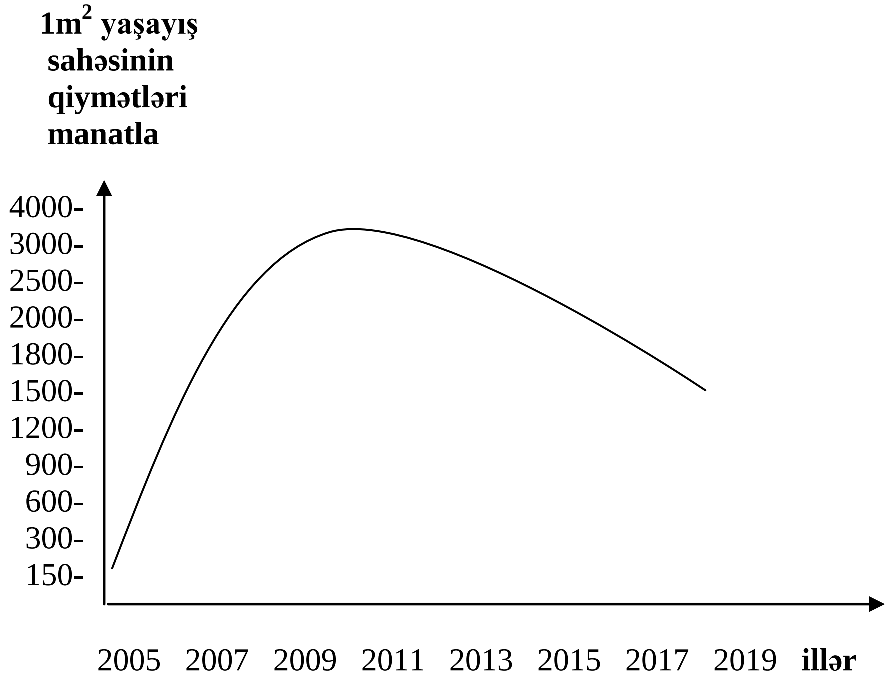
$$Y=f(X_1, X_2, \ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots, X_n)$$

Bu ifadə istehsal faktorları və məhsulun kəmiyyətini xarakterizə edən istehsal funksiyası adlanır ki, bu da istənilən istehsal üçün xarakterikdir.

Lakin bu şəraitdə inhisarçı istehsalat əhalinin alıcılıq qabiliyyətini nəzərə almadan öz məhsuluna əsaslandırılmamış yüksək qiymət qoyur. Yaranmış vəziyyətdə inhisarçı

müəssisənin istehsal etdiyi məhsul inhisarın saxlanması üzrə istehsal xərclərini ödəyən kiçik alıcı dairəsi toplaya bilir.

Bundan sonra məhsulun realizə olunması səviyyəsinin aşağı düşməsi nəticəsində inhisarçı istehsalat ya istehsalı azaltmalı, ya da məhsulun qiymətini aşağı salmalıdır. Lakin bu halda koprrupsiya xərcləri ilə bağlı inhisarçılığın saxlanmasının mümkünlüyü kəskin şəkildə aşağı düşür və inhisarçı istehsal faydasız olmaqla bərabər iflas olma faktı qarşısında qalır. Müəllif tərəfindən təqdim olunmuş şəkil 1 - ə nəzər salaq.



Şəkil 1. Mənzil formasında olan tikinti məhsulunun 1m^2 – nə görə qiymətin düşməsinin səbəbinin xarakterizə edən qrafik.

Qeyd: *Qrafik müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.*

İnhisarçı müəssisə üçün yaranmaqda olan vəziyyətin sübutu kimi mənzil tikintisi ilə məşğul olan tikinti təşkilatının məhsulunu nəzərdən keçirək.

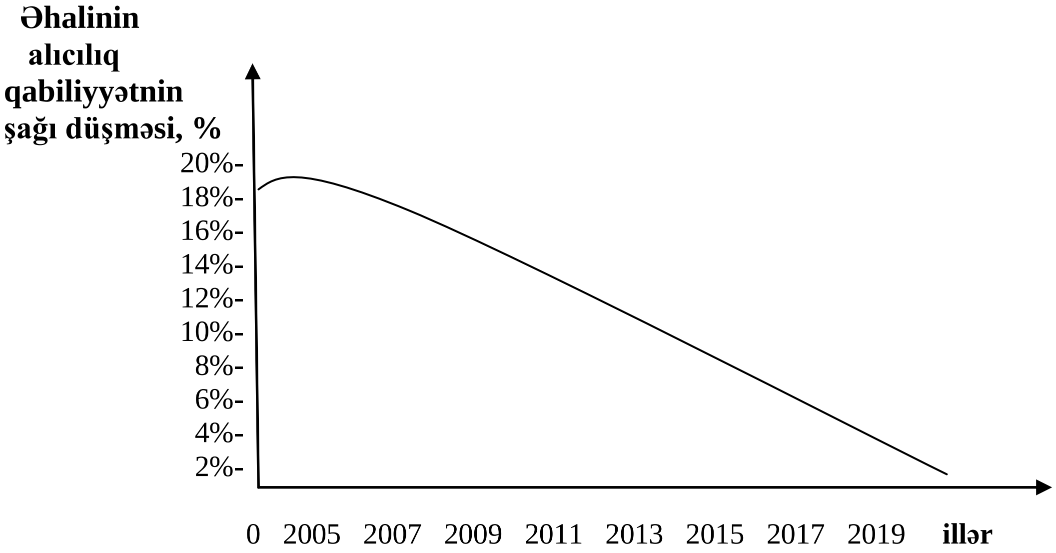
İnhisarçı tikinti müəssisəsinin tikinti məhsulunun 1m^2 – nə görə qiymətin məcburi düşməsi səbəbini nəzərdən keçirək.

İtaliya iqtisadçısı Valfredo Pareto ilk dəfə belə bir qanunauyğunluğu müəyyən etmişdir. Əhalinin 20%-i bütün əhalinin pul vəsaitlərinin 80%-nə sahibdir.

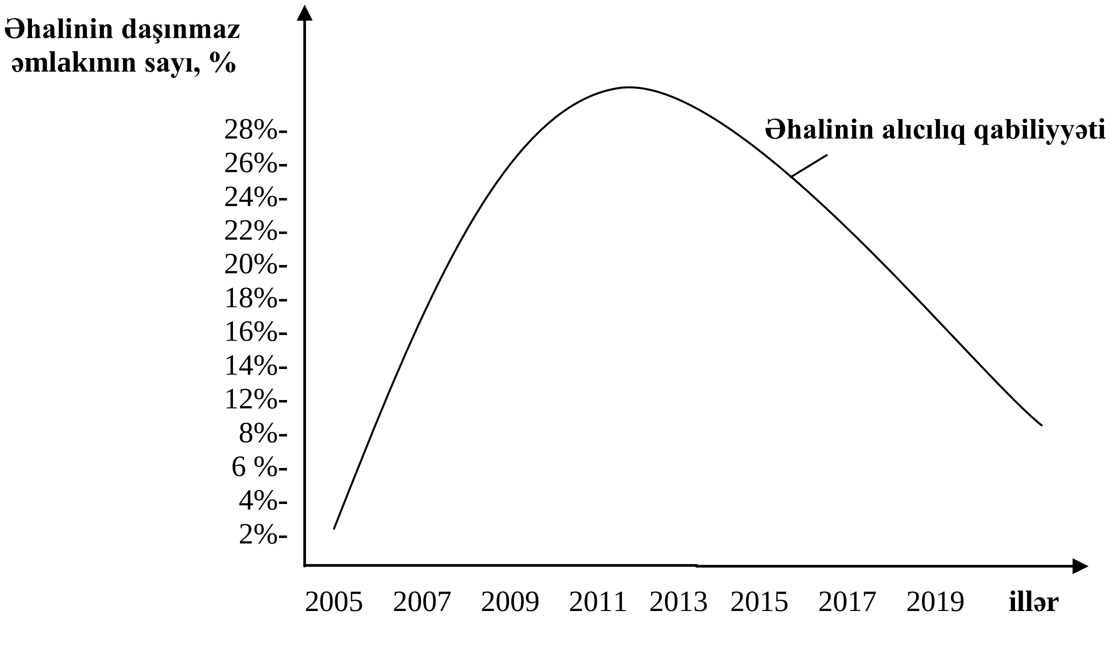
Şəkil 1-dən göründüyü kimi qiymətlərin ilkin artımı və tikinti istehsalının inhihısarçı kımı mövcudlugu əhalinin 20%-inin tələbatı ilə ödənirdi, sonralar əhalinin bu 20%-i üçün mənzil artıqlığı dövrü başladı.

İnhisarçı tikinti təşkilatı fakt qarşısında qaldı - ya mənzil tikintisini istehsalını azaltmaq, ya da öz fəaliyyətini dayandırmaq. Mənzilin qiymətinin aşağı salınması inhisarçı müəssisənin korrupsiyaçı tələbatını ödəmir. Çünki inhisarçı istehsal fəaliyyətində korrupsiyanın əhalinin alıcılıq qabiliyyətini təsirini heç vaxl nəzərə almamışdı (şəkil 2).

Yaranmaqda olan vəziyyətdə inhisarçı tikinti müəssisəsinin istehsal fəaliyyətinin və yaxud onun bütün heyətinin ixtisarı, eləcə də əhalinin böyük hissəsinin daşnmaz əmlak almaq imkanlarının məhdudlaşması büdcəyə vergi daxil olmalarnı həm istehsal fəliyyətindən, həm də əhalinin daşınmaz əmlakmın miqdarından kəskin surətdə aşağı salır (şəkil 3).



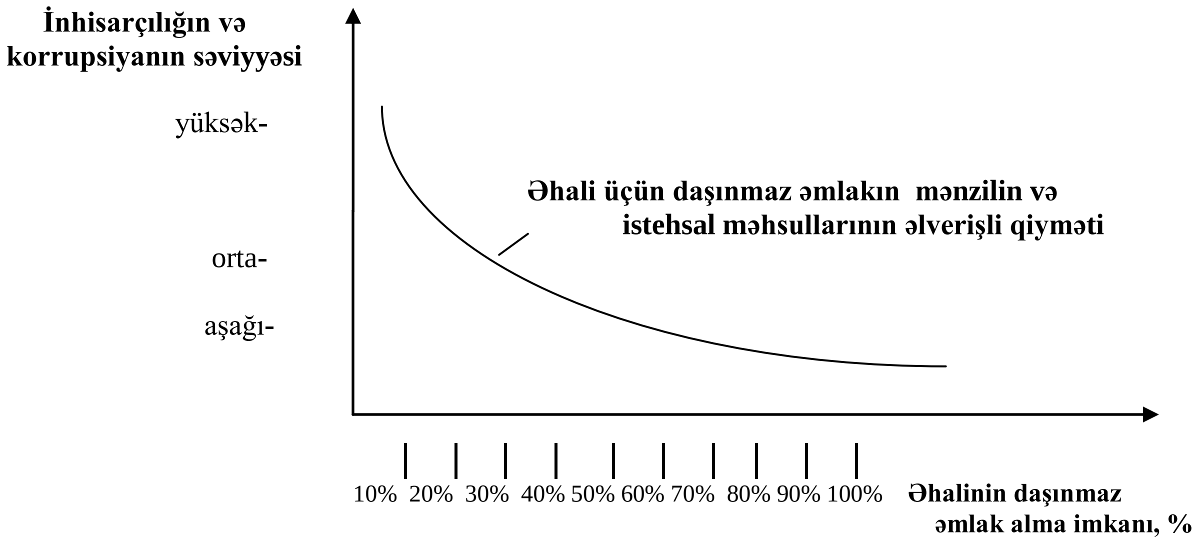
Şəkil 2. Əhalinin alıcılıq qabiliyyətinin aşağı düşmə dinamikası.
Qeyd: *Qrafik müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.*



Şəkil 3. Əhalinin alıcılıq qabiliyyətindən asılı olaraq dövlət büdcəsinə vergi ödəmə mənbəyi kimi daşınmaz əmlak sahiblərinin sayının artması və ya azalması qrafiki.
Qeyd: *Qrafik müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.*

Beləliklə, nəticə çıxarmaq olar ki, inhisar və korrupsiya rəqabətə davamlı müəssisələrin inkişaf imkanlarını aşağı salır və inhisarçı müəssisənin məhvinə gətirib çıxarır.

Əhalinin alıcılıq qabiliyyətini nəzərə almadan istehsal məhsuluna inhisar qiyməti qoymaq isə daşınmaz əmlak sahiblərinin sayının artmasına mənfı təsir göstərir. Bu iki faktor dövlət btidcəsinin formalaşdırılmasına olduqca ciddi təsir göstərir (şəkil 4).



Şəkil 4. İnhisar və korrupsiyadan asılı olaraq əhalinin daşınmaz əmlak mənzil alma qabiliyyətinin % -lə göstəriciləri.
Qeyd: *Qrafik müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.*

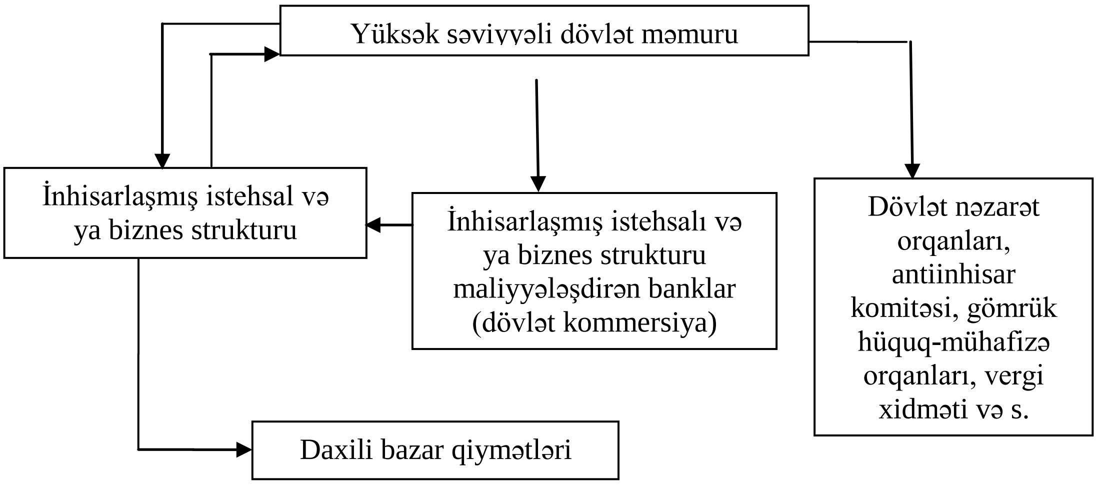
Hamıya məlumdur ki, BMT insan mövcudluğunun ilkin norması kimi hər kəsin qida, geyim və mənzillə tələbatını irəli sürür.

Lakin istənilən dövlətdə inhisar və korrupsiya BMT-nin bu normalarının yerinə yetirilməsinə böyük maneçilik törədir. İnhisar və korrupsiyanın aşağı səviyyədə olduğu güclü demokratik təməlləri olan ölkələrdə hökumətin və ya ölkə prezidentin yanında qiymətləri tənzimləyən xüsusi qurum fəaliyyət göstərir. Onlar bir tərəfdən öz fəaliyyətlərini əhalinin bütün təbəqələri üçün əlverişli qiymətlərin müəyyən olunmasına, digər tərəfdən isə istehsalçıların istehsal etdikləri məhsulun realizə olunmasından ziyana düşməmələri üçün münasib qiymətlər təsbit etməyə yönəldirlər. Həm bu həm də digər halda onların qərarları cəmiyyətin bütün təbəqələri - istehsalçılar üçün də, istehlakçılar üçün də tövsiyə xarakteri daşıyır. Yüksək dərəcədə inkişaf etmiş demokratik cəmiyyətə malik ölkələrdə, bir qayda olaraq, bu tövsiyələri fəaliyyət üçün rəhbərlik kimi qəbul edirlər. Təcrübə göstərir ki, yuxarıda haqqında danışılan qurumların fəaliyyəti sənaye məhsullarının, o cümlədən, həm mənzilin, həm də ərzaq məhsullarının qiymətlərinin sabitləşdirilməsi yolu ilə cəmiyyətdə sabitliyin saxlanmasına zəmanət verir. Belə durumun yaradılması cəmiyyətin hər bir üzvünün BMT tövsiyələrində göstərilən kimi həyat üçün ən vacib şeylərə - ərzaq, mənzil və sənaye məhsullarına əlinin çatmasını təmin edir.

İnkişaf etmiş ölkələrin İqtisadiyyat Nazirlikləri elmi əsaslandırılmış tövsiyyələr yolu ilə istehsalçılara biznesin hansı sahəsinin iıkişaf etdirilməsi, hansı sahəsində istehsalın ixtisara salınması məsləhətlər verməklə bu prosesə öz töhvələrini verirlər. Lakin bu tövsiyələr

məsləhət xarakteri daşıdığından onları heç vaxt dövlətin istehsal və biznes işlərinə müdaxiləsi kimi qiymətləndirmək olmaz.

Haqlı sual meydana çıxır: Bəs nəyə görə BMT-nin və bəzi ölkədaxili qurumların tövsiyyə etdiyı bu elementar ümumbəşəri normalar inhisar və korrupsiyanın hökm sürdüyti dövlətlərdə öz tətbiqini tapmır? Belə halların yüksək səviyyədə mövcud olduğu dövlətlərdə inhisar və korrupsiya mexanizminin strukturunu nəzərdən keçirək (şəkil 5).



Şəkil 5. İstehsal və korrupsiya biznesi sahəsində inhisarçılığın strukturu.
Qeyd: *Şəkil müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.*

Şəkiİ 5-dən görünür ki, korrupsiya mexanizminə aşağıdakılar səbəb olur:

a) inhisarçı müəssisə və ya kommersiya biznes-strukturu ilə yüksək rütbəli dövlət məmuru arasında xüsusi korrupsiya münasibətləri;

b) yüksək rütbəli dövlət məmurunun inhisarçı istehsalı və ya kommersiya biznes-strukturunu maliyələşdirmək üçün göstərdiyi təzyiq korrupsiya mexanizminin inkişafına səbəb olur;

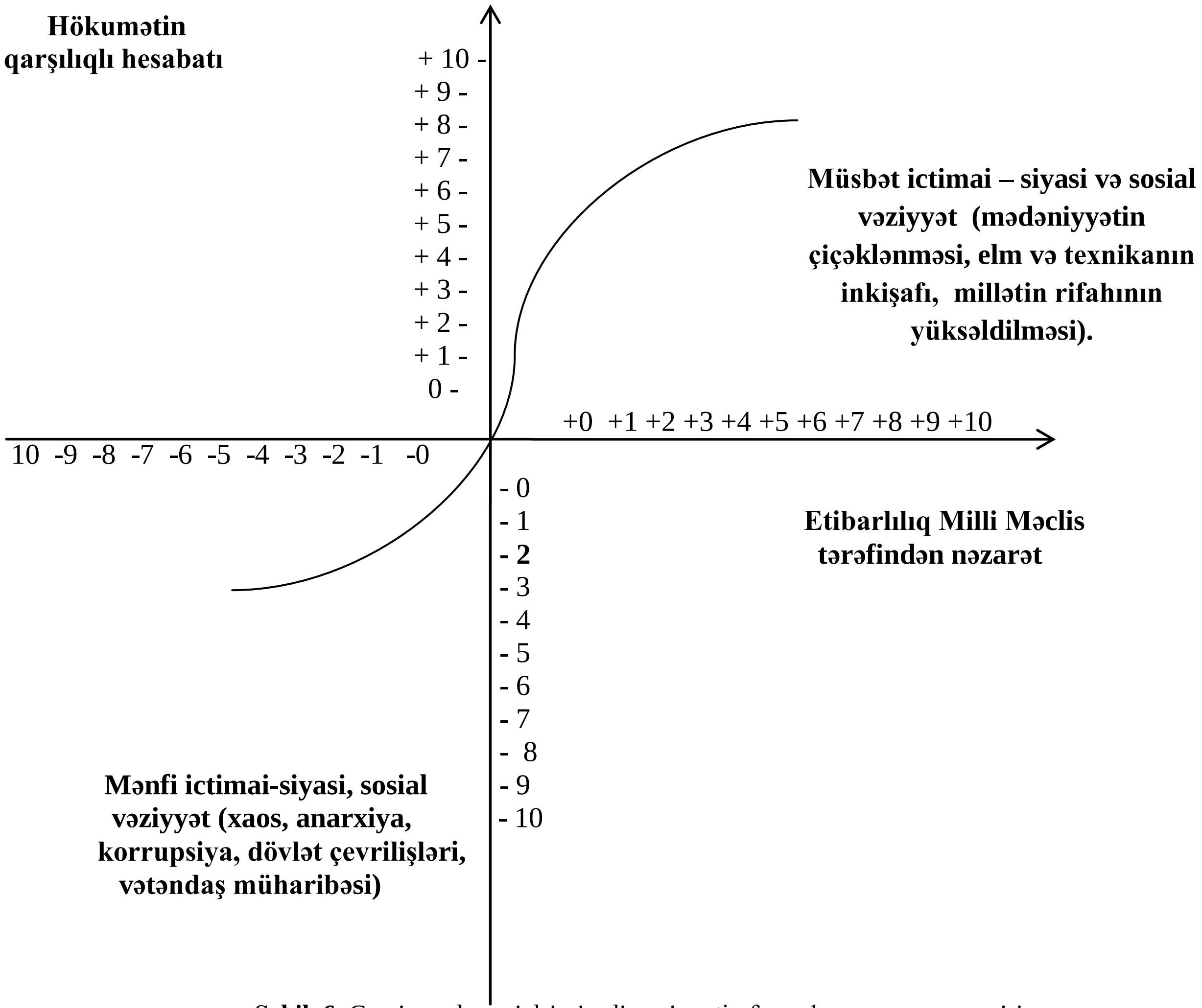
c) yüksək rütbəli dövlət məmurunun təsiri ilə korrupsiya mexanizmi rəqabətə davamlı müəssisələr və biznes-strukturları yaradılmasına onların banklar tərəfindən maliyələşməsinə və kreditləşməsinə izin verməməklə, eləcə də dövlət nəzarət orqanları, antiinhisar komitəsi, gömrük, vergi xidməti və s. vasitəsilə mane olur;

ç) korrupsiya mexanizmi inhisarçı müəssisənin istehsal etdiyi məhsullara, yaxud kommersiya biznes-strukturu tərəfindən gətirilən ərzağa yüksək qiymətlərin saxlanmasına səbəb olur;

e) korrupsiya mexanizmi cəmiyyətin ənənəvi düşkünlüyünün mənbəyi rolunu oynayır və dövlətin ictimai sosial-siyasi sabitliyinin pozulmasına səbəb olur;

ə) korrupsiya mexanizmi aşağı qiymətə yüksək keyfıyyətli məhsul və ərzaq istehsal edən rəqabətə davamlı müəssisələrin və kommersiya biznes-strukturlarının yaradılmasına mane olur, bununla da dövlət büdcəsini doldurma mənbələrindən birini sıradan çıxarır.

Ölkədə əhalinin əsas hissəsinin əli çatmayan və cəmiyyətdə sosial gərginliyin birinci mənbəyi olan ərzağın sənaye mallarının və mənzilin inhisar qiymətlərinin saxlanmasına səbəb yüksək səviyyədə inhisar və korrupsiyanın mövcudluğudur. Cəmiyyətdə haqlı sual meydana çıxır: Belə gərginliyin yaranmasna səbəb olan kimdir? Prinsip etibarilə, nə hökumət, nə də hər hansı döviətin əhalisi cəmiyyətdə gərginlik yaranmasını istəmir. Çünki, cəmiyyətdə yaranan gərginiik hökumət və toplum arasındakı münasibətlərə yeni nəzərlə baxmağa məcbur edir.



Şəkil 6. Cəmiyyətdə sosial-iqtisadi vəziyyətin formalaşması və ona təsiri.
Qeyd: *Qrafik müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.*

İnhisar və korrupsiyanın hökm sürdüyü dövlətlə onun əhalisi arasındakı etibarlılığın və qarşıhqh hesabatlılığın inkişafının bu vəziyyətini riyazi asılılıqla ifadə etmək olar - cəmiyyətdə qarşılıqlı əlaqələrin gərginilyi əhalinin hökumətə etibarlılığının hökumətin ölkə ictimaiyyətinə qarşılıqlı hesabatlılığının nisbəti kimidir [6, s.148]:

$$Gq_{\text{qarşılıqlı münasibət}} = \frac{Gq_{\text{(etibarlılıq)}}}{Q\text{ (qarşılıqlı hesabat)}}$$

Göründüyü kimi qarşılıqlr münasibətiərin gərginliyi (Gq) burada etibarlılığa (E) düz mütənasib və qarşılıqlı hesabatlılığa (Q) tərs mütənasibdir.

Bunu qrafiki formada şəkil 6-dakı kimi ifadə etmək olar. Qrafıkdən göründüyü kimi koordinat oxu, müsbət qarşılıqlı münasibətlərin gərginlik sahəsi olaraq insana və onun şəxsiyyətinə yüksək etibarlılıqla müşayiət olunan, özü, cəmiyyət və dövlət qarşısında qarşılıqlı hesabatlılıqla bağlıdır. Bir qayda olaraq bu, mədəni səviyyənin, xalqın rifah halının, elmi-texniki potensialın, istehsalın və ölkə iqtisadiyyatının yüksəlməsi ilə bağlıdır və ümumilikdə cəmiyyətin həyat səviyyəsinin inkişafı ilə xarakterizə olunur.

Qarşılıqlı münasibətlərin mənfı gərginlik zonası isə, bir qayda olaraq, hakimiyyətin insanlara etibarının azalması, cəmiyyətin mədəni səviyyəsinin və rifah halının aşağı səviyyəsi, elmi-texniki potensialın azalması, istehsalın və iqtisadiyyatın tənəzzülü, cəmiyyətin həyat səviyyəsinin enməsi, işsizliyin və cinayətkarhğın yüksək səviyyəsi, tayfa və mafıoz strukturlaıın inkişafı, qanunsuzluğun geniş yayılması ilə bağlıdır.

Nəticə. Mənzil sferasınının vəziyyəti cəmiyyətin inkişafında sosial şərtlərin ən vacibidir və iqtisadiyyatın sosial vəziyyətinin indikatoru kimi xidmət edir, çünki işin məişət problemini həll etdikdə insan faktorunun potensialı realizəsini təmin edir.

Mənzil sferasının formalaşması fərqi sosial quruluşun, dövlət iqtisadiyyatının səmərəli inkişafı şəraitinin yaranması deməkdir. Çünki insan resursu digər resurs borclarına dair təşkilati funksiyanı yerinə yetirir. Mənzil cəmiyyətin inkişaf səviyyəsinin sosial uyğunluğuna nəinki, total defisit (intensif defisit) digər səviyyəli təsərrüfat strukturları vasitələri və ev təsərrüfatı tərəfindən mənzil sferasına investisiya qoyuluşu yolu ilə həll oluna bilər. Mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması istehsalın artması yolu ilə iqtisadi artımı sürətləndiri. Bir tərəfdən mənzil sferasına investisiyalar xidmət bazarını artırır. Digər tərəfdən iqtisadi resusrsların xərclərini (xidmət, iş) məhsul istehsalının həcminə bağlanmasını istehsal funksiyası kimi baxsaq, görərik ki, mənzil şəraiti milli məhsulun istehsalına nəinki bir başa hətta kəsəsinə də təsir göstərir. Bir başa təsir əmək resurslarının artması ilə bağlıdırsa kəsəsinə isə mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasının əmək məhsuldarlığına bir başa təsir edir. Mənzilə investisiya qoyuluşu bir başqa demoqrafik vəziyyətədə də öz təsirini göstərir. Amerikan alimlərinin tədqiqatı sübut etmişdir ki, ucuz mənzil mövcudluğu ailələrin sayının artmasına səbəb olur. Əmək tsikli qənaəti nəzəriyyəsi nöqteyi nəzərindən ölkədə gənc əhalinin hissəsinin artması uzun müddətli perspektivdə üzə toplanan əmanətlərin artmasına çıxardacaq. Buda öz növbəsində iqtisadi artımın sürətinin mənbəyinə çevriləcək. Beləliklə, mənzil sferasına investisiya açıq sosial – iqtisadi səmərəyə malikdir. İnvestisiyanın mənzil təsərrüfatının inkişafında rolu iqtisadiyyatında apardığımız tədqiqat aşağıdakı məqsəd daşıyır:

1. Mənzil tikintisində dövlətin və biznesin birgə səyi nəticəsində bu sahədə əsas inkişaf istiqamətini müəyyənləşdirmək;

2. Mənzil tikintisində investisiya sahibkarlığının yeni mexanizmlərinin əsaslandırmaq və iqtisadi tərkibini açıqlamaq;
3. Mənzil tikinti sektorunda sahibkarlığa səmərəli dövlət dəstək metodunu ayırd etmək;
4. Mənzil tikintisi kompleksinin fəaliyyətinin mövcud iqtisadi və hüquqi normativ mexanizminin çatışmamazlığını açmaq və onların ləğviniin əsaslandırmasını təklif etmək;
5. Mənzil ipoteka mənzil kreditləşməsinin standartları əsasında ipoteka inkişaf modelinin istifadə sərhədlərini və imkanlarını qiymətləndirməklə regionların nisbi ödəmə tələbini öyrənmək.

Milli hesab sisteminin metodologiyasına əsasən mənzil fondu əsas kapitalın ümumi dəyər yığımına aiddir. Hansılar ki, Azərbaycanda əhaliyə məxsusdur. Əsas kapitalın digər tərkibi kimi (binalar, maşınlar, avadanlıqlar) mənzil fondu istehsal faktoru kimi çıxış edir, yəni maddi mənzil istehsalı kimi əhalinin mənzillə təmin olunmasından irəli gəlsək (bir adama ümumi sahə kv.m) və stabil əhalinin sayından onda mənzil fondunun istismarını nəzərə almaqla mənzil fondunun həcmini saxlamaq lazımdır. Beləliklə, mənzil fonduna bərpa investisiyaları təyin olunmuş səviyyədən yuxarı istismara bərabər artımı təyin etməlidir. Yol veriləndə də yuxarı səviyyədə hansı ki istismarın bərpa prosesi necə olmalıdır? Bura da iki strategiya mövcud ola bilər:

- Davamlı investisiyalar hansılar ki, qış müddətində köhnəlmə həcminə uyğundur. Məsələn əgər yaşayış binası bir ildə 1% görülürsə onda onun bərpası üçün 1% ilkin qiymətindən investisiya qoyuluşu tələb olunur.
- Ötən investisiyalar hansılar ki, həcmi köhnəlmiş yığımına uyğundur. Məsələn 15-25 yaxud 50 il təşkil edir. Belə halda binanın bərpasına görə daha çox investisiya tələb olunur.

Davamlı investisiyaların ötən investisiyalardan onunla fərqlənir ki, mənzilin vəziyyətini lazımi səviyyədə saxlayaraq ondan uzun müddət istifadə edilməsinə şərait yaradır. Bundan başqa bu strategiya zamanla investisiya maliyyələşdirilməsinin səmərəli imkanını yaradır.

Qeyd olunan strategiyalardan nəzəri cəhətdən birinin seçilməsi əhalinin şəraitinin maksumallaşdırılması üçün zaman arası optimallaşdırılma məsələsinin həlli çərçivəsində yerinə yetirilir. Yəni təyin olunmuş zaman arası büdcə məhdudiyyəti dövrü həyat boyu və sensur müddətində belə sakinlərinin xeyrinə işləyir. Bu məsələ istehlakşıların zaman arası müvəqqəti tələblərini nəzərə alaraq gələcəyin xərclərini nəzərə alaraq axar xərclərinə üstünlük verirlər və bu qərarı bu günün gələcəyin xərclərinin nəzərə alaraq verirlər. Bu məsələnin həllindən görünür ki, mənzil fondu həcminin dəyişməz səviyyəsində saxlanılmasında davamlı olaraq onun köhnəlmə xərclərinin ödənilməsi strategiyası optimaldır. Amma belə həll Pareto üçün optimal ola bilər və bazar tənzimlənməsi üsulu ilə buna çatmaq imkanı görünmür. Beləliklə, bərpa investisiya tələbatının həcmi təyin olunmuş vaxtda mənzil fondunun

köhnəlməsinin ödənilməsi köhnəlməyə toplanılmış vasitələrin həcmindən və onun ödəmə startegiyası seçimindən asılıdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, iqtisadi artımı və səmərəli sosial-iqtisadi siyasət Azərbaycan Respublikasının strateji inkişaf prinsipinin qarşılıqlı şərtləndirən bazis faktorudur. Dövlət dəstəyinin fərqli forması məhdud xarakterlidir, amma uğurlu sosial-iqtisadi inkişafı Azərbaycan Respublikasının dövlət mənzil siyasətində prioritetli iqtiqaməti sayılır.

Mənzil probleminin həlli məsələsində sosial siyasətin xüsusi aktuallığı tək Azərbaycan üçün yox hətta bütün Avropa dövlətləri üçün bir problem olaraq qalır. Bir sıra Avropa tədqiqatçıları qeyd edirlər ki, hal-hazırda elmi ekspertlər cəmiyyəti belə bir qərara gəliblər ki, qlobal dəyişikliklər və tələblər mənzil siyasətində və mənzil sistemində bir razılıq uyğunluq yoxdur. Əsas tədqiqatlar və dissertasiyalar zamanı ortaya çıxan suallar mənzil sistemi çərçivəsində mənzil sisteminin yaxud mənzil bazarında səmərəsiz fəaliyəti sosial, innnovasiyalar siyasi və mədəni məsələlərdən öz həllini tapa bilməyəcək.

Müasir mənzil siyasətinin xüsusiyyətləri ondan ibarətdir ki, onlar əsas qarşı-qarşıya iki tendensiyalarla qloballaşma və lokallaşma ilə üz-üzə qalıblar. Bir tərəfdən belə paradoksallıq mənzil siyasətində səmərəli yanaşmanın işlənməsini mürəkkəbləşdirir, digər tərəfdən iti mənzil problemlərinin həllini təyin edir. Mənzil siyasəti problemlərinin lokallaşdırılması regional maştabla qloballaşmanın uyğunlaşması Milli iqtisadiyyatın alt sistemlərinə keyfiyyətli təsir göstərirlər və eyni zamanda ümumi məsələdə dil tapırlar. Qeyd etmək lazımdır ki, hal-hazırda Azərbaycan üçün mənzil siyasəti problemlərinin büdcə, maliyyə, iqtisadi investisya, innovasiya məhdudiyyəti şəraitində yerinə yetirmək o qədər də asan deyil.

Ədəbiyyat

1. Əliyev Ə.B., (2011), Ekonometrika. Bakı, Təhsil, 446 səh.
2. Алиев А.Б., (2013). Проблемы экономической и национальной безопасности Азербайджанской Республики в современных условиях. Баку, Тахсил ТПП, 295 стр.
3. Алиев А.Б., (2015), Экономическая и национальная безопасность государства. Баку, Тахсил, 451 стр.
4. Верконов Г.С. (1997), Экономическая безопасность. Москва ТЕИС, 312 с.
5. Кривое В.Д., (1997), Социально экономическое исследования в органах государственной власти, Москва. ТЕИС, 320 стр.
6. Фатхуддинов Р.А., (2002), Конкурента способность организации в условиях кризиса: экономика, маркетинг, менеджмент. Москва ИКЦ, Маркетинг, 892 с.