https://doi.org/10.58225/tim.2025-3-207-215

F.Ə.Vəliyev
i.f.d., dosent əvəzi, Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti
ORCID 0000-0003-1912-0515
veliyevferahim61@gmail.com

Məqalə redaksiyaya daxil olub 03.10.2025
The article was received by editorial board on 03.10.2025
Статья принята к печати 03.10.2025

AZƏRBAYCANDA İNVESTİSİYA-TİKİNTİ KOMPLEKSİ MÜƏSSİSƏLƏRİNİN İNKİŞAF ŞƏRTLƏRİ VƏ XÜSUSİYYƏTLƏRİ

Xülasə

Azərbaycanın mənzil bazarının inkişaf tendensiyasının təhlil etdikdə görürük ki, bazarda fəaliyyət göstərən müəssisələrin sayının artmasına baxmayaraq mənzillərin qiyməti əhalinin gəlirlərinə uyğun olmayaraq sürətlə artır. Məsələn 2024 - cü ildə ümumi mənzil qiymətləri 2023-cü illə müqayisədə təxminən 10-15% artmışdır. Beləki, yeni tikililərdə qiymət artımı 14-15%, köhnə tikililərdə isə 9-11% olmuşdur. Bu da öz növbəsində mənzillərin əhali üçün əlçatanlığını aşağı salır. Tikilən mənzillər də demək olar ki, əsasən şəhərlərin mərkəzində inşa edilir. Şəhərlərin mərkəzlərində sərbəst torpaq sahələrinin çox az olması torpaq sahələrinin qiymətinin sürətlə artırır. Ancaq mənzillərin qiymətinin belə sürətlə artımını yalnız bununla izah etmək olmaz. Bunun üçün Azərbaycanın mənzil bazarında təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin formalaşmasının və təkmilləşməsinin əsas problemlərini, respublikamızın investisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin inkişaf şərtləri və xüsusiyyətləri nəzərdən keçirmək lazımdır. Mənzil bazarında məhsulların keyfiyyətinə və qiymətinə bir sıra xarici və daxili mühit amilləri, müəssisələrin inkişaf səviyyəsinin qiymətləndirilməsi metodları və onun mənzil bazarına təsirini təhlil edəcəyik.

Açar sözlər: *təşkilati-iqtisadi mexanizm, xarici mühit amilləri, daxili mühit amilləri, rəqabət amili, istehsal amilləri, müəssisələrin mənzil bazarında inkişaf səviyyəsi, ehtimal qiymət.*

GİRİŞ

Son zamanlar investisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin inkişafını tədqiq edən alimlər tikinti müəssisələrinin təşkilati-iqtisadi mexanizminə diqqət yetirməyə başlayıblar. Tikinti müəssisələrinin təşkilati-iqtisadi mexanizmi dedikdə bazar iqtrisadiyyatı şəratində tikinti təşkilatının səmərəli fəaliyyətini təmin edən metodlar, alətlər, prinsiplər, formalar və təşkilati strukturların məcmusu nəzərdə tutulur və o həm resursların, maliyyənin, kadrların daxili idarə edilməsini, həm də müştərilərlə, təchizatçılarla, dövlət ilə xarici qarşılıqlı fəaliyyəti əhatə edir.

Bu sahədə respublikamızda geniş təqdiqat aparan prof. M. Məmmədovu, təqdiqatçı R.Zeynalını, tikinti idarəetməsi üzrə ekspert E.Məmmədovu, tikinti sənayesində iqtisadi mexanizmlərin təhlili üzrə mütəxəssis S. Quliyevi, xarici müəlliflərdən Stephen Prykeni, Sven Erikstadi, Peter Fewingsi, V.V. Xrustalev qeyd etmək olar. Bu alimlər təşkilati və iqtisadi mexanizmlər müxtəlif müxtəlif elementlərinin fəaliyyət gəstərməsinin və inkişafının öyrənilməsində böyük töhfələr vermişlər.

Bu təqdiqatların təşkilati və iqtisadi mexanizmlər müxtəlif elementlərinin təqdiqi ona görə mühüm əhəmiyyət kəsb edir ki, bu gün iqtisadiyyatın tikinti sahəsinin balanslaşdırılmış və dayanıqlı fəaliyyətini təmin etməyə yönəlmək üçün müəyyən təşkilati və iqtisadi mexanizmlər həyata keçirilməsə, hazırkı şəraitdə müasir bazar tələblərinə uyğunlaşan və sabit inkişaf edən investisiya-tikinti kompleksi müəssisəsini formalaşdırmaq mümkün deyil. Bu ona görədir ki, ölkə iqtisadiyyatında mühüm rol oynayan tikinti sahəsi mürəkkəb iqtisadi sistemin bir hissəsi kimi yalnız bazar prinsipləri ilə deyil, həm də təşkilati və iqtisadi mexanizmlərin düzgün qurulması yolu ilə səmərəli fəaliyyət göstərə bilər.

Müəssisələrin təşkilati-iqtisadi mexanizminin formalaşdırılmasının və fəaliyyətinin təhlili

Qeyd etmək lazımdır ki, formalaşdırılmış təşkilati-iqtisadi mexanizm yalnız düzgün müəyyən edilmiş bir sıra əsas prinsiplər əsasında səmərəli fəaliyyət göstərə bilər və bu prinsiplərə riayət olunmadıqda mexanizmlərin təsir gücü azalır və sistemin ümumi sabitliyi pozulur. Bu prinsiplərdən əsas əhəmiyyətlilərindən aşağıdakıları nümunə göstərə bilərik:

- formalaşdırılan təşkilati- iqtisadi mexanizmlərin dəyişən iqtisadi, sosial və siyasi şəraitə uyğunlaşdırılması üçün onların çevikliyinin təmini, yəni adaptasiya prinsipi;
- . iqtisadi hüquq normalarına ciddi əməl edilməsi mexanizmlərin şəffaf və qanuni işləməsini təmin etdiyi üçün iqtisadi münasibətlərin hüquqi bazası gözlənilməsi, yeni hüquqi uyğunluq təmin edilməsi
- müəssisənin sosial və iqtisadi inkişafı təsadüfi deyil, yalnız sistemli təhlil aparılaraq idarə olunmalı, başqa sözlə bütün proseslər bir-biri ilə əlaqədə öyrənilməsi, kompleks problemlərə bütöv yanaşma tətbiq olunması. Bu da sonda səmərəli idarəetməyə və düzgün qərar verməyə zəmin yaradır;
- ictimai və şəxsi maraqların inkişaf tendensiyalarını müəyyən etmək üçün onların uyğunlaşdırılmasının təmin edilməsi. Bu maraqların uzlaşdırılması və tarazlaşdırılması əsas mərhələlərdən biridir, çünki şəxsi maraqlar üstün tutulduqda sosial məsuliyyət zəifləyir, ictimai maraqlar üstünlük etməsi isə fərdi təşəbbüskarlığı və innovasiya imkanlarını məhdudlaşdır. Bu səbəbdən də təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin funksionallığında ictimai və şəxsi maraqların optimal balansı təmin edilməlidir ki, sosial -iqtisadi inkişafın hormoniyası təmin edilsin;
- istehsalın bütün səviyyələrdə təşkilati-iqtisadi mexanizm elementlərinin müəyyən rol oynamasını təmin edilməsi. Çünki, təşkilati-iqtisadi mexanizmlər çoxsəviyyəli bir sistem olduğundan onların səmərəliyi yalnız tam halda deyil, həm də istehsal prosesinin hər bir mərhələsində tətbiq olunmaqla təmin olunur. Nəticədə istehsal proseslərinin ahəngdarlığı təmin olunur;

İdarəedici təşkilatların və iqtisadi mexanizmlərinin formalaşması və fəaliyyət göstərməsi üçün lazımi informasiya dəstəyinin təmin edilməsi. Bu da öz növbəsində müəssisədə qərarların verilməsinin sürətlənməsinə və idarəetmənin səmərəliyinin yüksəlməsinə səbəb olur;

Yuxarıda qeyd etdiyimiz prinsiplərə əməl olunması təşkilatın və iqtisadi mexanizmlərinin aşağıdakı əsas funksiyalarının həyata keçirilməsini təmin etməlidir:

- təsərrüfat-maliyyə fəaliyyətinin səmərəliliyi ;
- müəssisələrdə istehsal olunan məhsulların rəqabət qabiliyyətinin təmin edilməsi;
- müəssisələrin və iqtisadi subyektlərin səmərəli fəaliyyət üçün əlverişli iqtisadi şəraitin yaradılması;
- təsərrüfat subyektlərinin fəaliyyəti;
- vətəndaşların torpaq və digər istehsal vasitələri üzərində mülkiyyət hüquqlarını həyata keçirlməsi;
- motivasiya, bonus sistemi, stimullaşdırma vasitəsilərinin tətbiqi ilə ayrı-ayrı işçilərin və ümümilikdə onların komandalarının müəssisənin yüksək iqtisadi nəticələr əldə etməsində marağını artırması;
- avadanlıqların yeniləməsi, istehsal vasitələrini müasir tələblərə uyğunlaşdırması və şəraitin yaxşılaşdırılması yolu ilə müəssənin maddi-texniki bazasında keyfiyyət dəyişikliklərinin təmin edilməsi.

Fikrimizcə, təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin əsas vəzifələrindən biri investisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin səmərəliyinin yüksəldilməsi və bütün tikinti sahəsinin davamlı sosial-iqtisadi inkişafı üçün zəruri şəraitin yaradılması prosesində inkişafın bütün istiqamətlərinin rasional şəkildə uzlaşdırılması nəzərə alınmaqla bütün sahələrdə nizamlı qarşılıqlı fəaliyyəti təmin etməkdir.

Yuxarıda qeyd etdiklərimizi nəzərə alaraq deyə bilərik ki, investisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin dayanıqlı inkişafını təmin etmək məqsədilə dövlət nəzarətini və özünənəzarəti

birləşdirən səmərəli təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin yaradılması, onların formalaşdırılması ölkə səviyyəsində prioritet məsələ olması lazımdır.

Deyilənləri ümümiləşdirdikdə fikrimizcə təşkilati- iqtisadi mexanizmlər dedikdə mövcud xüsusiyyətləri, xarici və daxili mühit amillərinin təsirini, habelə bu xarici və daxili mühit amillərinin təsiri nəzərə alınaraq tərtib edilmiş müxtəlif formaların, idarəetmə üsullarının və tövsiyələrin məcmusunu başa düşmək lazımdır.

İnvestisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin fəaliyyətinin səmərəliliyini həmin investisiya-tikinti kompleksi müəssisəsinin mənzil bazarındakı inkişaf səviyyəsinə görə aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$S_i = \frac{V_1}{V_2} ; \qquad [0 \leq S_i \leq 1] \qquad (1)$$

$$S_i = \frac{V_1}{V_2}, [0 \leq S_i \leq 1], \qquad (2)$$

$$V_1 = \sum_i^4 \sum_j^{14} \sum_k^5 V_{ijk} \qquad (3)$$

$$V_2 = \sum_i^4 \sum_j^{14} \sum_k^5 V_{ijk}^{`} \qquad (4)$$

$$S_i = \frac{\sum_i^4 \sum_j^{14} \sum_k^5 V_{ijk}}{\sum_i^4 \sum_j^{14} \sum_k^5 V_{ijk}^{`}} \qquad (5)$$

Burada S_1 - İnvestisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin mənzil bazarında inkişaf səviyyəsi,

V_1 – investisiya-tikinti kompleksi müəssisələri tərəfindən tikilən mənzillərin ümumi həcmi, m^2;

V_2 – investisiya-tikinti kompleksi müəssisələri tərəfindən bazarda satılan mənzillərin ümumi həcmi, m^2;

i- inşa edilən mənzil növü :

j – baxılan müəssisənin fəaliyyəti, m^2;

k – mənzil bazarında müəyyən ərazinin xüsusiyyətləri, m^2;

Vijk – müəyyən ərazidə müəyyən müəssisə tərəfindən tikilən hər bir obyekt növü üçün tikilən mənzilin həcmi, m^2;

V^{1ijk} – müəyyən ərazidə məlum müəssisə tərəfindən tikilmiş hər bir tikilmiş obyekt üçün bazarda satılan mənzillərin həcmi, m^2.

İnvestisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin fəaliyyət göstərdirdiyi xarici və daxili mühit amillərinin təsirindən asılı olaraq, müəssisənin fəaliyyətində inkişaf səviyyəsinə (S_i) görə onun potensialın istifadənin və təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin formalaşdırılmasının səmərəliliyinin 3 şərti vəziyyətini ($S_1 – S_3$) fərqləndirib aşağıdakı cədvəldə təqdim edə bilərik (cədvəl 1)

Cədvəl 1

İnvestisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin mənzil bazarında inkişaf səviyyəsinin ehtimal qiyməti

Hal	Xüsusiyyətləri	Əsas təsiredici amillər	Mənzil bazarındakı vəziyyət	Təklif olunan mənzillərin növləri
H_1	İnşa edilən binaların həcmi real tələbatı üstələyir	Daha çox sahədaxili amillər	$V_1 > V_2$ Təklif tələbi üstələyir	Fərqli növlər təklif edilir və çox vaxt bazarda artıqlıq yaranır
H_2	inşa edilən mənzillərin həcmi real	xarici və daxili mühitin	$V_1 = V_2$ Təklif tələbi üstələyir	Fərdi yaşayış evləri, town house, çoxmərtəbəli və elit

	tələbin həcminə bərabərdir	sahədaxili və ərazi amillər		yaşayəş evləri təklif edilir.
H_3	Bazarda real alıcı tələbi təklifi üstələyir	xarici və daxili mühit amilləri	$V_1 < V_2$ Təklif tələbi üstələyir	Daha çox Elitar çoxmərtəbəli evlər təklif edir

H_1 adlandırdığımız hal o vəziyyətdir ki, inşa edilən mənzillərin həcminin real tələbin həcmini üstələyir və bu vəziyyət sahə amillərin amillərinin ən böyük təsiri ilə xarakterizə olunur.

H_2 adlandırdığımız hal o vəziyyətdir ki, inkişafın bütün istiqamətlərinin rasional birləşdirilməsi nəzərə alınmaqla xarici və daxili mühitin sahədaxili və ərazi amillərin təsiri təsiri ilə xarakterizə olunur.

H_3 adlandırdığımız hal o vəziyyətdir ki, bazarda real alıcı tələbi təklifi üstələyir.

İnvestisiya-tikinti kompleksi müəssisələri mənzil bazarında daima özlərinin səmərəli inkişafını təmin etməyə çalışmalı, müvafiq təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin işlənib hazırlanmasqla özünün yığılmış potensialından rasional şəkildə istifadə etmək məqsədilə həmin potensialı əsas istiqamət olaraq podratçı və subpodratçı təşkilatların, həmçinin son istehlakçıların maraqlarının maksimum dərəcədə təmin olunmasına yönəltməidirlər.

İnkişafın bütün istiqamətlərinin rasional uyğunlaşdırılması mənzil bazarında tarazlığın təmin olunmasının və investisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılmasının təmin edilməsinin əsasını təşkil edir.

Respublikamızdakı mövcud şəraitdə idarəetmənin ənənəvi formaları və metodları iqtisadi və təşkilati proseslərin mürəkkəbləşməsi, həmçinin xarici və daxili təsir amillərinin çoxşaxəli xarakter daşıması səbəbindən tikinti müəssisələrinin fəaliyyətinin səmərəliliyinin yüksəldilməsinə imkan vermir və bu vəziyyət idarəetmədə innovativ yanaşmaların tətbiqini zəruri edir. Dəyişən şəraitə adaptasiya edilən və bazar mexanizmlərinə uyğunlaşdırılmış müvafiq təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin işlənib hazırlanması yolu ilə qeyd olunan bu problemin optimal həlli mümkündür.

Müasir istehsalın səmərəli fəaliyyəti çoxsaylı daxili istehsal münasibətləri, idarəetmə sahəsində informasiya axını, əmək prosesinin dəqiq təşkili, mütərəqqi norma və standartların tətbiqi ilə xarakterizə olunur. Göstərilən normalar və standartlar yalnız iş yerində əməyin təşkili üçün əsas deyil, həm də istehsal prosesinin planlaşdırması , uçotu, təhlili və nəzarəti üçün zəruridir.

Bir növ prosesə cəmləşərək insanlar lazımi bacarıqları daha asan mənimsəyir və nəticədə daha sürətlə təkmilləşirlər. İstehsalın peşəkar aparılması zamanı avadanlıqların boş dayanma vaxtı xeyli az olur, bir iş növündən digər iş növünə keçid zamanı yaranan qaçılmaz vaxt itkiləri isə əhəmiyyətli dərəcədə azalır. Bu zaman həmçinin ayrı-ayrı regionların coğrafiyasından, iqlimindən, iqtisadiyyatından və digər xüsusiyyətlərindən daha səmərəli istifadə olunur və bütün növ resurslardan daha səmərəli istifadə etmək , yararlanmaq mümkün olur.

Qeyd etmək lazımdır , ixtisaslaşmanın hər hansı forması yalnız o halda yüksək səmərəlilik göstərir ki, tikinti-quraşdırma işləri kifayət qədər həcmli mövcud olsun. Yalnız bu şərtlər daxilində tikinti maşın və mexanizmlərinin sabit şəkildə işlə yüklənməsi təmin edilir, əmək məhsuldarlığı artır və xüsusi texniki vasitələrdən, eləcə də mexanikləşdirilmiş alətlərdən tam həcmdə istifadə imkanı yaranır.

Tikinti sektorunda fəaliyyət göstərən təşkilatlarının ixtisaslaşması onların müəyyən tikinti - montaj işlərinin icrasına yönəlmiş hazırlıq səviyyəsi ilə müəyyən olunur, bu da öz növbəsində müvafiq sahə üzrə ixtisaslaşmış kadrların hazırlanmasını, həmçinin iş prosesinə uyğunlaşdırılmış mexanikləşdirmə və texniki vasitələrin düzgün seçilməsini nəzərdə tutur. Belə yanaşma əmək məhsuldarlığının yüksəlməsinə, istehsal prosesinin səmərəliliyinin artmasına və tikinti müddətlərinin qısaldılmasına şərait yaradır. Bu səbəbdən, tikinti təşkilatlarının ixtisaslaşmasının davamlı inkişaf etdirilməsi zəruri hesab olunur. Sözügedən ixtisaslaşmanın üstünlükləri və məhdudiyyətləri isə cədvəl 2 -da əks etdirilmişdir.

Cədvəl 2

Tikinti müəssislərinin ixtisaslaşma növləri və onların xüsusiyyətləri

İxtisaslaş-manın növləri	İxtisaslaşmanın xüsusiyyətləri	İxtisaslaşmanın üstünlükləri	İxtisaslaşmanın çatışmazlıqları
Sahə üzrə ixtisaslaşma	Tikinti-quraşdırma təşkilatlarının ixtisaslaşması onların müəyyən istehsal və xidmət sahələri üzrə binaların və qurğuların inşasına yönəlməsi ilə xarakterizə olunur. Sahə üzrə ixtisaslaşmaya isə əsasən yaşayış binalarının, metallurgiya sənayesinə və digər oxşar təyinatlı obyektlərin, tikililərin inşasını həyata keçirən tikinti təşkilatları aid edilir.	Maddi istehsalın ayrı-ayrı sahələri və əhalinin məişət xidmətinə yönəlmiş obyektlər öz funksional xüsusiyyətlərinə görə fərqlənir və bu fərqliliklər həmin tikililərin buna görədə layihələndirilməsi və inşasında təşkilati yanaşmaların dəyişməsini zəruri edir. Nəticə etibarilə, onların səmərəli və keyfiyyətli şəkildə inşa olunması üçün müxtəlif metodların, müasir mexanizasiya vasitələrinin və xüsusi ixtisaslaşmış kadr potensialının tətbiqi vacibdir.	İnşa edilən obyektlərin xüsusiyyəti dəyişdikdə isə yalnız tikinti işlərinin təşkilati üsullarını deyil, həm də tikinti-quraşdırma proseslərinin texnologiyasını dəyişmək zərurəti yaranır. Nəticədə bu işçilərin əmək məhsuldarlığının azalmasına, tikinti maşınlarının səmərəsiz istifadəsinə və texnoloji proseslərin keyfiyyətinin pisləşməsinə səbəb olur.
Ərazi üzrə ixtisaslaşma	Ərazi üzrə ixtisaslaşmada region təsərrüfatının əsas istiqaməti əsasən həmin bölgədən kənarda istehlak üçün məhsul istehsalının təşkil olunmasına yönəldilir	Dar obyekt üzrə ixtisaslaşma zamanı müəssisə tələb olunan məhsul çeşidini mütəmadi olaraq aparılan rekonstruksiya və istehsalın yenidən qurulması olmadan istehsal edə bilmir. Bu cür ixtisaslaşma, əsasən, eyni tipli obyektlərin iri həcmdə inşasını həyata keçirən müəssisələr üçün səciyyəvidir	İstehsal sahələri arası əlaqələrin mürəkkəbləşməsi və nəqliyyat marşrutlarının artması, həmçinin istehsal dövrünün və natamam istehsalın uzanması, operativ-istehsal planlaşdırılmasının çətinləşməsi
Obyekt üzrə ixtisaşma	Obyekt üzrə ixtisaslaşma müəssisə və ya sex səviyyəsində tam hazır məhsul növlərinin istehsalının cəmləşdirilməsi ilə xarakterizə olunur. Məsələn bir tikinti təşkilatı yalnız körpü və tunellərin tikintisi üzrə ixtisaslaşır və bu model ona istehsalın təşkilində vahid istiqamətin qorunmağa, avadanlıq və	Müəssisə daxili kooperasiyanın azalması, məhsulun nəzərdə tutulan müddətdə istehsalına görə rəhbər şəxslərin məsuliyyətinin artması və axın üsullarının tətbiqi üçün əlverişli şəraitin yaradılması	Dar obyekt üzrə ixtisaslaşma zamanı müəssisə tələb olunan məhsul çeşidini mütəmadi olaraq aparılan rekonstruksiya və istehsalın yenidən qurulması olmadan istehsal edə bilmir. Bu cür ixtisaslaşma, əsasən, eyni tipli obyektlərin iri həcmdə istehsalını

	texnologiyaların daha səmərəli istifadəyə, həmçinin məhsul keyfiyyətinə nəzarətin gücləndirilməyə imkan yaradır.		həyata keçirən müəssisələr üçün səciyyəvidir
Texnoloji ixtisaslaşma	Texnoloji ixtisaslaşma müəssisələrin, sexlərin və istehsal sahələrinin ayrılması müəyyən istehsal mərhələlərinin və ya əməliyyatlarının yerinə yetirilməsi məqsədini daşıyır. Buna misal olaraq tekstil sənayesində iplik və toxuculuq sexləri bu cür ixtisaslaşmaya nümunə göstərilə bilər.	Texnoloji ixtisaslaşma mütərəqqi texnoloji proseslərin tətbiqinə şərait yaradır, avadanlıq və materiallardan daha səmərəli istifadəni təmin edir və yeni məmulatların mənimsənilməsi və məhsul çeşidinin genişləndirilməsi zamanı istehsalın çevikliyini artırır	Müəssisə daxili kooperasiya prosesinin mürəkkəbləşməsi və bahalaşması, həmçinin işçinin hazır məhsulun keyfiyyətinə görə məsuliyyətinin məhdudlaşması müşahidə olunur

Respublikanın mənzil tikintisi bazarında aprılmış tədqiqatlar göstəriri ki, təşkilatı-iqtisadi mexanizmlərin formalaşdırılması və onların müəssisələrin fəaliyyətində səmərəli istifadəsi vəziyyəti əhəmiyyətli dərəcədə yaxşılaşdıra bilər ki, bu da cədvəl 3 -da aydın şəkildə göstərilmişdir.

Cədvəl 3

Respublikanın mənzil bazarında İTK müəssisələrinin inkişaf səviyyəsi

İllər	**İTK -i müəssisəsinin adı**							
	MNM Group		**Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi (MİDA)**		**Kristal Abşeron**		**“Sabiroğlu insaat” MMC**	
	$İ_s$	**Halı**	**$İ_s$**	**Halı**	**$İ_s$**	**Halı**	**$İ_s$**	**H_1**
2021	1.16	H_1	1	H_2	1.16	H_1	1.08	H_1
2022	1.12	H_1	1	H_2	1.08	H_1	1.04	H_1
2023	1.08	H_1	1	H_2	1.06	H_1	1.04	H_1
2024	1.02	H_1	1	H_2	1.04	H_1	1.07	H_1

İnkişafında olan Azərbaycandakı tikinti müəssisələrin əksəriyyəti öz inkişafında mənzil tikintisinin həcminin onun satınalma həcmindən çox olduğu H_1 vəziyyətindədir. Bu da müvafiq tədbirlərin və təşkilatı-iqtisadi mexanizmlərin hazırlanmasına ehtiyac yaradır. Aparılmış tədqiqatlar və hesablamalar göstərdi ki, təşkilatı- iqtisadi mexanizmlərin formalaşması və onların müəssisələrin fəaliyyətində istifadəsi vəziyyəti yaxşılığa doğru əhəmiyyətli dərəcədə dəyişə bilər.

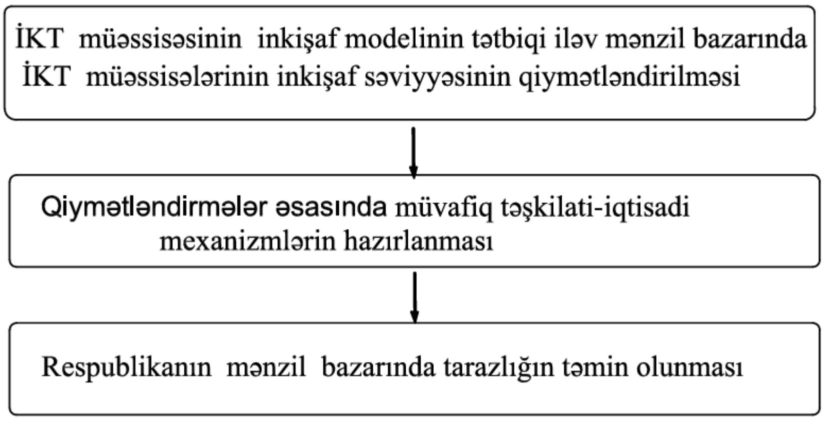
Yuxarı göstərilən hazırlanmış model qiymətləndirmə aparmağa və onun əsasında mənzil bazarında investisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin inkişafı üçün zəruri təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin işlənib hazırlanmasına imkan verir.

Beləliklə, müəssisənin inkişafına mühüm amillərin təsirinin düzgün nəzərə alınmaqla mənzil bazarının və müəssisələrin inkişafının əsas istiqamətlərinin təmin olunması, müvafiq təşkilati-iqtisadi mexanizmlərin hazırlanmasını nəzərə almaqla, respublikanın mənzil bazarında tarazlığın təmin olunmasının və investisiya-tikinti kompleksinin fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılmasının vacib şərti hesab olunur.

Aparılan tədqiqatların gedişindən müəyyən olundu ki, bu günə qədər mənzil bazarında investisya-tikinti kompleksinin müəssisələrinin inkişaf səviyyəsinin qiymətləndirilməsi üçün ümumi qəbul olunmuş metodologiya mövcud deyildir. Mövcud metod və metodoloji müddəaların təhlili respublikamızda investisya-tikinti kompleksi müəssisələrinin qiymətləndirilməsi üzrə

ümumiləşdirilmiş konsepsiyanın işlənib hazırlanması zərurətini şərtləndirir. Bu məqalədə məqsəd o istiqamətə yönəlmişdir.

Hazırlanmış modelin tətbiqini aşağıdakı blok-sxem şəklində verə bilərik (Şəkil.)

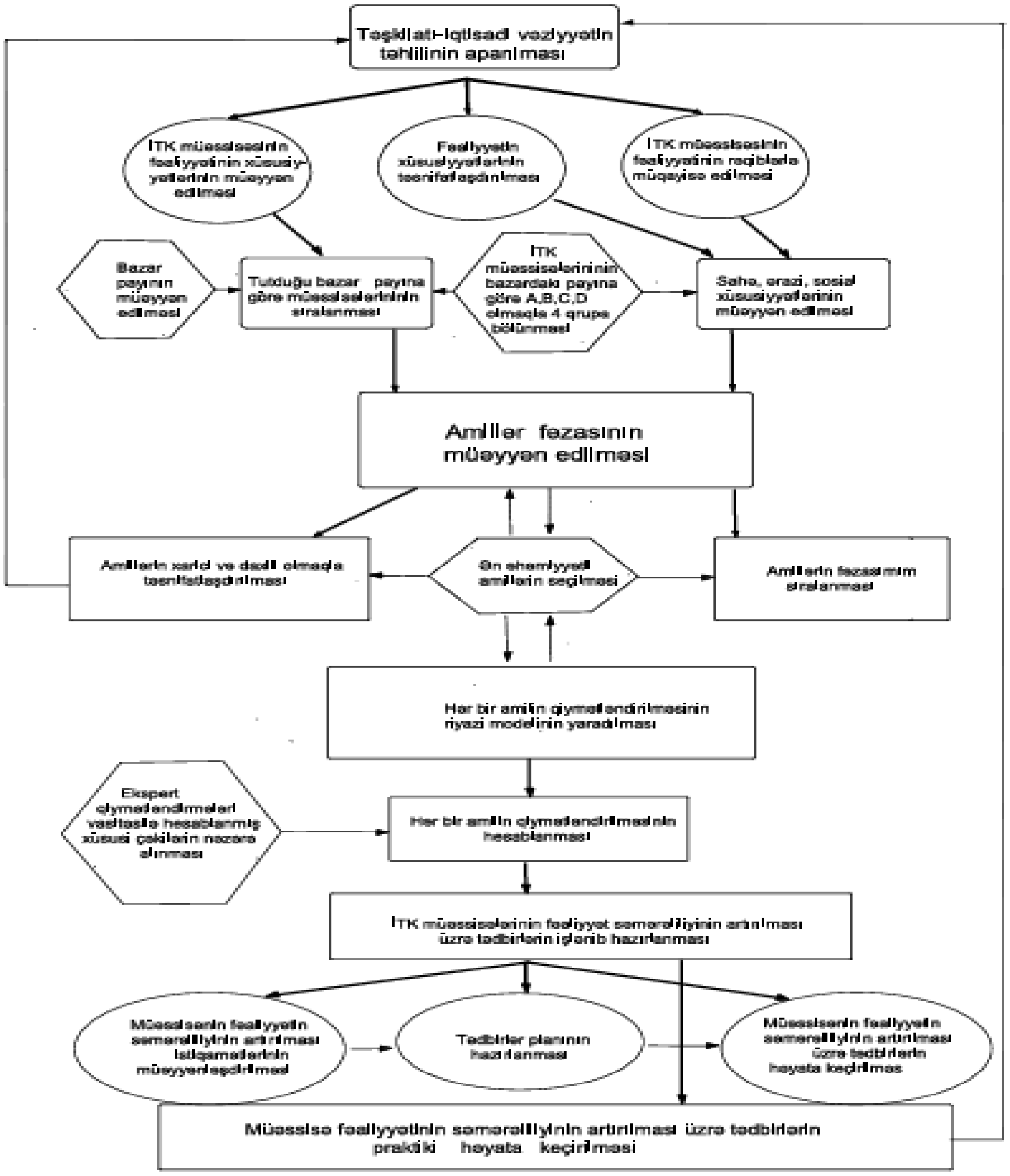


Şəkil1. İnvestisya-tikinti kompleksi müəssisələrinin inkişaf modeli

Respublikanın mənzil bazarında investisiya-tikinti kompleksi (İTK) müəssisələrinin fəaliyyətinin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı vəzifələr verilən ardıcıllıqla həll edilməlidir:

1. təşkilati-iqtisadi vəziyyətin təhlili;
2. İTK müəssisələrinin fəaliyyət xüsusiyyətlərinin müəyyənləşdirilməsi;
3. smillər fəzasının müəyyənləşdirilməsi;
4. ən əhəmiyyətli amillərin seçilməsi;
5. qiymətləndirmənin aparılması üçün zəruri ilkin məlumatların toplanması;
6. hər bir amilin təsirini qiymətləndirmək üçün müvafiq riyazi modelin yaradılması;
7. riyazi modellər əsasında hər bir amilin təsir göstəricisinin hesablanması;
8. ekspert qiymətləndirmələrindən istifadə etməklə müəyyən edilmiş xüsusi çəkilərin nəzərə alınması;
9. İTK müəssisələrinin fəaliyyət səmərəliliyinin artırılması üzrə tədbirlərin işlənib hazırlanması;
10. İTK müəssisələrinin fəaliyyət səmərəliliyinin artırılması üzrə tədbirlərin praktiki olaraq həyat keçirilməsi.

Təkif edilən bu qiymətləndirmə ardıcıllığını respublikanın mənzil bazarında İTK müəssisələrinin fəaliyyətinin qiymətləndirilməsi alqoritmi şəklində təqdim etmək mümkündür (şəkil 2)



Şəkil 2. İnvestisiya-tikinti kompleksi müəssisələrinin fəaliyyətinin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi alqoritmi

NƏTICƏ

Müəyyən olundu ki, investisiya-tikinti kompleksi (İTK) müəssisələrinin fəaliyyət səmərəliliyini onların inkişaf səviyyəsinə əsasən müəyyənləşdirmək lazımdır. Bu səviyyə, müəyyən bir ərazidə İTK müəssisələri tərəfindən hər bir tip üzrə tikilmiş mənzil həcminin və bazarda hər bir tip üzrə reallaşdırılmış ümumi mənzil həcminin uyğunluq dərəcəsini göstərir. Xarici və daxili mühitin təsiri , həmçinin İTK müəssisələrinin fəaliyyət və inkişaf xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla, mənzil bazarı və müəssisələrin inkişafının hər bir istiqaməti (sahəvi, ərazi, investisiya, innovasiya) üzrə təşkilati-iqtisadi mexanizm formalaşdırılmalı və onların istifadəsinə dair müvafiq tövsiyələr və tədbirlər işlənib hazırlanmalıdır. Bu tədbirlər müasir təsərrüfat şəraitində müəssisələrin fəaliyyət səmərəliliyinin artırılmasına yönəldilməli və mənzil bazarında tarazlıq təmin olunmalıdır.

İstifadə edilmiş ədəbiyyat:

1. S.A.Fərzəliyev. (2020). Tikinti istehsalatının təşkili, planlaşdırılması və idarə edilməsi, AzMİU, "Nəşriyyat-Poliqrafiya Mərkəzi", Bakı, 464 səh.

2. Основы организации, управления и планирования в строительстве : учебное пособие / В.Н. Зекин., Е.А. Исыпова; Пермь : ИПЦ «Прокростъ», 2021. – 126 с.

3. Анискин Ю.П., Бударов А.Ю., Попов А.Н., Привалов В.В. (2002). Управление инвестиционной активностью/ Под ред. Ю.П.Анискина. Ч М.: ИКФ Омега-Л, 272 с.

4. Калабаева, А.О. (2012). Теоретические основы разработки механизма устойчивого развития предприятия / А. О. Калабаева // ЭКОНОМИНФО. – № 17. – С. 9–13.

5. Баронин С.А. (2015). Управление стоимостью владения недвижимостью в жизненных циклах её воспроизводства на примере строительства жилья экономкласса [Электронный ресурс] / С.А. Баронин, А.Г. Янков, М.А. Луняков // Современные проблемы науки и образования. – №1. – Т.2.

6. Бердникова Т.Б. (2016). Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: монография / Т.Б. Бердникова. - М.: ИНФРА-М, - 224 с.

7. www.stat.gov.az

F.A.Valiyev
PhD in Economics, assistant professor,
Azerbaijan University of Architecture and Construction
ORCID 0000-0003-1912-0515

Development conditions and features of investment-construction complex enterprises in Azerbaijan

Abstract

An examination of the development trends in Azerbaijan's housing market reveals that, despite the increasing number of enterprises operating in the sector, housing prices have been rising rapidly in a manner disproportionate to the income levels of the population. For example, in 2024, overall housing prices increased by approximately 10–15% compared to 2023. The price growth in new buildings amounted to 14–15%, while in old buildings it was 9–11%. This rise significantly reduces the affordability of housing for the population. Most of the newly constructed apartments are built mainly in city centers. However, the scarcity of available land plots in central areas leads to a rapid increase in land prices. Nevertheless, the sharp rise in housing prices cannot be explained solely by this factor. Therefore, it is necessary to examine the key problems in the formation and improvement of organizational and economic mechanisms in Azerbaijan's housing market, as well as the development conditions and characteristics of the country's investment-construction complex enterprises. In addition, the influence of both external and internal factors on the quality and pricing of housing products, the methods for evaluating the level of enterprise development, and their impact on the housing market should also be analyzed.

Keywords: *organizational and economic mechanism, external environmental factors, internal environmental factors, competition factor, production factors, level of enterprise development in the housing market, estimated price.*