

M.M.Əhmədov
i.e.n., dosent, Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti
miraga.ahmedov@mail.ru

Məqalə redaksiyaya daxil olub 03.11.2025

The article was received by editorial board on 03.11.2025

Статья принята к печати 03.11.2025

MÜASİR DÖVRDƏ MƏNZİL BAZARININ TƏNZİMLƏNMƏSİNİN İQTİSADİ MEXANİZMLƏRİ

Xülasə

Mənzil bazarı iqtisadiyyatın mürəkkəb və sosial əhəmiyyəti yüksək segmentlərindən biridir. Mənzilin iqtisadi aktiv və sosial tələbat obyektı kimi ikili təbiəti mənzil bazarının tənzimlənməsində dövlət və bazar mexanizmlərinin optimal balansının müəyyən edilməsi tələbini qarşıya qoyur. Mənzil bazarının tənzimlənməsi məqsədilə hər bir ölkənin sosial-iqtisadi xüsusiyyətlərini uçota alan kompleks yanaşma tələb olunur. Başqa sözlə, müasir iqtisadi şəraitdə mənzil bazarının səmərəli fəaliyyəti üçün dövlətin strateji tənzimləyici rolu və bazar mexanizmlərinin dinamikliyi uzlaşdırılmalıdır.

Təqdim olunan məqalədə mənzil bazarının tənzimlənməsinin əsas iqtisadi mexanizmlərinin səmərəliliyi təhlil olunmuş, həmçinin müxtəlif ölkələrdə tətbiq olunan tənzimləmə modelləri müqayisəli şəkildə araşdırılmışdır.

Açar sözlər: mənzil, bazar, tələbat, tənzimləmə, qiymət, əməkdaşlıq, konsepsiya.

Mənzil bazarına dövlət müdaxiləsinin əsas məqsədləri. Mənzil bazarı bir sıra spesifik xüsusiyyətlərə malikdir ki, bu da dövlət müdaxiləsini iqtisadi cəhətdən əsaslandırır. Birincisi, mənzil məhdud təkliflə xarakterizə olunan qeyri-elastik aktivdir. Torpaq sahələrinin məhdudluğu və tikinti müddətinin uzunluğu qiymət dəyişikliklərinə operativ reaksiya verilməsini çətinləşdirir. İkincisi, mənzil yüksək dəyərli və uzunömürlü aktiv olduğuna görə onun əldə edilməsi əksər ailələr üçün ömürlük maliyyə qərarına çevrilir.

Mənzil bazarında informasiya asimmetriyası ciddi problemdir. Alıcılar binanın keyfiyyəti, hüquqi statusu və gələcək qiymət dinamikaı haqqında tam məlumata malik olmurlar. Bu şəraitdə dövlət standartlaşdırma, sertifikatlaşdırma və informasiya şəffaflığının təmin edilməsi vasitəsilə bazar uğursuzluqlarını kompensasiya edir.

Mənzilin sosial əhəmiyyəti onun adi bazar aktivı kimi qəbul edilməsinə mane olur. Layiqli yaşayış şəraitinə çıxış təməl insan hüququdur və cəmiyyətdə sabitliyin təmin edilməsi üçün mühüm əhəmiyyət daşıyır. Bazar mexanizmləri hesabına bütün əhali qruplarının mənzil ehtiyacı ödənilə bilməz. Ona görə ki, əhəlinin aztəminatlı təbəqələrinin bazar qiymətləri ilə mənzil əldə etmək imkanları məhduddur.

Mənzil bazarının tənzimlənməsinə müxtəlif iqtisadi məktəblər fərqli prizmalardan yanaşırlar. Klassik liberal iqtisadiyyat bazarın özünü-tənzimləmə qabiliyyətinə malik olmasını qəbul etməklə bərabər minimum dövlət müdaxiləsini dəstəkləyir. Bu yanaşma çərçivəsində dövlətin rolu mülkiyyət hüquqlarının qorunması və müqavilə öhdəliklərinin icrasının təmin edilməsi ilə məhdudlaşır. Keynsçi iqtisadiyyat isə dövlətin aktiv antikonjonktur siyasəti aparmasını zəruri hesab edir.

Mənzil tikintisi iqtisadi aktivliyi stimullaşdıran və məşğulluğu artıran güclü multiplikativ təsirə malikdir. İqtisadi böhran dövrlərində dövlətin mənzil tikintisini dəstəkləməsi ümumi tələbin artırılması vasitəsilə iqtisadiyyatın canlanmasına kömək edir [5, s.63].

İnstitusional iqtisadiyyat mənzil bazarının fəaliyyətində formal və qeyri-formal institutların rolunu ön plana çıxarır. Mülkiyyət hüquqlarının şəffaflığı, müqavilə hüququnun inkişafı, icra mexanizmlərinin səmərəliliyi və bazar infrastrukturunun formalaşması bazarın səmərəli fəaliyyəti üçün zəruridir.

Mənzil bazarının dövlət tənzimlənməsi bir neçə əsas məqsədə xidmət edir. Sosial ədalət və bərabərliyin təmin edilməsi aztəminatlı əhali qruplarının mənzillərə əlçatanlığının təmin edilməsini nəzərdə tutur. Ardıcıl olaraq, iqtisadi səmərəlilik mənzil resurslarının optimal bölgüsünü və tikinti sektorunun inkişafını əhatə edir. Bazarın sabitliyinin təmin edilməsi cəhdləri spekulyativ “qiymət köpükləri”nin qarşısının alınması və mənzil bazarında dərin tərəddüdlərin məhdudlaşdırılmasının zəruriliyi ilə bağlıdır. Şəhərsalma məqsədlərinə gəldikdə isə qeyd etmək olar ki, onlar daha çox mənzil tikintisinin davamlı şəhər inkişafı strategiyalarına inteqrasiyasını tələb edir.

Mənzil bazarında bazar mexanizmləri və dövlət müdaxiləsinin balansı. Tədqiqat göstərir ki, mənzil bazarının tənzimlənməsi üç əsas istiqamətdə həyata keçirilir: bazar tələb və təklifinin balanslaşdırılması, qiymət səviyyəsinin idarə edilməsi və sosial ədalətin təmin olunması. Dövlət müdaxiləsinin əsas mexanizmləri arasında vergi güzəştləri, subsidiyalaşdırma, kredit şərtlərinin tənzimlənməsi, tikinti normalarının müəyyənləşdirilməsi və zonalaşdırma qaydaları xüsusi yer tutur. Aparılan təhlil nəticəsində müəyyən edilmişdir ki, mənzil bazarında optimal tənzimləmə liberal bazar mexanizmləri ilə dövlət müdaxiləsinin tarazlı şəkildə tətbiqi ilə təmin olunur. Belə ki, birtərəfli bazar liberallaşması mənzil əlçatanlığının azalmasına, həddindən artıq dövlət nəzarəti isə bazarın səmərəsizliyinə gətirib çıxarır.

Əvvəldə qeyd olunduğu kimi, bazar mexanizmlərindən bəhs edərkən ilk növbədə tələb-təklif nisbətləri və onların dəyişməsi meyilləri, eləcə də qiymət mexanizmi, optimal müdaxilə modelləri və dövlət-özəl sektor əməkdaşlığı məsələləri ön plana çıxır.

Mənzil bazarında təklif və tələb arasındakı qarşılıqlı əlaqə özünəməxsus xüsusiyyətlərə malikdir. Tələb demoqrafik proseslərdən, gəlir səviyyəsindən, kreditləşmə şəraitindən və gələcək qiymət gözləntilərindən asılıdır. Əhəlinin sayının və yaş strukturunun dəyişməsi, urbanizasiya templəri və ailə modelinin transformasiyası mənzillərə olan tələbin həcminə birbaşa təsir göstərir.

Təklifin həcmi baxımından isə tikinti istehsalının həcmivə dinamikası, boş torpaq sahələrinin mövcudluğu, tikinti materiallarının qiyməti və tənzimləyici mühit aparıcı rol oynayır. Mənzil təklifinin qeyri-elastikliyi qiymət artımlarının tikinti fəaliyyətində qısa zamanda özünü büruzə verməsinə gətirib çıxarır. Bu zaman qiymət artımlarının əhəmiyyətli hissəsi torpaq sahibləri və vasitəçilər tərəfindən baş verdiyinə görə, demək olar ki, möhtəkirlik xarakter daşıyır [4, s.84].

Mənzillərin qiymətləri çoxsaylı amillərin təsiri altında formalaşır. Makroiqtisadi göstəricilər, xüsusilə faiz dərəcələri və inflyasiya mənzillərin qiymətlərinin dinamikasını müəyyən edən əsas amillər sırasındadır. Faiz dərəcələrinin azaldılması ipoteka kreditlərini əlçatan etməklə, mənzillərə olan tələbi artırır ki, bu da qiymətlərin yüksəlməsinə zəmin yaradır [6, s.9].

Mənzil bazarında lokal amillər də əhəmiyyəti də kəsb edir. İnfrastrukturun inkişaf səviyyəsi, ictimai nəqliyyata çıxış, ətrafda təhsil və səhiyyə müəssisələrinin mövcudluğu, ekoloji vəziyyət və ictimai təhlükəsizlik müxtəlif ərazilərdə yerləşən mənzillərin qiymətləri arasında nəzərə cərpacaq fərqlər yaradır. Şəhərlərin mərkəzi rayonlarında torpağın dəyərinin yüksək olması və infrastrukturun inkişafı orada mənzillərin qiymətlərinin yüksək olmasını şərtləndirir.

Müasir iqtisadi təcrübə müxtəlif mənzil bazarı tənzimləmə modellərinin mövcudluğunu göstərir. İngilis-amerikan modeli nisbətən liberal yanaşma ilə xarakterizə olunur. Burada bazar mexanizmləri aparıcı rol oynayır və dövlət müdaxiləsi minimaldır. Bu model çevik və dinamik mənzil bazarı yaradır, lakin gəlir səviyyəsinə görə fərqlənən əhali qruplarının mənzil şəraitində böyük diferensiallaşdırmaya səbəb olur [7, s.56].

Avropa modeli daha aktiv dövlət müdaxiləsi ilə seçilir. Burada güclü ictimai mənzil sektoru, əhəmiyyətli subsidiyalar və tənzimləmə mexanizmləri mövcuddur. Bu yanaşma daha yüksək sosial təminat təklif edir, lakin bəzən bazar çevikliyini məhdudlaşdırır.

Asiya-Sakit Okean modeli özünəməxsus xüsusiyyətlərə malikdir. Sinqapur kimi ölkələrdə dövlət mənzil bazarında əsas rol oynayır və əhalinin böyük hissəsi dövlət tərəfindən reallaşdırılan mənzil proqramlarından faydalanır. Bu model yüksək mənzil təminatı təklif etsə də bazar tənzimləmə mexanizmini məhdudlaşdırır [8, s.42].

Dövlət-özəl tərəfdaşlığı mənzil bazarının inkişafında getdikcə daha çox istifadə olunan mexanizmdir. Bu yanaşma çərçivəsində dövlətin sosial məqsədləri özəl sektorun səmərəliliyi və innovasiya qabiliyyəti ilə birləşir. Belə layihələrdə dövlət torpaq ayırır, infrastruktur yaradır və müəyyən zamanətlər verir, özəl sektor isə tikintini həyata keçirir və idarəetməni təmin edir.

Konsessiya müqavilələri, birgə səhm şirkətləri və qarışıq maliyyələşdirmə əsasında layihələrin həyata keçirilməsi tərəfdaşlığın müxtəlif formalarıdır. Bu mexanizmlər investisiya riskinin bölüşdürülməsinə, innovativ texnologiyaların tətbiqinə və layihələrin daha sürətlə həyata keçirilməsinə imkan verir.

Mənzil bazarında dövlət dəstəyi proqramları və innovasiyalar. Dövlət maliyyə dəstəyi müxtəlif formalarda təqdim olunur. Faiz subsidiyaları ilk mənzil alıcıları və aztəminatlı ailələr üçün kreditləri əlçatan edir. Bu proqramlar adətən müəyyən gəlir həddləri və mənzil dəyəri məhdudiyyətləri ilə tətbiq edilir. Birbaşa subsidiyalar və qrantlar isə ən aztəminatlı qruplar üçün nəzərdə tutulur və mənzil əldə edilməsinə birbaşa maliyyə köməyi təmin edir [3, s.14].

Vergi güzəştləri geniş yayılmış dəstək mexanizmidir. İpoteka faizlərinin vergitutma bazasından çıxarılması, ilk mənzil alışımda vergilərin azaldılması və ya əmlak vergisindən azad edilmə mənzillərin əldə edilməsini stimullaşdırır. Lakin bu mexanizmlər bəzən daha çox yüksək gəlirli qruplar tərəfindən istifadə olunduğu üçün regressiv təsir göstərə bilər.

Mənzil bazarında sistemə risklərin qarşısının alınması üçün makrosabitlik alətlərindən istifadə getdikcə aktuallaşır. Göstərilə bilər ki, “kredit-dəyər” nisbətinin məhdudlaşdırılması həddən artıq borcalanmanın qarşısını alır. “Gəlir-borç” nisbətinin tənzimlənməsi isə kreditə alanların ödəmə qabiliyyətinin qorunmasını təmin edir.

Mənzil bazarının tənzimlənməsinin hüquqi-institusional əsasları. Mənzil bazarının səmərəli fəaliyyəti üçün mülkiyyət hüquqlarının müəyyənəşdirilməsi və müdafiəsi mühüm əhəmiyyətə malikdir. Mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı sisteminin təkmil olması əmlak hüquqlarının şəffaflığını və qorunmasını təmin edir. Eyni zamanda rəqəmsal kadastr sistemlərinin informasiya əlçatanlığını artırması və əməliyyat xərclərini azaltması da qeyd oluna bilər.

Mülkiyyət hüquqlarının qorunmasında məhkəmə sisteminin müstəqilliyi və qərarların icra mexanizmi də mühüm yer tutur. Zəif hüquqi mühafizə investorların bazardan çəkinməsinə və kənarlaşmasına səbəb olur. Bu da nəticə etibarilə, mənzil bazar inkişafının ləngməsinə səbəb olur. Ona görə də mübahisələrin sürətli və ədalətli həlli üçün ixtisaslaşmış məhkəmələrin və alternativ mübahisə həlli mexanizmlərinin yaradılması məqsədəuyğundur [2 s.17].

Şəhərsalma qaydaları mənzil bazarının fəaliyyətinə dərin təsir göstərir. Zonalaşdırma qaydaları müəyyən ərazilərdə hansı növ tikintinin aparılmasına icazə verildiyini müəyyənəşdirməklə, torpaqlardan istifadəni və mənzil təklifini tənzimləyir. Həddən artıq məhdudlaşdırıcı zonalaşdırma tikinti işlərini məhdudlaşdırır və mənzillərin qiymətlərinin artmasına səbəb olur.

Tikinti normativ və standartları binaların keyfiyyətini, təhlükəsizliyini və ekoloji uyğunluğunu təmin edir. Enerji səmərəliliyi üzrə tələblər, antiseymik standartlar və əlillərin çıxışı normaları müasir tikintinin mühüm elementləridir. Eyni zamanda, normativlərin həddən artıq sərtləşdirilməsi tikinti xərclərini artırır və mənzil əlçatanlığını azaldır.

Kirayə bazarı mənzil sisteminin vacib tərkib hissəsidir və xüsusilə gənclər və miqrantlar üçün əhəmiyyətlidir. Kirayə qanunvericiliyi kirayəçilərin və ev sahiblərinin hüquqlarını balanslaşdırmalıdır.

Kirayə haqqının tənzimlənməsi bəzi ölkələrdə tətbiq olunur, lakin həddən artıq sərt tənzimləmə kirayə mənzillərin təklifinin azalmasına səbəb ola bilər. Kirayəçilərin hüquqlarının qorunması istismar şəraitindən və qeyri-əsaslandırılmış çıxarmalardan mühafizəni əhatə edir. Eyni zamanda, ev sahiblərinin öz mülklərini idarə etmək və ədalətli gəlir əldə etmək hüququ da təmin edilməlidir. Müqavilə azadlığı və sosial təminat arasında balansın tapılması kirayə bazarının səmərəli fəaliyyəti üçün zəruridir.

Mənzil bazarının effektiv fəaliyyəti üçün güclü institusional infrastruktur tələb olunur. Mənzil agentlikləri bazarda vasitəçilik xidmətləri göstərir və informasiya asimetriyasını azaldır. Onların peşəkar standartlarının və etik normalarının formalaşdırılması istehlakçıların maraqlarının qorunması üçün vacibdir.

Qiymətləndirmə institutu mənzillərin obyektiv dəyərləndirilməsini təmin edir və kreditləşmə prosesində mühüm rol oynayır. Peşəkar qiymətləndiricilər və onların akkreditasiyası sisteminin formalaşdırılması bazar şəffaflığını artırır.

Mənzil siyasətinin müasir konsepsiyaları. Müasir sosial mənzil konsepsiyaları universal çıxışdan hədəflənmiş yanaşmalara keçidi əks etdirir. Dövlət mənzil fondunun idarə edilməsi modeli getdikcə mixblend məhəllələrə əsaslanan yanaşmalarla əvəzlənir. Bu strategiya müxtəlif gəlir qruplarının qarışıq məhəllələrdə yaşamasını təşviq edir və sosial seqreqasiyanın qarşısını alır.

Mənzil vauçerləri və kirayə subsidiyaları bazaməbna yanaşmanın əsasını təşkil edir. Bu mexanizmlər əhali seçim azadlığı verir və onları passiv aid alıcılarından aktiv bazar iştirakçılarına çevirir. Eyni zamanda, aztəminatlı qrupların yüksək qiymətli bazarlarda mənzil tapmasının çətinliyi bu yanaşmanın məhdudiyyətini təşkil edir.

Ekoloji davamlılıq müasir mənzil siyasətinin mərkəzində durur. Enerji səmərəli binalar istismardan CO₂ emissiyalarını əhəmiyyətli dərəcədə azaldır və sakinin kommunal xərclərini aşağı salır. Yaşıl tikinti standartları resurs istifadəsində səmərəliliyi artırır və ətraf mühitə təsiri minimuma endirir.

Yenidənqurma (rekonstruksiya) proqramları mövcud mənzil fondunun müasirləşdirilməsinə yönəlir. Köhnə binaların istilik siteminin yaxşılaşdırılması, alternativ enerji mənbələrinin quraşdırılması və fəsadların yenilənməsi ekoloji və sosial-iqtisadi effekt verir. Bu proqramlar adətən subsidiyalar və güzəştli kreditləşmə ilə dəstəklənir.

Rəqəmsal texnologiyalar mənzil bazarını əsaslı şəkildə dəyişdirir. Böyük datanın analizi bazar trendlərinin proqnozlaşdırılmasında, qiymət modelləşdirməsində və risk qiymətləndirilməsində istifadə olunur. Süni intellekt alqoritmləri ipoteka qərarlarında, mənzil tövsiyələrində və bazar qiymətləndirilməsində tətbiq edilir.

“Ağıllı ev” texnologiyaları mənzilin idarə edilməsini optimallaşdırır və resurs səmərəliliyini artırır. İnternetə qoşulmuş cihazlar enerji istehlakını avtomatik tənzimləyir, təhlükəsizliyi yaxşılaşdırır və yaşayış komfortunu artırır. Rəqəmsal platformalar mənzil axtarışını, əməliyyatların aparılmasını və əmlak idarəçiliyini sadələşdirir [4, s.75].

Müasir mənzil siyasəti bütün əhali qruplarının ehtiyaclarını nəzərə alır. Yaşlılar üçün uyğunlaşdırılmış mənzillər demoqrafik qocalma şəraitində getdikcə daha aktual olur. Əlillərin mənzilə çıxışının təmin edilməsi universal dizayn prinsiplərinin tətbiqini tələb edir.

Miqrantların mənzil inteqrasiyası sosial birliyin təmin edilməsi üçün vacibdir. Diskriminasiyasız çıxış, çoxdillilik xidmətlər və mədəni həssaslıq daxileddiciliyin əsas elementləridir. Gənc ailələr üçün əlçatan mənzil proqramları demoqrafik vəziyyətin yaxşılaşdırılmasına kömək edir.

Mənzil siyasəti regional inkişaf disbalanslarının aradan qaldırılmasında mühüm rol oynayır. Böyük şəhərlərdə mənzil qiymətlərinin həddən artıq yüksək olması və kiçik şəhərlərdə demoqrafik tənəzzül qarşılıqlı əlaqəli problemlərdir. Polisentrik inkişaf strategiyaları regional mərkəzlərin gücləndirilməsinə və əhalinin daha bərabər paylanmasına yönəlir.

Kənd yerlərinin mənzil inkişafı urbanizasiya ilə mübarizə və kənd təsərrüfatının davamlılığı üçün əhəmiyyətlidir. İnfrastrukturun inkişafı, rəqəmsal xidmətlərə çıxış və əlverişli kreditləşmə şəraiti kənd yerlərini daha cəlbedici edir.

NƏTİCƏ

Mənzil bazarının tənzimlənməsi çoxtərəfli və dinamik prosesdir. Səmərəli mənzil siyasəti bazar mexanizmlərinin effektivliyini sosial ədalət və davamlılıq məqsədləri ilə uzlaşdırmalıdır. Bu prosesdə dövlətin rolu genişdir və uzunmüddətli inkişaf strategiyasının formalaşdırılması, innovasiyaların stimullaşdırılması və sosial birliyin təmin edilməsini əhatə edir.

Maliyyə-kredit mexanizmlərinin və hüquqi-institusional bazanın təkmilləşdirilməsi müstəvisində müasir konsepsiyaların tətbiqi mənzil bazarının səmərəli fəaliyyəti üçün zəruridir. Hər bir ölkə öz iqtisadi, sosial və mədəni dəyərlərinə və inkişaf xüsusiyyətlərinə uyğun optimal tənzimləmə modelini müəyyən etməlidir. Beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsi, ondan məqsədyönlü şəkildə istifadə mənzil bazarının tənzimlənməsində mühüm rol oynayır. Beləliklə, mənzil siyasətində əldə olunan uğurlar birbaşa onun çevikliyi, dəyişən şəraitə uyğunlaşma qabiliyyəti və cəmiyyətin real tələbatlarının təmin edilməsinə istiqamətlənməsi ilə əlaqədardır.

İstifadə edilmiş ədəbiyyat:

1. G.Ə. Mustafayeva, S.Y. Məmmədova. (2018). Bazar infrastruktur, dərs vəsaiti, Bakı, 359s.
2. R.Y.Əliyev. (2025). Azərbaycanca mənzil sferasının inkişafının təşkilati-iqtisadi problemləri (avtoreferat). Bakı.
3. O.A.Сидеренко. (2016). Совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости (автореферат). М.
4. Н.В.Городнова, И.Н.Маврина. (2020). Экономические аспекты управления рынком недвижимости. Учебное пособие. Екатеринбург, Издательство Уральского Университета, 108с.
5. O'Sullivan, A. (2019). Urban Economics (9th ed.). New York: McGraw-Hill Education.
6. Cerutti, E., Dagher, J., Dell'Ariccia, G. (2017). "Housing Finance and Real-Estate Booms: A Cross-Country Perspective". Journal of Housing Economics, 38, pp. 1-13.
7. Scanlon, K., Whitehead, C., Arrigoitia, M.F. (eds.) (2014). Social Housing in Europe. Chichester: Wiley-Blackwell.
8. Евразийский банк развития (2019). Обзор рынков жилья стран ЕАЭС. Алматы.
9. <https://www.mcgf.az>
10. <https://e-emdk.gov.az>

M.M.Ahmadov

candidate of economic sciences, Associate Professor, Azerbaijan State University of Economics

Economic mechanisms of housing market regulation

Abstract

The housing market is one of the complex and socially significant segments of the economy. The dual nature of housing as an economic asset and an object of social demand requires the determination of the optimal balance of state and market mechanisms in the regulation of the housing market. In order to regulate the housing market, a complex approach is required that takes into account the socio-economic characteristics of each country. In other words, for the effective functioning of the housing market in modern economic conditions, the strategic regulatory role of the state and the dynamics of market mechanisms must be reconciled.

The presented article analyzes the effectiveness of the main economic mechanisms of housing market regulation, as well as comparatively examines the regulatory models applied in different countries.

Keywords: housing, market, demand, regulation, price, cooperation, concept.

