

## AZƏRBAYCANDA SOSIAL MƏNZİL TİKİNTİSİNİN İNKİŞAFI VƏ ONUN MƏNZİL BAZARINA TƏSİRİ

**Kərimov Əbülfət İsa oğlu**- i.ü.f.d., dosent, İqtisadi nəzəriyyə və marketing kafedrası, AzMİU, **Ağayeva Könül Asaf**- qızı- ü.f.d., dosent, İqtisadi nəzəriyyə və marketing kafedrası, AzMİU, [konul.aghayeva@gmail.com](mailto:konul.aghayeva@gmail.com)

**Xülasə.** Məqalədə Azərbaycan dövlətinin respublika əhalisinin mənzilə olan tələbatını daha yüksək səviyyədə ödəmək məqsədi ilə görülən tədbirlərdən söhbət gedir. Müəlliflər dövlət tərəfindən güzəştli şərtlərlə nisbətən ucuz qiymətlərlə vətəndaşlara satılan mənzillərin reallaşdırılmasını xarakterizə edən bir sıra faktiki materalları cədvəl tərtib etməklə geniş şəkildə təhlil etməyə çalışmışlar. Təhlil əsasında belə nəticə əldə olunmuşdur ki, istifadəyə verilmiş mənzil sahəsinin həcmində dövlət mülkiyyətinin xüsusi çəkisinin 2021-ci ildə 13,1% -ə çatması (2019-cu ildə -2,1%, 2020-ci ildə 6,7) dövlətin sosial siyasətinin gücləndirildiyini əks etdirir. Həmin təhlildə diqqəti cəlb edən digər bir məsələ 2019-2021-ci illərdə vətəndaşların şəxsi vəsaitləri hesabına tikilən mənzillərin xüsusi çəkisinin 19,8 %-dən 75,5%-ə qalxması olmuşdur. Məqalədə həmçinin Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaitləri hesabına aztəminatlı ailələrin öz mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması da diqqəti cəlb edən nəticə kimi qiymətləndirilmişdir.

**Açar sözlər:** mənzil tikintisi, mənzil bazarı, mənzilə tələb, ipoteka krediti, MİDA, Sosial mənzil bazarı, Yaşayış kompleksi, mənzil ehtiyacları, güzəştli mənzillər

## DEVELOPMENT OF SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION IN AZERBAIJAN AND ITS IMPACT ON THE HOUSING MARKET

**Karimov Abulfat Isa**- PhD in economics., ass.prof., department of Economic theory and marketing, AzUAC

**Aghayeva Konul Asaf**- PhD in economics, ass.prof., department of Economic theory and marketing, AzUAC, [konul.aghayeva@gmail.com](mailto:konul.aghayeva@gmail.com)

**Abstract.** The article talks about measures taken to meet the needs of the population of the Republic of Azerbaijan for housing at a higher level. The authors attempted to analyze in detail a number of factual materials characterizing the state's implementation of apartments sold to citizens at relatively low prices by compiling a table. Based on the analysis, it was concluded that the share of state property in the volume of commissioned residential space will reach 13.1% in 2021 (-2.1% in 2019, 6.7% in 2020) shows the strengthening of the state social policy. state reflects that it is strengthened. Another issue that attracted attention in this analysis was the increase in the share of apartments built at the expense of citizens' personal funds, from 19.8% to 75.5% in 2019-2021. The article also assessed the improvement of living conditions of low-income families using the funds of the Mortgage and Credit Guarantee Fund of the Republic of Azerbaijan as a noteworthy result.

**Keywords:** housing construction, housing market, housing demand, mortgage loan, Ministry of Foreign Affairs, social housing market, residential complex, housing need, subsidized housing

**Giriş.** Azərbaycanda mənzil bazarının həcmi xarakterizə etmək üçün tikilib istifadəyə verilən yeni mənzillərin və əvvəlki illərdə inşa edilmiş, sakinləri çoxdan məskunlaşmış, lakin müxtəlif səbəblərdən satışa təklif olunan mənzillərin toplam miqdarına diqqət etmək lazımdır. Təbii haldır ki, bazarın tərkibində olan ikinci dəfə satışa çıxarılan evlərin həcmi müəyyən dövrlərdə müxtəlif amillərin təsiri altında artıb azalır. Bunlardan ən əsası kommərsiya banklarının təklif etdikləri faiz dərəcəsidir ki, bu göstərici yüksək olduqca evlərin kirayəsindən gələn gəlirin bankın verdiyi faizdən az olan kimi evləri satın pulu banka yerləşdirmək sərfəli olur və yaxud da əksinə. Mənzilə tələb təkcə bank faizi ilə bağlı olmadığından, digər təbii hallar, xüsusən də gənc nəslin ailə qurmaq

ehtiyaclarından, əhalinin artım sürətindən asılı olaraq bu tələb daim dəyişir və artmağa doğru meyillidir [5].

**Tədqiqat metodları.** Azərbaycanda mənzil bazarının heç olmasa bir hissəsini xarakterizə etmək üçün aşağıdakı cədvəl məlumatlarına nəzər salmaq kifayət edər (cədvəl 1).

**Cədvəl 1.** Mülkiyyət növlərinə görə istifadəyə verilmiş yaşayış evləri

	Dövlət mülkiyyəti		Qeyri- dövlət mülkiyyəti		Vətəndaşların şəxsi vəsaiti hesabına	
	ümumi sahə, min kv.metr	ümumi həcmdə xüsusi çəkisi, faizlə	ümumi sahə, min kv.metr	ümumi həcmdə xüsusi çəkisi, faizlə	ümumi sahə, min kv.metr	ümumi həcmdə xüsusi çəkisi, faizlə
<b>2015</b>	171	8,9	1.761	91,1	1.616	83,6
<b>2016</b>	121	5,7	2.000	94,3	1.545	72,8
<b>2017</b>	116	5,7	1.901	94,3	1.600	79,3
<b>2018</b>	191	8,5	2.059	91,5	1.960	87,1
<b>2019</b>	195	2,1	9.274	97,9	1.879	19,8
<b>2020</b>	351	6,7	4.873	93,3	1.455	27,8
<b>2021</b>	271	13,1	1.806	86,9	1.569	75,5

Cədvəl məlumatlarından görünür ki, 2015-ci ildən bəri yeni istifadəyə verilmiş yaşayış evlərinin ümumi payında dövlətin xüsusi çəkisi kifayət qədər aşağı olmuşdur, yəni 6-9% xüsusi çəkiyə malik olmuşdur. Lakin 2021-ci ildə artıq dövlət mülkiyyəti əsasında inşa edilən evləri xüsusi çəkisi 13.1 %-ə yüksəlmişdir. Baxmayaraq ki, 2020-ci ildə dövlət vəsaiti hesabına inşa edilmiş yaşayış mənzillərinin ümumi sahəsi 351 min kv, yəni 2021-ci ildəkindən 2 dəfə çoxdur, bununla belə 2020-ci ildə dövlətin bu göstərici üzrə payı cəmi 6.7% təşkil etmişdir. Buna səbəb qeyri-dövlət bölməsi üzrə istifadəyə verilmiş evlərin ümumi sahəsinin 2020-ci ildəki 4873min kv.m-dən, 2021-ci ildə 1806 min kv.m -ə qədər, yəni 2,69 dəfə azalması olmuşdur. Bu halın növbəti illərdə davam edə bilməsini proqnoz etmək üçün qeyd etməliyik ki, bu dinamika belə kəskin qalxıb düşmələrinə baxmayaraq, dövlətin payı artmaqda davam edəcəkdir. Bu iki mühüm amillə bağlıdır ki, onlardan birincisi qarşıdakı illərdə işgaldan azad olunmuş şəhər və kəndlərimizin bərpaı üçün dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitin həcmi 2023-cü ildə 3 mlrd manat proqnozlaşdırılır ki, bu da əvvəlki 2020- ci ildəkindən 3 dəfəyə yaxın çoxdur. Digər tərəfdən, Vətən müharibəsində şəhid olan və qazi olan vətəndaşlarımızın mənzil-məişət problemlərinin daha geniş həcmdə həll etmək zərurəti bu sferaya dövlət vəsaitlərinin daha çox ayrılacağına güman etməyə imkan verir.[3]

**Müzakirələr.** Vətəndaşların şəxsi vəsaiti hesabına istifadəyə verilmiş evlərin ümumi sahəsi isə 2015-ci ildən 2021-ci ilə kimi demək olar ki, 1600 min.kv.m ətrafında dəyişir.

Qeyd olunanlar onu deməyə əsas verir ki, qarşıdakı illərdə Azərbaycanın mənzil bazarında dövlət vəsaiti hesabına inşa edilən bazar çıxarılan yaşayış mənzillərinin xüsusi çəkisi artmaqda davam edəcəkdir. Burada bir məqamı xüsusilə qeyd etmək lazımdır ki, dövlət vəsaiti hesabına inşa edilən və vətəndaşlarımıza verilən evlərin heç də hamısı bazar mexanizmi vasitəsi ilə həyata keçirilmir, yəni dövlət onlara evləri pulsuz verir. Beləki əhalinin xüsusi sosial – həssas qrupları vardır ki, onların mənzil tələbatı dövlət vəsaiti hesabına qarşılır. Bu da ödənilməmiş bazar tələbinin müəyyən hissəsini təşkil etdiyindən bazar tələbinin qismən azalmasına səbəb olur. Bu hal onu deməyə əsas verir ki, tələbin qismən azalması olsa da uzun illər ərzində dövlətin belə fəaliyyəti tikinti bazarındakı mənzillərin qiymətlərinin formalaşmasına təsiri olmamışdır.

Lakin 2006-ci ildən başlayaraq dövlət bu sahədəki problemlərə öz iqtisadi təsirlərini həyata keçirmək məqsədi ilə müxtəlif istiqamətdə hiss ediləcək təsirləri olan tədbirlər həyata keçirmişdir. İpoteka kreditlərinin verilməsini asanlaşdırılması mənzil bazarında tələbin daha da artmasına səbəb

oldu. Baxmayaraq ilk dövrlərdə bu sferaya əsasən sənədləri kreditin şərtlərinə uyğun olan evlər cəlb edildi, lakin bütövlükdə tələbin artması mənzillərin qiymətlərinə öz təsirini göstərdi.

Göründüyü kimi ölkə başçısının sərəncamı ilə yaradılan MİDA-nın əsas məqsədi ölkə vətəndaşlarına güzəştli şərtlərlə mənzillərin satılmasına şərait yaratmaqdır. Dövlət bu layihələrin həyata keçirilməsi üçün torpaq sahələri ayırır, yolların çəkilməsini, ərazinin abadlaşdırılmasını, elektrik enerjisi təminatı üçün kifayət qədər xərc tələb edən elektrik yarımstansiyalarının qurulmasını, evlərdə elektrik və su sayğaclarının qoyulmasını, çirkab sularının axıdılması xətlərini qurmaqla, özəl şirkətlərin kifayət qədər maliyyə vəsaitləri sərf etdikləri xərclərin ixtisar edilməsinə səbəb olur ki, bu da həmin mənzillərin qiymətlərini aşağı salmağa imkan verir. Özəl şirkətlər inşa etdikləri evləri satışa çıxarmaq üçün həmin binaların FHN-nin sınağından keçməsi tələb olunur. Tikintinin istifadəyə yararlığı aktını almaq kifayət qədər mürəkkəb və çox variantlı standartlar sistemi ilə üzləşir. Bu günə kimi özəl sektorun mənzil tikintisi prosesini əvvəldən axıra qədər əhatə edəcək, sadə və aydın şəkildə müəyyənləşdirilmiş fəaliyyətin ardıcılığını və tələb olunan sənədləri özündə əks etdirən qanunvericilik paketi yoxdur. Belə çox variantlı həll üsulları özəl tikinti bazarının inkişafına mane olmaqla, ölkə əhalisinin mənzil ehtiyaclarının ödənilməsini çətinləşdirməklə, eyni zamanda mənzillərin bazar qiymətlərinin də yüksək olmasına səbəb olur [14]. Amma MİDA- belə maneələrdən azad olunmuşdur. Layihə sənədləri ,tikinti prosesi və digər qeyd etdiyimiz maneələr olmadan MİDA-nın müvafiq qurumları tərəfindən sənədlər hazırlanır, təsdiqlənir və tikinti prosesi kifayət qədər qısa müddətə başa çatmaqla vətəndaşlarımızın istifadəsinə verilir.

Evlərin müvafiq qeydiyyatı, yəni Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidmətində qeydiyyatı alınması həyata keçirilərək satışa çıxarılır. Sosial təyinatlı mənzil bazarının ölkə də inşa edilmiş mənzil bazarında xüsusi çəkisi yuxarıda qeyd etdiyimiz kimi, 2021-ci ildə 13,1 % olmuşdur. Bu payla sosial mənzillər bazarının bütövlükdə ölkə mənzil bazarındakı qiymətlərə təsiri məlumdur ki, çox böyük ola bilməz. Lakin bir həqiqət göz qabağındadır ki, MİDA tərəfindən – evlərin satışı Onlayn həyata keçirilməsi ilə yanaşı mindən çox olan mənzillərin bir neçə dəqiqə ərzində satılıb qurtarması, həm dövlət orqanlarını, həm də özəl tikinti şirkətlərini düşündürməlidir. Bundan belə bir nəticə çıxır ki, insanların mənzilə tələbatı çox yüksəkdir. Ona görə də bu istiqamətdə dövlət və özəl şirkətlərdə mənzil tikintisinin fəaliyyətini daha da təkmilləşdirmək və istifadəyə verilmiş mənzillərin əhali tərəfindən normal şəkildə alınmasına şərait yaratmaq vacibdir.

Dövlətin sosial evlərinin parametrləri haqqında ətraflı və real məlumatlar, son iki ildə MİDA-nın satışa çıxardığı evlərin elanlarında aydın görünür (cədvəl) 2.

Cədvəl məlumatlarını nəzərdən keçirsək və təmirin tipinə görə qiymət fərqi görürük, yəni birinci tip təmirli ev ikinci tip təmirli evdən, bir otaqlı mənzillərdə (31702man-31445man=)257 man, iki otaqlı mənzillərdə (52279man-51918man=) 361 man, üç otaqlı mənzillərdə (66434man-66035man=) 399man təşkil etmişdir. Otaqların sayı və mənzilin sahəsi artdıqca mənzilə yerləşdirilmiş mebel və ya avadanlıqların dəyəri artmışdır. Baxmayaraq ki, mənzillər eyni ərazidə, eyni binada və mərtəbələrindən də asılı olmayaraq, 3 otaqlı mənzillər 1 otaqlı mənzillərdən baha qiymətə ( 1 m<sup>2</sup> – sahənin qiyməti) təklif olunmuşdur .Bu hal belə qənaətə gəlməyə imkan verir ki, 3 otaqlı mənzil alanların daha imkanlı müştəri olması əsas götürülmüşdür. Belə ki, iki otaqlı mənzilin 1 təmir tipinə üzrə 1 m<sup>2</sup> sahəsi, bir otaqlıdan demək olar ki, fərqlənməsə də 3otaqlı mənzillərin qiyməti bir otaqlıdan (813,74man-782,37man=) 31,37man baha olmuşdur.

Baxmayaraq ki, son illərdə sosial mənzil bazarının xüsusi çəkisi o qədər də yüksək olmamışdır, ancaq mənzil bazarında tələbin xarakterini müəyyənləşdirmək baxımından çox əhəmiyyətli informasiyaları mənzil bazarı iştirakçılarına ötürə bilmişdir. Başqa sözlə desək, müasir dövr yəni- 2005-ci ildən başlayaraq mənzil bazarında tələbin əsas xarakteri satışa çıxarılan mənzillərin yaşayışa tam hazır olması, zəruri mebellərlə təmin olunması və nisbətən kiçik sahəli otaqların olması ilə yadda qalmışdır.

**Cədvəl 2.** Yasamal Yaşayış Kompleksində 3 saylı binada satışa çıxarılan mənzillər barədə məlumat (2016-cı il)

Sıra sayı	Otaqların sayı	Otaqların təmiri tipi	Otaqların sahəsi m <sup>2</sup> – la, xarici perimetr üzrə	Mənzilin satış qiyməti man.	1m <sup>2</sup> sahənin qiyməti man
1	2	2	66,92	51918	775,82
2	1	2	40,52	31445	776,03
3	3	2	81,64	66035	808,85
4	3	1	81,64	66434	813,74
5	2	1	66,92	52279	781,21
6	1	1	40,52	31702	782,37

Sosial mənzillər bazarında tələbi xarakterizə edən əsas göstəricilərdən biri də mənzillərin qiymətlərinin səviyyəsinin kifayət qədər aşağı olmasıdır. Belə ki, Yasamal rayonunun ərazisində inşa edilmiş MİDA-nın yaşayış kompleksi Bakı şəhərinin mərkəzi hesab oluna bilən zonalara yaxın ərazisində yerləşir. Belə zonalarda evlərin qiymətləri özəl mənzil bazarında sosial mənzillərin 1kv.m qiymətindən 2-3 dəfə bahadır. Məhz sosial mənzil bazarındakı qiymətlərin səviyyəsi və evlərin yaşayışa hazır vəziyyətdə satış çıxarılması, özəl mənzil bazarında təklifin dəyişməsinə səbəb ola bilmişdir ki, bunu da bütövlükdə dövlətin mənzil bazarını iqtisadi mexanizmlərlə tənzim etməsi kimi qiymətləndirmək olar. Getdikcə daha çox özəl tikinti şirkətləri müştərilərin cəlb edilməsi məqsədi ilə öz strategiyalarında dəyişiklik etmək məcburiyyətində qaldılar. Hazırda onların təklifinin az bir hissəsi də olsa kiçik sahəli, tam təmirli evlərdir. Onlar sanki bazarın reaksiyasını öyrənmək məqsədilə belə kiçik sahəli evləri təklif etməyə başladılar və nəticədə bazarın reaksiyası müsbət oldu. Hazırda demək olar ki, bütün özəl tikinti şirkətləri satışa tam təmirli, hazır evlər təklif edirlər. “Kristal Abşeron MTK” tikinti sektorunda tam təmirli evlərin satışına başlamasını aşağıdakı amillərlə izah etmişdir:

- 15 illik təcrübə göstərdi ki, evlər təmirsiz satılanda müştərilər evə eyni vaxtda köçməzlər, evlərin təmiri müxtəlif müddətlərdə davam etdiyindən, sakinlərə narahatlıq yaradırlar;
- Təmir edənlər nəinki əvvəl köçənlərə narahatlıq yaradır, həmçinin binanın liftlərinə, gediş-gəliş yerlərinə ümumi istifadədə olan meydançalara təmirlə əlaqədar tullantıların atılmasına səbəb olurlar, əlavə xərclər tələb edən halların yaranması qaçılmaz olur;
- ən önəmlisi isə müştərilərin istəkləri əsas götürülərək, 2011-ci ildən satışa çıxarılan mənzillər kütləvi şəkildə tam təmirə başlanmışdır. Əsas məqsədimiz müştərilərimizi təmir qayğısından azad etmək və qısa müddətdə tam təmirli mənzillər ilə təmin etməkdir.

"Dreamland Golf Villas & Residences" yaşayış kompleksi isə Bakı şəhəri, Suraxanı rayonu ərazisində Zığ şosesi 22-ci km, hava limanına cəmi 5 dəqiqəlik məsafədə yerləşməsinə baxmayaraq mənzillərin sahəsi 100kv.m–dən 364kv.m, vilların sahəsi isə 241kv.m–dən 683 kv.m–dək dəyişir. Villaların satış qiyməti: 1m<sup>2</sup>– 2000AZN–dən(təmirsiz), mənzillərin satış qiyməti: 1m<sup>2</sup>–2413AZN–dən(təmirli), ipoteka krediti: 500000 AZN–dək, ilkin ödəniş 15%, müddət 20 il (illik 10%). Göründüyü kimi evlərin qiyməti kifayət qədər yüksəkdir. Lakin diqqəti çəkən mühüm məqam ondan ibarətdir ki, mənzillər yaşayışa hazır vəziyyətdə təklif olunur, villalar üçün bu hal, təmir müştərinin sərəncamına buraxılır.

2005-ci ildən başlayaraq dövlətin mənzil-məişət sferasında həssas- sosial qrupların yaranan problemlərini həll etmək istiqamətində həyata keçirdiyi sosial siyasətin iqtisadi sferada yaratmış olduğu təsirlər nəticəsində, mənzil bazarında fəaliyyət göstərən tikinti şirkətlərinin məhsul və qiymət siyasətinə kifayət qədər güclü təsirləri araşdırılmışdır. Dövlətin mənzil tikintisi sahəsində fəaliyyəti iqtisadi sferaya çox tərəfli təsirlər göstərməklə yanaşı eyni zamanda həm dövlətin birbaşa, həm də dolaylı-bazar prinsiplərindən istifadə edilməklə mənzil bazarına təsir etmişdir.

Dövlətin mənzil bazarına bir başa təsiri mənzilə dərin ehtiyacı olan, lakin ödənilməsinə maliyyə imkanları olmayan, və yaxud da ölkə qarşısındakı xidmətlərinə görə bu ehtiyacın ödənilməsi

məqsəduyğun hesab edilən vətəndaşlara pulsuz, yəni mənzilin dəyərinin dövlət tərəfindən ödənilərək verilən mənzillər nəzərə alınır. Müəyyən qrup insanların dövlətdən pulsuz ev alması nəticəsində bazar tələbinin bir hissəsi bazardan çıxmış olur, yəni tələbin miqdarı uyğun həcmdə azalır.

Dövlətin mənzil bazarına dolaylı təsir etmək məqsədi ilə, gördüyü tədbirlər nəticəsində ölkə üzrə mənzil bazarında xüsusi çəkisi artması, mənzil bazarında kəskin dəyişiklərə səbəb olmuşdur. Tədqiqat işində verilmiş 1 saylı cədvəlin məlumatlarından görünür ki, 2019-cu ildə dövlət mülkiyyəti üzrə istifadəyə verilmiş mənzillərin ümumi sahəsi 195min kv.m olmuşdur. Həmin ildə qeyri-dövlət mülkiyyəti üzrə istifadəyə verilmiş evlərin ümumi sahəsi isə 9,274min kv.m olmuşdur ki, dövlətin bütövlükdə mənzil bazarındakı payı 2.1% təşkil etmişdir. 2020-ci ildə bu göstəricilər müvafiq olaraq 351min kv.m və 4,873min kv.m olmuşdur. Dövlətin xüsusi çəkisi isə 6.7% təşkil etmişdir. Göründüyü kimi, dövlət mülkiyyəti üzrə istifadəyə verilmiş evlərin sahəsi həmin ildə 1.85 dəfə artmışdır ki, qeyri-dövlət bölməsi üzrə istifadəyə verilmiş evlərin sahəsi 1.9 dəfə azalmışdır. Həmin tendensiya növbəti ildə davam etmişdir, yəni 2021-ci dövlət mülkiyyəti üzrə istifadəyə verilmiş mənzillərin ümumi sahəsi 271min kv.m, qeyri-dövlət bölməsinin istifadəyə verdiyi evlərin ümumi sahəsi isə 1806min kv.m olmuşdur. Bu isə o deməkdir ki, dövlətin istifadəyə verdiyi evlərin ümumi sahəsi əvvəlki ilin 77.2 % təşkil etmişdir, yəni 22,8% azalmışdırsa, qeyri-dövlət bölməsində isə azalma 2,69 dəfə təşkil etmişdir. Əgər bu azalmanı 2019-cu illə müqayisə etsək, onda bu azalma 5.1 dəfə ( $9274\text{min kv.m}:1806\text{min kv.m}=5.1$ ) təşkil etmişdir. Göründüyü kimi dövlətin mənzil bazarına müdaxiləsi özəl mənzil bazarında dərin təsirləri göz qabağındadır, qarşıdakı illərdə də bu meyli müşahidə olursa, onda özəl mənzil bazarı iştirakçıları bu təsirləri daha ciddi qəbul etməli olacaqlar. İstehsalın belə azalmasının əsas səbəbi dövlətin sosial mənzillər bazarını yaratması, bazarın xarakterinə daha yaxşı uyğun olan təkliflər olmuşdur.

**Nəticə.** Dövlətin sosial mənzil bazarının təhlili göstərir ki, bazara çıxarılan evlər tam yaşayışa hazırdır və qismən də zəruri mebellərlə təmin olunmuşdur. Əslində satışa çıxarılan bütün mənzillər belə hazır vəziyyətdə olmalıdır. Lakin bu fikirləri özəl bölmənin satışa çıxardığı evlər haqqında demək olmaz. Digər tərəfdən, sosial evlərinin digər parametrləri də, mənzil bazarındakı tələbin quruluşu haqqında daha düşündürücü məlumatlar verir. Məhz bu parametrlər göstərir ki, hazırkı dövrdə mənzil bazarında tələb necədir, yəni hansı mənzillərə tələb daha çoxdur. Tikinti şirkəti tələbin quruluşunda olan bu dəyişiklikləri nəzərə alan, özünün məhsul siyasətində və strategiyasında müvafiq uyğunlaşmaları aparmasa satışla əlaqədar çox böyük çətinliklərlə üzləşməli olacaqlar.

## Ədəbiyyat

1. Azərbaycan Respublikasının Mənzil məəcəlləsi, "Hüquq ədəbiyyat nəşriyyatı", 2008
2. Azərbaycan Respublikasında əmlaka dair Azərbaycan Respublikasının qanunu №56– XII , noyabr 1991
3. Heydər Əliyevin 100 illiyinə həsr olunmuş "İşğaldan azad edilmiş ərazilərin ölkə iqtisadiyyatına reinteqrasiyası: hədəflər və istiqamətlər", Beynəlxalq elmi konfrans. Bakı. 2023
4. Azərbaycan Respublikasının Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrinə dair qanun N713-IIQ, 29 iyun 2004
5. Актуальные проблемы экономического развития .им.В.Г.Шухова.Сборник докладов.Часть Белгород. 2011
6. Kotler F. Marketingə dair 300 başlıca sual: Bakı, 2020
7. Məmmədov A.T. Marketing Bakı, 667-46 s. 2014
8. Kotler F. Marketingin əsasları. Bakı, 43s. 2016
9. Xeyrəbəyov İ.M., Marketing tədqiqatları Bakı, 2015, 363 səh 47.
10. Qasımlı V. İqtisadi modernizasiya, Bakı, 310s. 2014
11. R.Kruqman., M.Obstfeld., M.C.Melitz. Beynəlxalq iqtisadiyyat. Nəzəriyyə və siyasət. XI nəşr. 805 s. 2017
12. Olivier Blanşard. Makroiqtisadiyyat. Qlobal nəşr. VII nəşr. 487s
13. O.N.Aras., E.Süleymanov. Azərbaycan iqtisadiyyatı. 412 s. Bakı. 2016
14. Ağayeva K.A., Qənbərov Ə.Ş. İnşaatda marketing. 267 s. Bakı. 2020

16. Azərbaycan Respublikasında uyğun qiymətə mənzil təminatının inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsi. Bakı. 2002

17. Ансофф И. Стратегическое управление. Москва. Экономика, 2019

*Məqaləyə istinad: Kərimov Ə.İ., Ağayeva K.A. Azərbaycanca sosial mənzil tikintisinin inkişafı və onun mənzil bazarına təsiri. Elmi əsərlər/ Scientific works, AzMIU, s.138-143, N1, 2024*

*For citation: Karimov A.I., Aghayeva K.A. Development of social housing construction in Azerbaijan and its impact on the housing market. Scientific works/ Elmi eserler. AzUAC, p.138-143, N1, 2024*

Redaksiyaya daxil olma/Received 8.09.2023

Çapa qəbul olunma/Accepted for publication 8.12.2023