

Azərbaycanda mənzil və sərvət bərabərsizliyi: Bakıdakı daşınmaz əmlak qiymətlərinin statistik təhlili

written by Firuza Nahmadova Firuza Nahmadova

Çoxları ev əlçatanlığını ölkənin sosial-iqtisadi sabitliyini qiymətləndirmə yolu kimi görür. Mənzil əksər ailə təsərrüfatları üçün ən böyük xərclərdən biri olmasa da, bir çox ölkədə COVID-19 pandemiyası ərzində çoxlu ailə təsərrüfatlarının gəlirlərinin azalması nəticəsində onların bir çoxu kirayə haqqını ödəyə bilmədi və qeyri-sabit şərtlər altında yaşadı, bu isə mənzilin nə qədər əhəmiyyətli olduğunu göstərdi. Bu vəziyyət həm də ev əlçatanlığının siyasətçilər tərəfindən müzakirəsinin zəruriliyini göstərir.

Lakin ev əlçatanlığının gözərdi edilməməsi üçün başqa səbəb də var. Tomas Pikettin qeyd etdiyi kimi, kapitalın gəlirlilik dərəcəsi (məsələn, daşınmaz əmlak) əməyin gəlirlilik dərəcəsindən yüksəkdir, bu isə sərvət bərabərsizliyi tsiklini təkrarlayır (Piketty 2014). Qərb şəhərlərində mənzilin sərvət bərabərsizliyinə təsirlərini araşdırsalar da, oxşar tədqiqatlar Bakıda aparılmayıb.

Bu məqalədə ilk dəfə mənzil alanlar üçün orta statistik ailə təsərrüfatının qənaət dərəcəsinə görə uyğunlaşdırılmış qaydada ev əlçatanlığını araşdırıram. 2015-ci il tarixindən etibarən Bakıdakı orta statistik ailə təsərrüfatı aşağı gəlir və satınalma ilə gələn *gizli ödənişlər* səbəbindən mənzil ala bilmədi (gizli ödənişlər dedikdə əsasən yeni binalar üçün tələb olunan tikinti icazələri ilə əlaqəli ödənişləri nəzərdə tuturam). Daha da pisi odur ki, bəzi hallarda orta və yüksək gəlirli ailə təsərrüfatları da mənzil ala bilmədilər (World Bank Group 2015).

İlk hipotezimiz budur ki, 2020-ci ildə Bakıda orta statistik ailə təsərrüfatı üçün ev hələ də əlçatan deyil. Əlavə olaraq, orta əmək haqqı əhəmiyyətli dərəcədə artsaydı, ev əlçatanlığında ciddi dəyişiklik müşahidə olunmazdı. Daha sonra Azərbaycanda ev əlçatanlığının sərvət bərabərsizliyini və aşağı səviyyəli korrupsiyanın davam etməsindəki rolunu müzakirə edirəm.

Nəticələr göstərir ki, hazırkı vəziyyətdə orta statistik ailə təsərrüfatı heç vaxt mənzil ala bilməz, çünki onun aylıq xərcləri aylıq xalis gəlirlərindən 514 AZN çoxdur və buna görə də istənilən daşınmaz əmlak onun üçün əlçatan deyil. Artan əmək haqqı simulyasiyasını hesabladıqdan sonra müəyyən etdim ki, hətta əmək haqqının hipotetik 250 AZN artımından sonra da ilk dəfə ev almaq istəyənlərin əksəriyyəti mənzil ala bilməzlər.

Bu tədqiqatın əsas töhfəsi 2020-ci ilin iyul ayı etibarilə Bakıda ev əlçatanlığı bərabərsizliyinin qiymətləndirilməsidir. Bundan əlavə, orta xalis qənaət və maliyyə əldə etmək imkanı ilə daşınmaz əmlak bazarının mövcud vəziyyətini təhlil edərək, bu məqalə aylıq 326 AZN orta əmək haqqı alan şəxslərə ev ala bilmək üçün maddi təşviqlərin tətbiq olunmasının zəruriliyi barədə siyasətçilərə empirik sübutlar təqdim edir.

Metodologiya

Bu məqalədəki təhlil 2020-ci ilin iyul ayında Bina.az və Yeniemlak.az adlı iki Azərbaycan saytından toplanan Bakıdakı daşınmaz əmlak qiymətlərinin çoxsaylı nümunə təmsilinə ($n=19,455$, etimad səviyyəsi 95%, əhali ortalaması 147000 ilə 149000 arasındadır) əsaslanır. Orta əmək haqqı, ev təsərrüfatı xərcləri və ev təsərrüfatı ölçü məlumatları Dövlət Statistika Komitəsinin, ipoteka və kredit xətləri ilə əlaqəli məlumatlar isə İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun rəsmi saytından götürülüb.

Bakıdakı bütün daşınmaz əmlak qiymətləri məlumatlarını onlayn mənbələrdən topladıqdan və satışları kirayələrdən ayırdıqdan

sonra, hər bir verilənlər bazasında istisnaları tapmaq üçün Türkiyə metodundan istifadə etdim. İstisnalar müəyyən edildikdən sonra satış qiymətləri üçün son verilənlər bazası 19.455 dəyərlərindən ibarət oldu. Bu məlumatlara əsasən rayon üzrə ümumi mənzil sahəsi və kvadrat metrə görə orta satış qiymətlərini hesabladım. Daha sonra məlumatlar dörd qrupa ayrıldı: 30 kvadrat metrdən az, 31-60, 61-90 və 91 kvadrat metr və daha çox. Əvvəlki hesablamalar bu ayrı qruplar üçün də hesablandı.

Bu məqalədə 3.86 nəfərlik orta statistik Bakı ailə təsərrüfatı üçün daşınmaz əmlakın əlçatanlığını müəyyən edirəm və sadələşdirmək üçün bu rəqəmi işləyən adambaşına 326 AZN maaş alan 4 nəfərlik ailə təsərrüfatı kimi yuvarlaqlaşdırıram. Daha sonra ev təsərrüfatlarının orta xalis qənaətini təyin etmək üçün adambaşına düşən orta statistik istehlak xərclərini və orta statistik kirayə haqqını ev təsərrüfatının maaşından çıxıram. Hər bir hesablama bu ev təsərrüfatı kompozisiyaları üçün aparılıb: biri işləyir, üçü yox; ikisi işləyir, ikisi yox; üçü işləyir, biri yox; bütün dördü də işləyir. Ev təsərrüfatının qənaət dərəcəsini hesablamaq üçün, HS:

$$HS^n = \frac{NI^n - CE^4}{NI^n}$$

Burada NI illik xalis gəlir, n orta xalis əmək haqqı alan fərdlərin sayı, CE istehlak xərclərini bildirir.

Qənaət dərəcəsi üçün qiymətləndirmə aşağıdakı kimidir:

Cədvəl 1: Ev təsərrüfatlarının qənaət dərəcəsi

Ev təsərrüfatlarının qənaət dərəcəsi (%)	Qiymətləndirmə
$HS \leq 0$	MƏNFİ
$0 < HS < 20$	MÜSBƏT
$HS \geq 20$	OPTIMAL

Ev əlçatanlığının qiymətləndirilməsinə davam etməzdən əvvəl, öncə PI olaraq göstərilən evin ortalama qiymətinin xalis gəlirə nisbəti hesablanır:

$$PI = \frac{P}{NI^n}$$

Burada P Bakıdakı mənzillərin orta satış qiymətlərini, NI illik orta xalis ev təsərrüfatı gəlirini, n isə işləyən fərdlərin sayını bildirir. Bu nisbət nə qədər yüksəkdirsə, ilk dəfə ev alan ev təsərrüfatının ev alması da bir o qədər çətin olur. Qiymət-gəlir nisbəti üçün qiymətləndirmə aşağıdakı kimidir (Demographia International, 2011):

Cədvəl 2: Qiymət-gəlir nisbəti üçün qiymətləndirmə

Qiymət-gəlir nisbəti	Qiymətləndirmə
≥ 5.1	Olduqca bahalı (əlcətməz)
4.1-5.0	Olduqca bahalı (əlcətməz)
3.1-4.0	Qismən bahalı (əlcətməz)
≤ 3.0	Əlçatan

Bu qiymətləndirmə sistemi əsasında bazarın ev əlçatanlığını qiymətləndiririk:

Cədvəl 3: Ev əlçatanlığı üçün qiymətləndirmə

PI/HS	HS ≤ 0	0<HS<20	HS ≥ 20
≥ 5.1	Əlcətməz	Əlcətməz	Əlcətməz
4.1-5.0	Əlcətməz	Əlcətməz	Əlcətməz
3.1-4.0	Əlcətməz	Əlcətməz	Əlçatan
≤ 3.0	Əlcətməz	Əlçatan	Əlçatan

Nəticələr

1. Aşağı maaşlar, aşağı qənaət nisbəti

Cədvəl 4-də 2020-ci ilədək Bakıda adambaşına və hər ev təsərrüfatına düşən orta aylıq və illik xərclər göstərilir. Adambaşına ortalama aylıq xərclər 897 AZN, ev təsərrüfatına düşən xərclər isə 1893.9 AZN təşkil edir.

Hal-hazırda adambaşına düşən 326,1 AZN orta əmək haqqı səviyyəsində, işləyən fərdlərin sayından asılı olmayaraq, dörd nəfərdən ibarət olan orta ev təsərrüfatında adambaşına düşən 332,4 AZN-lik orta aylıq istehlak xərclərini qarşılaya bilməz. Burada 2020-ci il avqust ayına olan məlumatlara görə, Bakıda orta hesabla 564 AZN olan kirayə kimi qeyri-istehlak xərcləri nəzərə alınmır.

Cədvəl 4: Orta xərclər. 2019-cu il rəsmi statistikasına və 2020-ci ildə yığılmış məlumatlara əsasən

		Aylıq	İllik
	İstehlak	332.4	3,989
Adam	Kirayə	564	6,771
	Ümumi	896.4	10,760
Ev təsərrüfatı	İstehlakKirayəÜmumi	1,329.95641,893.9	15,9556,77122,726

İşləyən fərdlərin sayından asılı olaraq, ev təsərrüfatlarında orta aylıq əmək haqqı 326,1-1304,4 AZN arasında dəyişir. Lakin onların istehlak xərcləri və orta kirayə dəyəri müvafiq olaraq 1329,6 və 564 AZN-dir və bütün ev təsərrüfatı kompozisiyaları ayın sonunda maliyyə vəsaitlərinin çatışmazlığından əziyyət çəkirlər.

Cədvəl 5: Ev təsərrüfatı kompozisiyalarına görə orta aylıq əmək haqqı və qənaət

Ev təsərrüfatı kompozisiyası	Orta aylıq əmək haqqı	Kirayədən sonra qənaət
Biri işləyir, üçü yox	326.1	-1,568
İkisi işləyir, ikisi yox	652.2	-1,241

Üçü işləyir, biri yox	978.3	-915
Dördü işləyir	1,304.4	-589
Orta	815.2	-1,079

Beləliklə, orta ev təsərrüfatının hər ay 1.079 AZN əskiyi var və maliyyələşdirmə seçimi olsa da, olmasa da bu vəziyyətdə orta ev təsərrüfatının ev almaq üçün qənaət etməsi qeyri-mümkündür. Hətta kirayə ödənişindən əvvəl də orta ev təsərrüfatının əskiyi 514 AZN-dir.

Eksperiment kimi qənaət dərəcələrini iki fərqli əmək haqqı səviyyəsində müqayisə etmək qərarına gəldim: adambaşına 476 və 576 AZN. Cədvəl 5-də göstərildiyi kimi, orta ev təsərrüfatı hələ də bütün xərclərini ödəyə bilmir və 476 AZN maaş səviyyəsində orta qənaət səviyyəsi qədər, yəni 704 AZN qənaət edə bilmir.

Cədvəl 6: Adambaşına 476 AZN əmək haqqı ilə qənaət dərəcəsi

Ev təsərrüfatı kompozisiyası	Əmək haqqı	Xərclər	Qənaətlər	Kirayədən sonra qənaət dərəcəsi
Biri işləyir, üçü yox	476	1,894	-1,418	-362.64%
İkisi işləyir, ikisi yox	952	1,894	-942	-131.32%
Üçü işləyir, biri yox	1,428	1,894	-466	-54.21%
Dördü işləyir	1,904	1,894	10	-15.66%

Bu maaş səviyyəsində ev təsərrüfatı qənaəti yalnız dörd nəfərin də işlədiyi halda müsbət olur, lakin vergilərdən sonra qənaət mənfi vəziyyətə qayıdır.

Cədvəl 7: Adambaşına 576 AZN əmək haqqı ilə qənaət dərəcəsi

Ev təsərrüfatı kompozisiyası	Əmək haqqı	Xərclər	Qənaətlər	Kirayədən sonra qənaət dərəcəsi
Biri işləyir, üçü yox	576	1,894	-1,318	-282.32%
İkisi işləyir, ikisi yox	1,152	1,894	-742	-91.16%
Üçü işləyir, biri yox	1,728	1,894	-166	-27.44%
Dördü işləyir	2,304	1,894	410	4.42%

Cədvəl 7-dən də göründüyü kimi, yalnız 576 AZN-lik əmək haqqına edilən 76%-lik artışdan sonra dörd nəfərin də işlədiyi ev təsərrüfatı aylıq maaşının 4%-ni qənaət etməyə başlayır. Bu təhlilin nəticələri göstərir ki, Bakıdakı orta ev təsərrüfatı maaşı hətta 250 AZN artırıldıqdan sonra da kirayə pulu da daxil olmaqla bütün aylıq xərcləri qarşılaya bilmir.

Həmçinin bu vəziyyət kiçik korrupsiya səviyyələrinə də təsir edə bilər. Maaşlar xərclərlə müqayisədə çox az olduğundan, korrupsiyanın mənəvi xərcləri azalır, çünki korrupsiya ilə məşğul olmaq ev təsərrüfatlarının maliyyə fondlarının artırılmasına yönəlmiş kompensasiya rolunu oynayır.

Qeyd etmək lazımdır ki, rəsmi orta əmək haqqı statistikasına reallığa ən yaxın rəqəmləri göstərməyə bilər, çünki 2010-cu ildə kölgə iqtisadiyyatı Azərbaycanda ÜDM-in 65% -dən çoxunu təşkil edirdi (Bayramov 2012). Bu kölgə iqtisadiyyatı elan olunmayan qeyri-rəsmi məşğulluğu və dövlət məmurlarına standart dövlət xidmətləri müqabilində verilən kiçik rüşvət kimi qeyri-rəsmi ödənişləri əhatə edir (Guliyev 2015). Nəticədə, rəsmi əmək haqqı səviyyələri ev təsərrüfatlarının aylıq aldığı real maliyyə fondlarından daha aşağı ola bilər.

1. Maliyyələşdirmə imkanının olmaması

Bu tapıntıların əsasən Azərbaycanda ipoteka və kreditlə bağlı rəsmi statistikanı təhlil etdim (İKZF 2019). 2019-cu il

tarixindən etibarən ipoteka borcu olanların yalnız 3%-nin 500 AZN-dən aşağı maaşı olduğu halda, 42%-nin maaşı 501-1000 AZN (daxil olmaqla), 53% -dən çoxunun maaşı isə 1001 AZN-dən yuxarı olub.

İKZF veb sahifəsi vasitəsilə orta əmək haqqı qədər gəliri olan bir ev təsərrüfatının borc götürə biləcəyi ən böyük məbləği hesablayarkən, ipoteka birgə olsa belə, ev təsərrüfatı nə adi, nə də sosial ipoteka ala bilməz. Bütün hallarda qənaət olmadığı üçün orta statistik borcalan adi və ya sosial ipoteka üçün müvafiq olaraq 10% və ya 15%-lik ilkin ödənişi ödəyə bilməz.

Beləliklə, mənzilin maliyyələşdirilməsi üçün seçimlər orta ev təsərrüfatı üçün nəinki məhduddur, həm də əlçatmazdır. Kasıb əhali üçün nəzərdə tutulmuş *güzəştli* ipoteka ehtimalını nəzərə alsaq belə, bu sosial kreditlər aşağı və orta gəlirli ev təsərrüfatları üçün əlçatmaz olaraq qalır.

1. Ev əlçatanlığının çatışmazlığı

Topladığım məlumatlara əsasən, orta mənzil satış qiyməti 148,907 AZN-dir (bir kvadrat metr üçün 1,515 AZN). Cədvəl 7 orta satış qiymətinin adambaşına düşən orta əmək haqqından 450 dəfə çox olduğunu göstərir.

Cədvəl 8: Mənzil ölçüsü üzrə orta satış qiyməti

Orta	30m ² -dən az	31-60m ²	61-90m ²	90m ² -dən çox
Ümumi qiymət	□ 50,222	□ 76,219	□ 111,514	□ 205,250
M ² üzrə qiymət	□ 1,916	□ 1,554	□ 1,472	□ 1,513

Cədvəl 9: Rayon üzrə orta qiymət

Rayon	Orta qiymət	M ² üzrə orta qiymət
Nəsimi	□ 185,174	□ 1,668
Yasamal	□ 152,562	□ 1,540
Səbail	□ 195,730	□ 2,113

Xətai	□ 143,555	□ 1,418
Binəqədi	□ 118,880	□ 1,404
Nərimanov	□ 179,438	□ 1,658
Nizami	□ 109,142	□ 1,355
Sabunçu	□ 88,647	□ 1,186
Suraxanı	□ 68,145	□ 1,027
Xəzər	□ 62,871	□ 950
Qaradağ	□ 65,472	□ 960
Pirallahı	□ 45,883	□ 996
Bakı üzrə ortalama	□ 148,907	□ 1515

Cədvəl 9-da göstərilədiyi kimi, ən yüksək mənzil qiyməti Səbail rayonundadır (195, 730 AZN), növbəti sırada isə Nəsimi rayonu gəlir (185,174 AZN). Ən aşağı daşınmaz əmlak qiymətləri isə Qaradağ və Pirallahı rayonlarında qeydə alınıb. Bu rəqəmlər əsasında ev əlçatanlığını qiymətləndirməyə başlamazdan əvvəl ümumi orta əmlak qiyməti üçün qiymət-gəlir nisbətini hesablayıram.

Cədvəl 10: Orta qiymət-gəlir nisbəti qiymətləndirməsi

Ev təsərrüfatı kompozisiyası	Qiymət-gəlir nisbəti	Qiymətləndirmə
Biri işləyir, üçü yox	43.9	Olduqca əlçatmaz (bahalı)
İkisi işləyir, ikisi yox	21.9	Olduqca əlçatmaz (bahalı)
Üçü işləyir, biri yox	14.6	Olduqca əlçatmaz (bahalı)
Dördü işləyir	10.9	Olduqca əlçatmaz (bahalı)

Cədvəl 11: Ev əlçatanlığı qiymətləndirməsi

Ev təsərrüfatı kompozisiyası	P/I nisbəti qiymətləndirməsi	Qənaət dərəcəsi qiymətləndirməsi	Ev əlçatanlığı
Biri işləyir, üçü yox	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	Mənfi	Əlçatmaz
İkisi işləyir, ikisi yox	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	Mənfi	Əlçatmaz
Üçü işləyir, biri yox	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	Mənfi	Əlçatmaz
Dördü işləyir	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	Mənfi	Əlçatmaz

Nəticələr göstərir ki, mövcud qənaət səviyyəsində və qiymət-gəlir nisbətində olan bütün ev təsərrüfatı kompozisiyaları üçün mənzil almaq əlçatmazdır. Təcrübə kimi adambaşına orta əmək haqqının 576 AZN olduğu hallar üçün ev əlçatanlığını hesabladım.

Cədvəl 12: Adambaşına 576 AZN əmək haqqı ilə ev əlçatanlığı qiymətləndirməsi

Ev təsərrüfatı kompozisiyası	Ev təsərrüfatı kompozisiyası	P/I nisbəti qiymətləndirməsi	Qənaət dərəcəsi qiymətləndirməsi	Ev əlçatanlığı
Biri işləyir, üçü yox	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	-282%	Mənfi	Əlçatmaz
İkisi işləyir, ikisi yox	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	-91%	Mənfi	Əlçatmaz
Üçü işləyir, biri yox	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	-27%	Mənfi	Əlçatmaz
Dördü işləyir	Olduqca əlçatmaz (bahalı)	4.4%	Müsbət	Əlçatmaz

Buradan belə çıxır ki, hər işləyən adama 250 AZN maaş artımı

olsa belə, orta ev təsərrüfatı Bakıda daşınmaz əmlak ala bilməz.

Müzakirə

1. Ev əlçatanlığı və sərvət bərabərsizliyi

Mənzil əlçatanlığı dünyada problemlə hələ gəlib, aşağı və aşağı-orta gəlirli ev təsərrüfatları daha da çətin vəziyyətdə qalıb. Mənzil xərcləri gəlirlərinin daha böyük bir hissəsini təşkil etdikdə, ev təsərrüfatları səhiyyəyə daha az pul xərcləməyə meyilli olduqları üçün ev əlçatanlığının olmaması ilə aşağı dərəcəli sağlamlıq arasında əlaqə var (Stud 2000). 2020-ci ildə edilən bir tədqiqatda uzun illərdir mənzil əlçatmazlığından əziyyət çəkən Honq-Konqda sabit sığınacaqdan məhrum olmaq ilə ev təsərrüfatının sağlamlığı arasındakı əlaqə araşdırılıb. Aşağı gəlirlər səbəbindən ev təsərrüfatları artan stress səviyyəsindən əziyyət çəkir və bu isə onların fiziki və zehni sağlamlığının pisləşməsinə səbəb olur (Chung et al. 2020).

Bu məqalə üçün aparılan təhlillər mənzil bərabərsizliyinin Bakıdakı sərvət bərabərsizliyi ilə əlaqəli olduğuna dair hipotezisi dəstəkləyir. Bərabərsizliyi izah etməyin ənənəvi yolu kapital və əmək arasındakı mübarizə və ya gəlirin kapital ilə əmək arasında bölüşdürülməsidir. *İyirmi Birinci Əsrdə Kapital* (Piketty 2014) əsəri göstərir ki, kapitalın böyümə sürəti əməyin böyümə sürətindən çox olduğu üçün bir fərdin öz əməyi ilə gəlirlərini artırması mümkün deyil. Bu, daşınmaz əmlak da daxil olmaqla kapitalın gəlirliliyi artarkən əmək gəlirlərinin azalması deməkdir. Bu vəziyyət mənzil kapitalının sosial seqreqasiya və sərvət bərabərsizliyini davam etdirməyə kömək etməsi fikrini dəstəkləyir.

Gəlirlərdə azalan əmək payı dünya miqyasında qeydə alınıb (məsələn, Karabarbounis və Neiman, 2014; Chi Dao et al. 2017), bu isə ev əlçatanlığına dair yeni siyasətə ehtiyac olduğunu göstərir. Bakıya gəldikdə, orta ev təsərrüfatının ev xərcləri aylıq gəlirinin yarısından çox olmasına baxmayaraq, daha çox

sosial mənzil (ucuz qiymətə təmin edilən və ya dövlət tərəfindən pulsuz verilən mənzillər) yaratmağı hədəfləyən heç bir siyasət yoxdur. Mövcud verilənlər göstərir ki, mənzilin ölçüsündən və ya rayondan asılı olmayaraq Bakıda ev əlverişli deyil və əksər ev təsərrüfatları qənaət də edə bilmirlər, çünki onların ümumi xərcləri gəlirlərindən çoxdur. Daha təəccüblüsü odur ki, fərdi gəlirdəki hipotetik 250 AZN artımından sonra belə orta ev təsərrüfatı ev ala bilmir.

Mənzil maliyyələşdirilməsinə çıxış əldə etmək bu ev təsərrüfatları üçün praktik olaraq mümkün deyil. İpoteka planlarının bazara uğurla nüfuz etmədiyi görünür. Sosial ipotekalar ev əlçatanlığını təkcə daha yuxarı maaş alan ev təsərrüfatları üçün daha əlverişli edib. Bu, Bakıda olduğu kimi, Londonda da problemli məsələdir. 2017-ci il London İqtisadiyyat Məktəbi hesabatında göstərilir ki, hökumətin ucuz ev almaq imkanları ilə yoxsul ev təsərrüfatlarını hədəf almasına baxmayaraq, bu növ yardımlardan faydalanan orta statistik şəxs onsuz da orta əmək haqqının 1,5 qatını qazanır (LSE 2017). Orta gəlirli ev təsərrüfatları üçün ev sahibliyini təşviq etmək əvəzinə, bu növ siyasət ev almağı dövlətin köməyi olmadan da onu ala biləcək ev təsərrüfatları üçün daha əlverişli etdi.

Qeyd etmək lazımdır ki, mənzil maliyyələşdirilməsinə zəif giriş imkanı olmasına baxmayaraq, mikromaliyyə yaxşı qurulub və bütün banklar tərəfindən təklif olunur. Mikromaliyyələşdirmə ilk dəfə 1970-ci illərin sonlarında yoxsulluğun azaldılması və kiçik kreditlər hesabına sosial inkişafın təşviqi məqsədi ilə, xüsusən də orta statistik insanın banka çıxışı olmayan yerlərdə tətbiq olunsada, o vaxtdan bəri aşağı gəlirli əhali arasında borcların artmasının əsas səbəblərindən biri halına gəldi. Bu vasitə o qədər populyarlaşdı ki, onun yaradıcısı Məhəmməd Yunus 2006-cı ildə Nobel Sülh mükafatını aldı. Buna baxmayaraq, bu vasitənin mənfi nəticələri ilə bağlı narahatlıqlar yeni deyil, məsələn, ən ekstrim vəziyyətlərdən birində, Hindistanın Andhra Pradeş bölgəsindəki mikromaliyyə bazarı 2010-cu ildə bəzi borclanan

şəxslərin intihar etməsindən sonra tamamilə çökdü (Gallarati 2018).

Azərbaycanda mikromaliyyələşdirmənin ev borcuna təsiri hərtərəfli araşdırılmayıb. Lakin fərqli qurumlardan paralel olaraq borc alma halları əvvəlki araşdırmalarda qeyd edilib (Pytkowska 2012). İpoteka və kredit kimi standart bank həllərinə çıxış çatışmazlığını nəzərə alsaq, orta ev təsərrüfatının getdikcə mikromaliyyələşdirməyə yönəlməsi mənzil alqı-satqısını əlçatmaz edir.

Məsələn, mənzil kapitalı vergisi şəklində strateji hədəfləmə və bölüşdürmənin olmadığı hallarda varlı ev təsərrüfatları daha çox mənzil almağa və kirayədən passiv gəlir götürməyə davam edirlər. Bu vəziyyətdə orta ev təsərrüfatı yüksək kirayə haqları və qeyri-sabit mənzil problemi ilə qarşılaşmağa davam etdiyi üçün onsuz da mövcud sosial bərabərsizlik artır.

Ev sahibliyi dərəcəsi ilə sərvət bərabərsizliyi arasındakı mənfi əlaqə bir çoxları tərəfindən təhlil edilib (Bezrukovs 2013; Mathä, Porpiglia və Ziegelmeyer, 2017; Kass, Kocharkov və Preugschat 2019). Ümumi konsensus budur ki, mülkiyyət dərəcələri nə qədər aşağı olarsa, sərvət bərabərsizliyi o qədər yüksək olur. Bu, xüsusilə əhəlinin yoxsul təbəqələri üçün doğrudur, çünki qənaət nisbəti ev sahibliyi nisbəti ilə birlikdə artaraq daha yüksək sərvət paylanmasına və yığılmasına gətirib çıxarır.

Daim böyüyən Bakıda siyasətçilərin ilk dəfə ev alan orta və az gəlirli ev təsərrüfatlarını hədəf alan ev əlçatanlığı proqramlarını həyata keçirərək aktiv əsaslı bərabərsizliyin azaldılmasına üstünlük vermələri məsləhətdir. Sərvət bərabərsizliyini aradan qaldırmaq üçün siyasətçilər aşağı gəlirli ev təsərrüfatları üçün əlçatan olan yaxşı istiqamətlənmiş ipoteka planlarını da nəzərdən keçirməlidirlər. Bu cür siyasətlər sosial mobilliyi artırmaq məqsədilə kirayə və satış üçün əlverişli mənzil təklifinin artırılmasını da nəzərə almalıdır. Ev sahibliyi və kirayə

siyasətlərindən əldə olunan nəticələr əhalinin iqtisadi və sosial inkişafına təsir edəcək. Məsələn, bu növ siyasətlər valideynlərin övladlarını orta və ali təhsili dövründə dəstəkləmək qabiliyyətini artıracaq və bu da yüksək əmək haqlarına gətirib çıxardacaq.

Bu cür təsirlər kiçik korrupsiya səviyyələri ilə də əlaqələndirilə bilər. Adətən korrupsiyadan danışarkən *Hacıyev skandalı* və ya Azərbaycan hakim təbəqəsindən bir çoxlarının adının hallandığı *Panama Sənədləri* kimi yüksək səviyyəli korrupsiya misallarına diqqət yetiririk. Halbuki aşağı səviyyəli korrupsiya da bir o qədər geniş yayılıb.

Burada təklif olunan əmək haqqının artırılması hədəfləmə siyasətinin Bakıdakı ev əlçatanlığı məsələlərini həll etməyin yeganə yolu olmadığını qeyd etmək lazımdır. Belə ki, daşınmaz əmlak bazarına inşaat icazələri ilə əlaqədar olan bürokratiyanın ciddi təsiri var (World Bank 2015). Bu ödənişlər isə öz növbəsində mənzil qiymətlərini şişirdir.

1. Sərvət bərabərsizliyi və xırda korrupsiya

2018-ci ildə, təkcə bir il ərzində Azərbaycan *Transparency International* sorğusunda 180 ölkə arasında korrupsiya səviyyəsinə görə 122-ci yerdən 152-ci yerə düşdü, sonra isə 2019-cu ildə 126-cı yerə qayıtdı. Sərvət bərabərsizliyi ilə korrupsiya arasındakı əlaqələri nəzərə alsaq bu, təəccüblü deyil. İndiki vəziyyətdə orta gəlir o qədər aşağıdır ki, əksər ev təsərrüfatları əsas ehtiyaclarını ödəyə bilmir və bəziləri xərclərini ödəmək üçün bəzi mikromaliyyə seçimlərinə müraciət etməli olur. Daha əvvəl müzakirə edildiyi kimi, bu, davamlı həll yolu deyil, çünki belə olduqda ən həssas ev təsərrüfatlarının borclanma riski artır. Artıq burada işin içinə xırda korrupsiya daxil olur: dövlət qulluqçusunun işini düzgün yerinə yetirməsi üçün rüşvət almasından bağça müdiri və ya həkimlə razılaşmaya qədər.

Təhlillərim Azərbaycan əhalisinin aşağı və orta gəlirli fərdləri üçün korrupsiya motivlərinin daha yaxşı başa

düşülməsinə kömək edir. Dövlət işçisi və ya özəl sektor işçisi olmasından asılı olmayaraq, əksər ev təsərrüfatlarının rahat yaşamaq üçün kifayət qədər qazana bilmədiklərini nəzərə alsaq, işləyən fərdlər gördükləri iş müqabilində gözlədikləri ədalətli əmək haqqını əldə etmək üçün korrupsiyaya üz tuturlar. İlk olaraq Akerlof və Yellen (1990) tərəfindən irəli sürülən bu *ədalətli əmək səyi* hipotezi Bakı misalına çox yaxşı tətbiq oluna bilər. Gəlir bərabərsizliyi o qədər yüksəkdir ki, orta statistik işçi bütün ev xərclərini əhatə edən istədiyi gəliri əldə etmək üçün korrupsiya imkanlarını qəbul etməyə təşviq olur.

Bu o demək deyil ki, həqiqi əmək haqqı işçinin gözlədiyi əmək haqqına bərabər olduqda korrupsiya tamamilə aradan qalxır. Əsas olan arzu edilən gəlirin olmamasını korrupsiya ilə kompensasiya etmək motivasiyasını azaltmaq üçün əmək haqqını artıran siyasətlərdən istifadə etməkdir. Rüşvət müvafiq şəkildə yüksək və cəzalar az olduğu təqdirdə, korrupsiya çox yüksək gəlirlə belə aradan qalxmayacaq. Mövcud maaşları bu *ədalətli əmək haqqına* qədər artırmaq korrupsiyanı aradan qaldırmayacaq, amma onun imkanlarını azaldacaq (Mahmood 2005). *Ədalətli əmək haqqı* əldə edildikdən sonra dövlət qulluqçusu gəlirləri – əksər yaşayış xərclərini ödəməyə yetsə də – az olaraq qaldığı üçün korrupsiya ilə məşğul olmaqda yenə də maraqlı olacaq (Van Rijckeghem və Weder 1997).

Evin əlçatanlığına gəldikdə, podratçıların dövlət rəsmilərinə inşaat icazələri üçün rüşvət verməsi halları *ədalətli əmək haqqı* əldə etməyi hədəfləyən siyasətlərdən faydalana bilərlər. Korrupsiyada iştirakın motivasiyaedici təşviqlərini azaldaraq, tikinti icazələrinin alınması ilə əlaqədar əməliyyat xərcləri azaldıla bilər və bu da öz növbəsində daşınmaz əmlakın satış qiymətini aşağı sala bilər.

Az maaş alan işçilərə istiqamətlənən əmək haqqı siyasəti həm əhalinin yaşayış standartlarına, həm də korrupsiya səviyyələrinə müsbət təsir edə bilər. Hansı gəlir səviyyəsində korrupsiyasının aradan qalxacağını ölçmək görünür mümkün deyil

və onsuz da bunu ölçmək zəruri deyil. Başqa növ siyasətlər daha yüksək səviyyəli korrupsiyaya görə cəzaları artıraraq, müəyyən dövlət qurumları üçün tam avtomatlaşdırılmış proseslərlə korrupsiya imkanlarını məhdudlaşdıraraq korrupsiyanı azalda bilər.

Azərbaycanda qismən uğurlu cəhdlərdən biri 2012-ci ildən bəri mövcud olan Azərbaycan Xidmət və Qiymətləndirmə Şəbəkəsidir (ASAN). Dövlət qurumları üçün şəffaflığı təşviq etdiyinə və xüsusi dövlət prosedurlarını sadələşdirdiyinə görə ASAN-ın müəyyən qədər uğurlu olduğunu hesab etmək olar (Oxford, Blavatnik İdarəetmə Məktəbi 2017). Lakin ASAN xırda korrupsiyanı azaltmadı, bu da aşağı əmək haqqı səviyyəsini nəzərə alsaq heç də təəccüblü deyil.

Xırda korrupsiyaya görə cəzaların artırılmasının heç də gözlənilən nəticələr verməyəcəyini qeyd etmək lazımdır. Singapurdakı kimi sıfır tolerantlıq siyasəti aşağı əmək haqlarının təməlinə duran problemi həll etməyəcək. Bunun əvəzinə, daha yaxşı həll yolu aşağı gəlirli işçilərin korrupsiya motivasiyasını azaltmaq üçün sosial rifahı artırmaq olardı.

Bundan əlavə, müəyyən bir həddən sonra əmək haqqının artması xırda korrupsiyaya istənilən təsiri göstərmir. Qana hökuməti 2010-cu ildə polis məmurlarının maaşlarını artıraraq yollarındakı aşağı səviyyəli korrupsiyanı azaltmaq cəhdində bu növ problemlə üzləşdi. Maaşların artmasına baxmayaraq korrupsiya səviyyəsi azalmadı. Belə ki, polis məmurları rüşvət almaq üçün daha çox səy göstərdilər, beləliklə korrupsiya hallarının sayı azalsa da polisin hər korrupsiya aktından əldə etdiyi ortalama pulun miqdarı artdı (Foltz and Opoku-Agyemang 2015).

Bu, yüksək səviyyəli siyasi korrupsiya ilə dövlət qulluğundakıların maaşları arasındakı mənfi əlaqəni göstərən digər tədqiqatları etibarsız etmir. Korrupsiyanı stimullaşdıran amillər bir-birindən fərqlənir, lakin siyasi

korupsiya hallarında korupsiyanı təklif edənlər dövlət qulluqçusunun maaş artımından xəbərdar olduqdan sonra təkliflərini daha yüksək qiymətə uyğunlaşdırırlar.

1. Dəqiq məlumat çatışmazlığı və qeyri-rəsmi iqtisadiyyat

Ev təsərrüfatlarının büdcəsi, gəlirləri və xərcləri barədə etibarlı məlumatın olmaması səbəbindən bu araşdırmanın nəticələrini ümumiləşdirmək çətindir. Kimsə maraqlana bilər ki, 2018-ci il Birləşmiş Millətlər Təşkilatının İnkişaf Proqramının (BMTİP) İnsan İnkişafı Hesabatında Azərbaycanın dünyada ən aşağı Gini əmsalı necə alıb (UNDP 2018)? Bir ölkənin fərdləri arasındakı gəlir bərabərsizliyini ölçən bu əmsalın ən aşağı göstəricisi Azərbaycanda qeydə alındı, yəni bu hesabatla görə Azərbaycan gəlir bərabərsizliyinin ən aşağı səviyyədə olduğu ölkə idi. Lakin 2019 və 2018-ci illərdə ümumi insan inkişafı indeksinə görə, Azərbaycan heç ilk iyirmi ölkə arasında belə yoxdur. Bu məqalədəki gəlir və xərc statistik araşdırmaları BMTİP-nin təhlili ilə uyğunsuzluq təşkil edir. Buna görə də rəsmi statistikaya əsaslanan istənilən araşdırma məlumatların aşağı etibarlılıq dərəcəsi ilə məhdudlaşır. Bu, yalnız tədqiqat üçün deyil, həm də siyasətçilər üçün hansı məsələlərə üstünlük verəcəklərini və hansı siyasətləri tətbiq edəcəklərini müəyyənləşdirmək üçün vacib bir məsələdir.

Daha konkret olaraq, ev əlçatanlığı məsələsində orta ev təsərrüfatının qənaət edib mənzil ala biləcək gəliri və əhaliyə istiqamətlənmiş sosial mənzillərə olan tələbi ölçmək üçün etibarlı və ən son statistik məlumatlar tələb olunur. Bu, aşağı və orta gəlirli olan və ilk dəfə mənzil alacaq ev təsərrüfatlarının ipoteka seçimlərinə daha yaxşı çıxışını təmin etməyə çalışan istənilən siyasəti daha da gücləndiriləcək. Nəhayət, ev büdcələri ilə bağlı statistik məlumatların təkmilləşdirilməsi xırda korupsiya imkanlarını azaldan *ədalətli əmək haqqını* hesablamağa imkan verəcək.

İstənilən hökumət üçün həll edilməsi daha çətin olan ikinci məsələ qeyri-rəsmi iqtisadiyyat və elan edilməmiş gəlirdir.

Beynəlxalq Əmək Təşkilatının məlumatına görə, bütün işçilərin 61%-i dünya miqyasında qeyri-rəsmi olaraq iş müqavilələri və bəyannamələr olmadan işləyirdi (ILO 2018). Azərbaycan iqtisadiyyatının neçə faizinin qeyri-rəsmi olduğu dəqiq bilinmir. Lakin Dünya Bankının 2010-cu ildəki hesablamasına görə, bu rəqəm ÜDM-in 60%-ni, 2014-cü il rəsmi statistikasına görə isə təxmini 7-8%-ni təşkil edir. Qeyri-rəsmi iqtisadiyyat miqyasından asılı olmayaraq, ev təsərrüfatlarının aylıq real gəlirini ölçmək çətinidir.

Dəqiq məlumatların olmaması ev əlçatanlığı ilə bağlı nəticələri bir qədər məhdudlaşdırır. Lakin orta əmək haqqı 250 AZN artanda da bu məqalənin nəticələri təsdiqlənir. Belə bir ssenariyə, orta ev təsərrüfatının mənzil maliyyələşdirilməsinə geniş çıxışı və ya təkcə qənaət hesabına mənzil almaq ehtimalı yüksək olmadığına görə, görünür, ev almaq yenə də əlçatan olmur.

Nəticə

Bu məqalənin əsas məqsədi Bakı şəhərində ev əlçatanlığını qiymətləndirmək və onu əhəlinin qənaət dərəcəsinin aşağı olduğunu nəzərə alaraq, düzgün ölçmək idi. Bu tədqiqatdan əldə edilən əsas nəticələr aşağıdakılardır:

Burada təqdim olunan tapıntılar orta ev təsərrüfatının aylıq xərclərini ödəyə və gələcəkdə mənzil almaq üçün gəlirindən qənaət edə bilmədiyini göstərir. Ev təsərrüfatı ilə bağlı mövcud büdcə statistikasını nəzərə alsaq, orta ev təsərrüfatının kredit və ya ipoteka kimi mənzil maliyyəsinə çıxışı yoxdur. Bu məsələ kirayəyə də şamil edilə bilər, çünki orta kirayə haqqı orta ev təsərrüfatı xərclərinin əhəmiyyətli hissəsini tutur.

Əmanət çatışmazlığı və maliyyələşdirmə seçimlərinin əlçatmazlığı orta və aşağı gəlirli ev təsərrüfatlarının ev almasını çətinləşdirir və bu vəziyyət Bakıda sərvət bərabərsizliyini daha da artırır. Bundan əlavə, qənaət edə bilməməsi və aşağı gəlir səviyyəsi orta işçinin korrupsiyada

iştirak etmək motivasiyasını adətən gücləndirir. Bu tədqiqat ev əlçatımlılığını və xırda korrupsiyanı hədəf alan gələcək siyasətlər üçün yeni istiqamətlər təqdim edir.

Tədqiqatın əsas məhdudiyyəti istifadə olunan daşınmaz əmlak qiymət bazasının Bina.az və Yeniemlak.az saytlarında təchizatçı tərəfindən onlayn elan edilmiş məlumatlarına əsaslanmasıdır. Lakin bir neçə daşınmaz əmlak satışı və kirayə veb saytının Azərbaycanda ən çox ziyarət edilən ilk 50 veb sayta daxil olduğunu nəzərə alsaq, bu tədqiqat üçün toplanan məlumatların əsaslı olduğu və təhlilinin nəticələrinin müəyyən dərəcədə ümumiləşdirilə biləcəyini söyləmək olar (Alexa 2020). Onlayn və üzbəüz ev satışları arasındakı qiymət fərqinin nəzarətinə fokuslanan əlavə tədqiqatlara ehtiyac var. Məqalənin ikinci məhdudiyyəti rəsmi statistikanın çatışmazlığı və etibarsızlığıdır, bu isə məqalədə kompensasiya edilməyən bir amildir.

İstinadlar:

1. Akerlof, G. A, Yellen, J. L. (1990) The Fair-Wage Hypothesis and Unemployment. The Quarterly Journal of Economics, Vol. CV, Issue 2, pp. 255-283.
2. (2020). Top Sites in Azerbaijan. <https://www.alexa.com/topsites/countries/AZ>
3. Altstadt, A. L. (2017) Oil Lifts All Boats? Social and Economic Repercussions and the Rise of Corruption. Frustrated Democracy in Post-Soviet Azerbaijan. Columbia University Press; Woodrow Wilson Center Press.
4. Anti-Corruption Resource Center. (2020) Salary top-ups and their impact on corruption. Transparency International. CHR Michelsen Institute. https://knowledgehub.transparency.org/assets/uploads/helpdesk/Salary_top-ups_and_their_impact_on_corruption_2013.pdf
5. Bateman, M. (2011) Microfinance as a development and poverty reduction policy: is it everything it's cracked up to be? Overseas Development Institute.

6. Bayramov, G. (2012) The Shadow Economy in Azerbaijan: Size and Causes. Azerbaijan Economic Research Center. Norwegian Institute of International Affairs.
7. Ben-Shahar, D. (2016) Inequality in housing affordability: Measurement and estimation. Urban Studies, Vol. 53(6), pp. 1178–1202.
8. Bezrukovs, D. (2013) The role of housing in wealth inequality in Eurozone countries. Master's thesis, University of Frankfurt.
9. Dao, M. C., Das, M., Koczan, Z., Lian, W. (2017) Drivers of Declining Labor Share of Income. IMF Blog. <https://blogs.imf.org/2017/04/12/drivers-of-declining-labor-share-of-income/#:~:text=Labor%27s%20share%20of%20income%20declines,has%20been%20going%20to%20capital>.
10. Chung, RY-N, Chung, GK-K, Gordon, D., et al. (2020) Housing affordability effects on physical and mental health: household survey in a population with the world's greatest housing affordability stress. Epidemiol Community Health, Vol.74, pp. 164–172.
11. Demographia International. (2011) 7th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2011 Ratings for Metropolitan Markets. <http://www.demographia.com/dhi2011.pdf>
12. Foltz, J. D., Opoku-Agyemang, K. A. (2015) Do Higher Salaries Lower Petty Corruption? A Policy Experiment on West Africa's Highways. University of Wisconsin-Madison. University of California, Berkeley.
13. Gallarati, G. (2018). Andhra Pradesh Microfinance crisis: what went wrong. Think. <http://thinkiea.com/foreign-aid-and-development/andhra-pradesh-microfinance-crisis-what-went-wrong/>
14. Guliyev, F. (2015) The Informal Economy in Azerbaijan. Caucasus Analytical Digest, No. 75, 17 July 2015.
15. (2018). Women and Men in the Informal Economy: A Statistical Picture. <https://www.wiego.org/sites/default/files/publications/f>

[iles/Women%20and%20Men%20in%20the%20Informal%20Economy%203rd%20Edition%202018.pdf](#)

16. Kaas, L., Kocharkov, G. Preugschat, E. (2019) Wealth Inequality and Homeownership in Europe. *Annals of Economics and Statistics*, Vol. 136, pp. 27-54.
17. Karabarbounis, L., Neiman, B. 2014. The Global Decline of the Labor Share. *Quarterly Journal of Economics*, Vol. 129, no. 1, pp. 61–103.
18. (2017). Low-cost housing schemes have little impact on social mobility.
<https://www.lse.ac.uk/News/Latest-news-from-LSE/2017/07-July-2017/Housing-and-social-mobility>
19. Mahmood, M. (2005). Corruption in civil administration: Causes and cures. *Humanomics*, Vol. 21 (3/4), pp. 62-84.
20. Martha, T. Y., Porpiglia, A., Ziegelmeyer, M. (2017) Household wealth in the euro area: The importance of intergenerational transfers, homeownership, and house price dynamics. *Journal of Housing Economics*, 35, 1–12.
21. İpoteka v. Y., Porpiglia, A., Z, İKZF. (2019) Infographics. <http://mcgf.gov.az/menu/120>
22. Padley, M., Marshall, L. (2019) Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard, *Housing Studies*, Vol. 34:8, pp. 1307-1329.
23. Piketty, T. (2014) *Capital in the Twenty-First Century*. Cambridge, MA: Belknap Press.
24. Pytkowska, J. (2012) The Risk of Over-indebtedness of Microcredit Clients in Azerbaijan Results from a comprehensive field study. Microfinance Centre. European Fund for Southeast Europe.
25. Stephens, M. (2017) Piketty, Inequality and Housing, *Housing, Theory and Society*, Vol. 34:2, 1pp. 67-170.
26. Stud, H. (2000) Housing DJR. And health inequalities: review and prospects for research. Vol. 15, pp. 341–66.
27. Suhaidan, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H., Yuzainee, M. Y. (2011) Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index. The 2nd International Building Control Conference

2011. Procedia Engineering, n.20, pp. 346-353.
28. Oxford, Blavatnik School of Government. (2017) Curbing Corruption in Azerbaijan. The Case of ASAN.
29. (2018). Human Development Report. http://hdr.undp.org/sites/default/files/2018_human_development_statistical_update.pdf
30. Van Rijckeghem, C., Weder, B. (1997) Corruption and the Rate of Temptation: Do Low Wages in the Civil Service Cause Corruption?
31. World Bank Group. (2015) The Greater Baku Housing Sector Diagnostic. Advisory services and Analytics. https://collaboration.worldbank.org/content/usergenerated/asi/cloud/attachments/sites/collaboration-for-development/en/groups/research-partnership-for-sustainable-urban-development/groups/other-analytic-work/documents/jcr:content/content/primary/blog/great_baku_housings-uzpF/Great-Baku-Housing-Sector-Diagnostic-English-..pdf