

Mənzil təminatında bölgələrarası fərqlər: Azərbaycanda yüksək və aşağı mənzil təminatlı bölgələr arasında fərq 4 dəfədən çoxdur

written by Rovshan Aghayev

Mənzil fondunun dinamikasında baş verən uzunmüddətli trendlərin analizi bir neçə aspektdən maraqlıdır. İxtiyari bölgədə mənzil fondunun genişlənməsi sürətlə gedirsə, bu ilk növbədə həmin bölgənin məskunlaşma üçün cəlbediciliyini nümayiş etdirir. Amma əlbəttə bu cəlbedicilik yalnız bölgənin təbii şərtlərilə amillərlə bağlı olmur. Bölgədə iqtisadi şərtlərin (iş yerləri və yüksək maaş imkanları, təhsil və sağlamlıq infrastrukturunun əlçatanlığı, keyfiyyətli nəqliyyat və kommunal xidmətləri və s.) mövcudluğu məskunlaşmaya daha həlledici təsir göstərir.

Digər tərəfdən, bölgədə daşınmaz əmlaka sərmayə qoyuluşunun iqtisadi baxımdan sərfəli olması da mənzil tikintisinin geniş vüsət almasını şərtləndirir. Məsələn, kirayə mənzillərə tələbatın böyük olduğu iri şəhərlərdə hətta kənarda yaşayan insanlar belə əllərindəki sərbəst kapitalı həmin şəhərlərdə mənzil sektoruna investisiya edirlər. Yeri gəlmişkən, paytaxt və ətrafında mənzilə investisiya qoyuluşunu cəlbedici edən yalnız gəlir etmək imkanı ilə bağlı deyil. Ölkənin bölgələrində daşınmaz əmlakı hətta banklar girov kimi də qəbul etməkdən imtina edir, yalnız Abşeron yarımadasındakı mənzillərin kredit münasibətlərində iqtisadi dəyəri mövcuddur.

Azərbaycan reallığında mənzil tikintisində müşahidə edilən bölgələrarası kəskin fərqlərin başqa bir mühüm səbəbi də var.

Söhbət qeyri-rəsmi daxili miqrasiyanın böyük miqyasından gedir. Məsələn, Bakı, Sumqayıt və Abşeronda rayon qeydiyyatı ilə məskunlaşmış insanlar da mənzil sahibi olurlar. Nəticədə faktiki yaşayış yerindən asılı olmayaraq rəsmi statistikada əhalinin dinamikasında baş verən dəyişiklər qeydiyyat ərazisi üzrə, mənzil fondunun dinamikasında baş verən dəyişiklik isə tikintinin aparıldığı ərazi üzrə əks olunur. Elə bunun nəticəsidir ki, 2009-2020-ci illərdə Abşeron rayonu üzrə mənzil fondunun ümumi sahəsi 140%-ə yaxın genişləndiyi halda, ölkə üzrə bu göstərici 24.5%, bir sıra bölgələr üzrə 10-20% intervalında dəyişib [\[1\]](#). Şübhəsiz ki, Abşeron rayonu ərazisində rayon qeydiyyatı ilə məskunlaşan, yaxud məskunlaşmadan mənzil alışıının geniş miqyas alması bu göstəriciyə öz təsirini göstərüb. Maraqlı bir müqayisəyə diqqət edək: rəsmi statistikaya görə, 2009-2020-ci illərdə Abşeron rayonu üzrə əhalinin sayı cəmi 13% artıdığı şəraitdə mənzil fondunun genişlənməsi 140% təşkil edir. Lakin həmin dövrdə Daşkəsən rayonu üzrə əhalinin sayının 8% [\[2\]](#) artması müqabilində mənzil fondu cəmi 2% genişlənib.

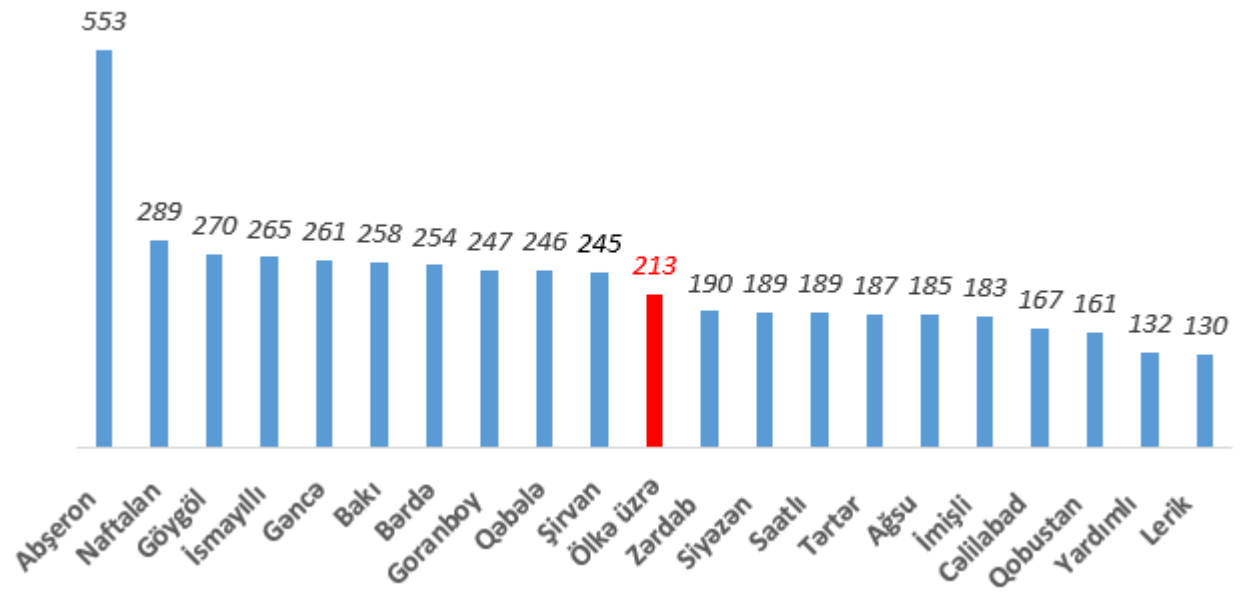
Əhalinin hər 1000 nəfəri hesabı ilə mənzillərin sayı, əhlinin sayının və mənzil fondunun genişlənmə dinamikası arasında fərqlər, otaqların sayına görə yaşayış fondunun strukturu kimi göstəricilər mənzil təminatı üzrə bölgələrarası fərqlərin qiymətləndirilməsi baxımından çox vacib indikatorlardır.

Mənzil təminatındakı bölgələrarası fərqlər

Əhalinin 1000 nəfərinə düşən mənzillərin sayına görə ölkənin bölgələri arasında fərq 4 dəfədən bir qədər çoxdur. Ən yüksək göstəriciyə sahib olan bölgələr Abşeron rayonu (553), Naftalan şəhəri (289), Göygöl rayonu (270), İsmayilli rayonu (265) və Gəncə şəhəridir (261). Böyük ehtimalla, Abşeron rayonunun göstəricilərinin hətta ilk 5-liyə daxil olan bölgələrdən kəskin fərqlənməsi yuxarda da qeyd edildiyi kimi rayon ərazisində qeydiyyatsız məskunlaşmanın səviyyəsinin yüksək və / və ya mənzil alanların sayının kifayət qədər çox olması ilə bağlıdır. Ən aşağı göstəri isə Lerik, Yardımlı, Qobustan,

Cəlilabad, İmişli və s. kimi bölgələrdə qeydə alınmışdır.

Əhalinin hər 1000 nəfəri hesabı ilə mənzillərin sayı (ən yüksək 10 və ən aşağı 10 göstəriciyə malik 20 bölgənin təmsalında)



Əhalinin hər 1000 nəfərinə düşən mənzil sayına görə Azərbaycan üzrə orta göstərici 213 ədəddir və 33 bölgənin göstəricisi bu həddən yüksək, 24 bölgə üzrə isə aşağıdır. Mütləq ifadədə 2019-cu ilin yekunlarına görə, ölkədə təxmini 2 mln. 147 min mənzil mövcud olub [\[3\]](#) ki, onadan təxmini 762 min və ya bütün mənzillərin 36%-i Bakı, Sumqayıt və Abşeronun, yerdə qalan təqribən 1 mln. 385 min və ya 64%-i isə yerdə qalan bölgələrin payına düşür.

Açıq statistik mənbələrdə mənzillərin bölgələr üzrə sayına dair məlumatlar 2015-2019-cu illəri əhatə etdiyi üçün mənzil sayında baş verən dəyişiklikləri yalnız həmin dövr üzrə izləmək mümkündür. Halbuki böyük neft pullarının gəlişindən öncəki (2005-ci ildən əvvəl) dövrə aid məlumatlar olsa idi, böyük neft pullarının bölgələrin mənzil təminatında yaratdığı fərqləri görmək imkanı yaranardı. Bu məlumat həmçinin son 20 ildə ölkənin bölgələrindən Bakı və Abşeron yarımadasına daxili miqrasiyanın real səviyyəsi barədə də müəyyən təsəvvür yaradardı.

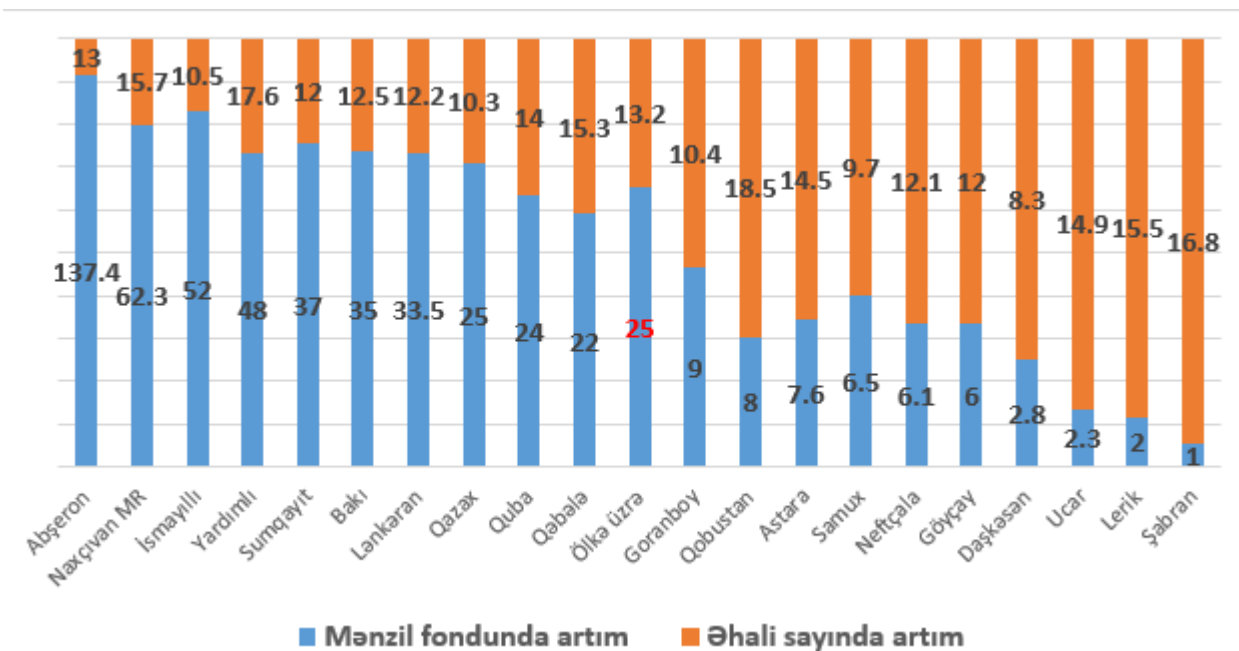
2015-2019-cu illərdə ölkə üzrə mənzillərin sayı 222 min ədəd və ya 11.5% artıb. Bu artımların təxminən 130 min (59%-i) Bakı, Sumqayıt və Abşeronun hesabına rəmin edilib. Göründüyü kimi, bu 4 ildə ölkənin regionlarında yeni istifadəyə verilən mənzillərin sayı paytaxt və Abşeron yarımadası ilə müqayisədə 30% az olub. Həmin dövrdə regionlar üzrə mənzil sayında ən yüksək artım İsmayıllı (29%), Gəncə (27%), Göyçay (23%), Qəbələ (17%) və Qubada (16%), ən aşağı artım isə Neftçala, Şamaxı, Ucar, Lerik, Ağdaş, Daşkəsən (hər biri üzrə 1%), Samux, Şəki, Beyləqan, Ağcabədi, Bərdə, Yevlax və Lənkəranda (hər biri üzrə 2%) qeydə alınıb.

Mənzil fondunun genişlənməsi üzrə bölgələrarası fərqlər

Ölkənin rayon və şəhərləri üzrə mənzil fondunun həcminə dair açıq rəsmi statistik mənbələrdəki məlumatlar isə 2009-2020-ci illəri əhatə edir. Bu səbəbdən bölgələr üzrə mənzil fondunun ölçülərində baş verən dəyişikləri son 11 illik zaman intervalında izləyə bilirik.

Rəsmi statistikanın məlumatına görə, 2009-2020-ci illərdə ölkə üzrə mənzil fondunun ümumi sahəsi 25% genişlənib, bu dövrdə əhali artımı 13% təşkil edib. Öz növbəsində, təhlil aparılan dövrdə mənzil fondunun genişlənməsində ən yüksək və ən aşağı göstəricinin qeydə alındığı 20 bölgənin statistik mənzərəsi aşağıdakı kimidir:

2009-2020-ci illərdə bölgələr üzrə mənzil fondunun genişlənməsi və əhəlinin artımı, %-lə

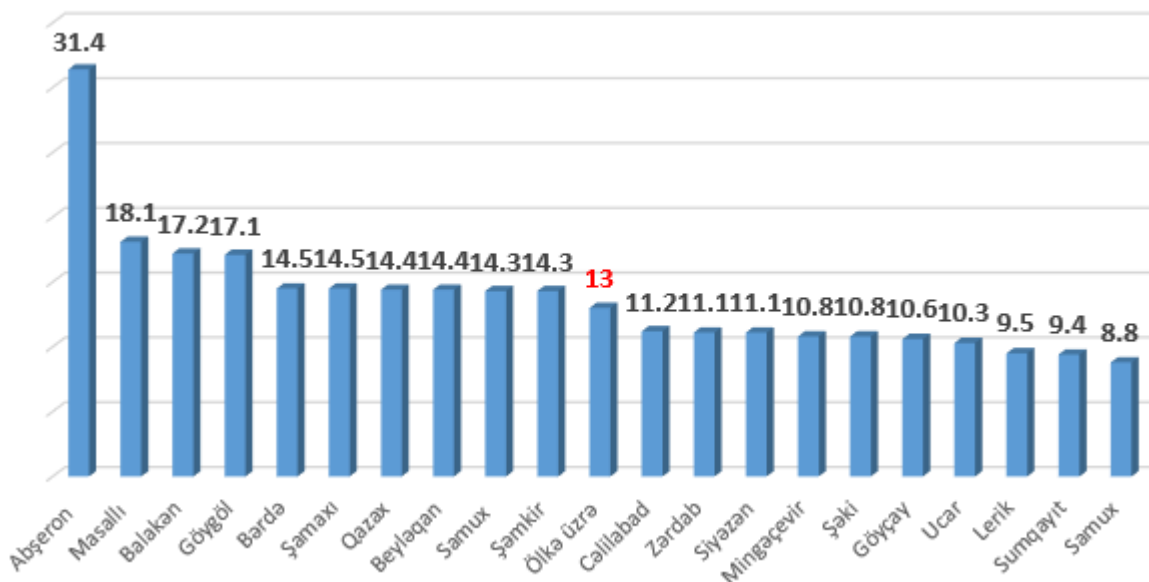


Statistik məlumatlardan göründüyü kimi, 11 il ərzində (2009-2020-ci illər) mənzil fondunun ən aşağı temple artığı regionlar Şabran (1%), Lerik (2%), Ucar (2,3%), Daşkəsən (2,8%), Göyçay (6%) olub. Halbuki həmin dövrdə adicəkilə rayonlar üzrə əhali artımı 8-17% intervalında dəyişib. Mənzil fondunun ən yüksək temple genişləndiyi əsas ərazilər Abşeron (137,4%), Naxçıvan MR (62,3%), İsmayıllı (52%), Yardımlı (48%), Sumqayıt (37%), Bakı (35%) olub. Bu bölgələr üzrə təhlil aparılan dövrdə qeydiyyatda olan əhali artımı isə 10.5-11,7% intervalında dəyişib.

Mənzil fondunun adambaşına həcminə görə bölgələrarası fərqlər

Yaşayış sahəsinin adambaşına görə bölgələrarası fərq 3.5 dəfədən bir qədər çoxdur. Məsələn, Abşeron rayonu üzrə bu göstərici 31.4 kvadratmetr, Samux rayonu üzrə 8.8 kvadratmetr təşkil edir.

Bölgələr üzrə yaşayış sahələrinin adambaşına həcmi, kvadratmetr



Ölkə üzrə yaşayış fondunun adambaşına sahəsi 13 kvadratmetr təşkil edir. Bu, ölkə üzrə maksimum göstərici (31.4 kvadratmetr) ilə müqayisədə 2.5 dəfə aşağı, minimum göstəricilə (8.8 kvadratmetr) müqayisədə isə təxminən 50% yüksəkdir.

Azotaqlı və çoxotaqlı mənzillərdə yaşayan bölgələr

Ən son statistikaya görə, ölkə üzrə bütün mənzil fondunun 44%-i 1 və 2, 33,6%-i 3, 22,4%-i isə 4 və daha çox yaşayış otağından ibarətdir. Bu göstəriciyə görə də bölgələr arasında ciddi fərqlər var. Ən çoxu 2 yaşayış otağından ibarət olan mənzillərin ümumi mənzil fondundan xüsusi çəkisinin bölgələr üzrə belə dəyişir: Göyçay (65%), Zərdab (57%), Oğuz (56%), Sumqayıt, Daşkəsən və Ağdaş (55%), Şəki və Tərtər (53%), Masallı (15%), Qusar (20%), Zərdab (28%), Xaçmaz və İmişli (29%), Balakən və Şabran (30%). Öz növbəsində, 4 və daha çox yaşayış otağından ibarət olan mənzillərin ümumi mənzil fondundan xüsusi çəkisinin ən yüksək olduğu bölgələrə Qobustan (16%), Şamaxı (15%), İmişli (12%), Ağcabədi (10%), Şabran (9,7%), Şəmkir (9,5%), Oğuz (8,7%), Yardımlı (8,4%), Abşeron (8%) daxildir. Çoxotaqlı (4 və daha çox) yaşayış otağından ibarət mənzillərin ümumi mənzil fondunda xüsusi çəkisinin ən aşağı olduğu bölgələr isə bunlardır: Xızı, Qazax, Daşkəsən, Siyəzən, Biləsuvar (1%-dən az), Kürdəmir, Ağdaş və Oğuz (1-2%

intervalında).

Beləliklə, statistik analizi göstərir ki, mənzil təminatı sahəsində bölgələr arasında xeyli ciddi fərqlər müşahidə edilir. Bu fərqlər ilk növbədə özünü əhəlinin hər 1000 nəfəri hesabı ilə mənzillərin sayında göstərir – həmin göstərici üzrə fərq 4 dəfədən çoxdur. Eyni zamanda, yaşayış sahəsi həcminə görə fərqlər 3.5 dəfəyə yaxındır.

Analiz çox vacib tendensiyanı da göstərdi: 2015-ci ildən başlayaraq ölkənin mənzil fondunun genişlənməsi əsasən Bakı və Abşeron yarımadası hesabına baş verir. Belə ki, 2015-2019-cu illərdə ölkə üzrə mənzil fondunun ümumi genişlənməsinin 66%-i məhz Bakı, Sumqayıt və Abşeron ərazisində aparılan mənzil tikintisi sayəsində mümkün olub. Halbuki bu coğrafiya ölkə ərazisinin cəmi 5%-ni təşkil edir. Abşeron yarımadasının mənzil tikintisi üçün belə yüksək cəlbədiciliyini saxlaması bölgə inkişafında qeyri-bərabərliyin yaxın zamanlarda aradan qaldırmağın çətin olacağını göstərir.

İstinadlar

[1] 2009-2020-ci illərdə Azərbaycanın bölgələri üzrə mənzil fondunun ümumi sahəsinə dair məlumatlar.

https://www.stat.gov.az/source/healthcare/az/003_4.xls

[2] 1990-2020-ci illərdə Azərbaycanın bölgələri üzrə əhəlinin sayına dair məlumatlar.

https://www.stat.gov.az/source/demography/az/001_18.xls

[3] Dövlət Statistika Komitəsi tərəfindən 2020-ci ildə hazırlanan “Yaşayış fondu” buraxılışı.

[https://www.stat.gov.az/source/healthcare/az/bul_2019/bulleten\(fund\)_2019.zip](https://www.stat.gov.az/source/healthcare/az/bul_2019/bulleten(fund)_2019.zip)