

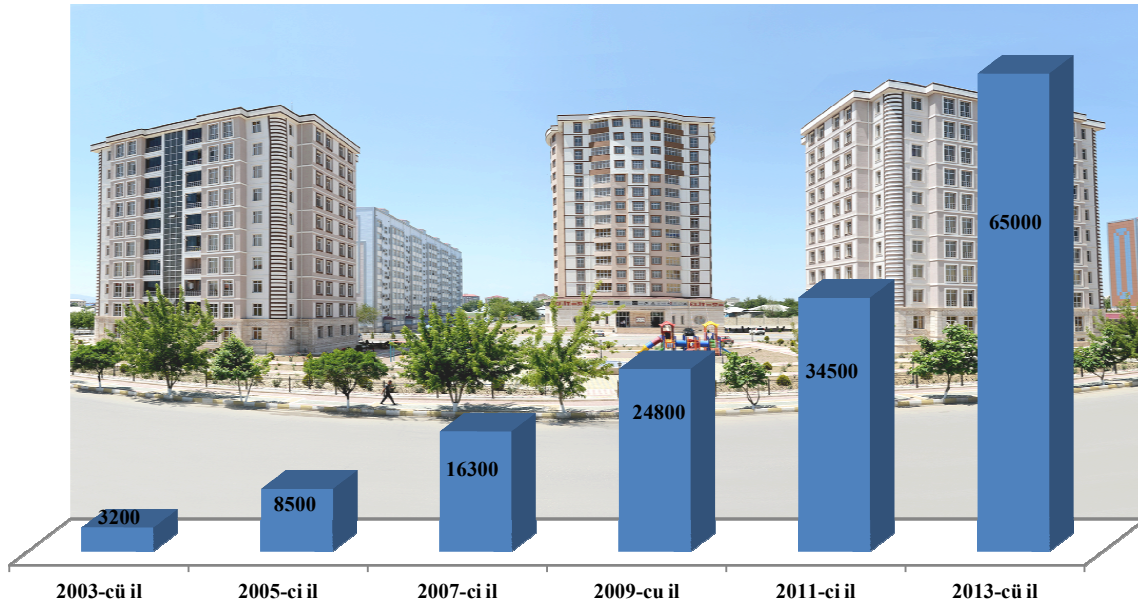
Aktiv məskunlaşma və əhali gəlirlərinin davamlı artımı yaxın illərdə mənzil bazarı üzrə qiymətlərin daha da bahalaşacağından xəbər verir

Hazırkı dünya təcrübəsində inzibati ərazilərdə insanların məskunlaşma səviyyəsinin müəyyənləşdirilməsi, miqrasiya və əhali gəlirləri dinamikasının aşkarlanması məqsədilə müxtəlif metodlardan, o cümlədən mənzil bazarı üzrə mövcud qiymətlərin monitorinqindən istifadə olunur. Bu, ilkin və əsas şərtidir. Belə ki, əgər inzibati ərazidə ailələrin dayanıqlı məskunlaşmaya meyli güclüdürsə, bir qayda olaraq, mənzil bazarında tələb təklifi üstələyərək qiymətlərin yüksəlməsini şərtləndirəcəkdir. Qısacası, əhali məskunlaşması aktivləşdikcə həmin ərazidə mənzillərin qiymətinin bahalaşması qaçılmazdır. Bu gün Naxçıvanda bu prosesin normal gedişi əhali gəlirlərinin dinamik artımı fonunda baş verməkdədir. Aparılmış təhlillər göstərir ki, hazırda Naxçıvan Muxtar Respublikasının paytaxtı Naxçıvan şəhərində mənzillərin orta qiyməti Qara dəniz sahili boyunca inzibati ərazilərdəki qiymətlərlə eyni səviyyədədir. Bu gün Naxçıvan şəhərində satışa çıxarılan 5 otaqlı mənzilin qiymətinə bir sıra ölkələrin paytaxtında və ya turizmin daha canlı olduğu ərazilərdə 2 ayrı mənzil almaq mümkündür.

Nəzərə almaq lazımdır ki, bu tip müqayisəli təhlillər adıçəkilən ərazilərdə orta təbəqənin daha çox manevr etdiyi areallar üzrə aparılır. Əks halda, bütün ərazilərdə fərqli hallara, “brend” imicli ərazilər üzrə daha yüksək qiymətlərə rast gəlmək mümkündür.

Mənzil bazarı üzrə qiymətlərin dinamikasına baxsaq, son on il ərzində bu sahədə orta hesabla 20 dəfəlik bahalaşma baş vermişdir. Mənzil bazarında alqı-satqının daha çox predmetinə çevrilmiş 3 otaqlı mənzillərin qiymət dinamikası aşağıdakı kimi olmuşdur:

Mənzil bazarında son 10 il üzrə 3 otaqlı mənzillərin qiymət dinamikası (ABŞ dolları ilə)



Müsbət miqrasiya saldosu mənzil bazarı üzrə qiymətlərin enməsinə imkan vermir

Ümumi inkişafa paralel olaraq yaşayış standartlarının davamlı yüksəlişi, mənzil-kommunal sektorunda genişmiqyaslı yenidənqurma tədbirləri, infrastrukturun tamamilə yenilənməsi, qısacası, rahat yaşayış üçün əsas kriteriyaların tam təmin olunması muxtar respublika üzrə müsbət miqrasiya saldosunu şərtləndirməkdədir. Mühüm bir fakt ondan ibarətdir ki, son 10 ildə 18768 nəfər ailə üzvü olan 3865 ailə daimi yaşayış üçün Naxçıvana gəlmişdir. Bu tendensiyanın davam etdiyini və muxtar respublika üzrə il ərzində qurulan, orta hesabla, 4 mindən çox gənc ailələri də nəzərə alsaq, mənzil bazarında məcmu tələbin yaxın illərdə daha da güclənəcəyini proqnozlaşdırmaq mümkündür. Qeyd olunan ailələrin bir qismi fərdi ev inşa etməyə, digər böyük bir hissəsi isə hazır mənzil almağa üstünlük

verir. İl ərzində Naxçıvan Muxtar Respublikası üzrə əhalinin şəxsi vəsaiti hesabına tikilən, orta hesabla, 300 min kvadratmetr yaşayış sahəsinin də məhz böyük bir hissəsi bu tip ailələrin payına düşür.

Qeyd olunan müsbət meyilli miqrasiya prosesini şərtləndirən əsas səbəblərin öyrənilməsi məqsədilə aparılan statistik müşahidənin yekunları da inzibati ərazimizdə reallaşdırılan islahatların effektiv nəticələrini açıq-aydın ortaya qoymaqladır .

Daimi yaşayış üçün Naxçıvanı seçənlərin ümumiləşdirilmiş orta q yanaşmaları

(Dövlət Statistika Komitəsinin statistik müşahidəsi üzrə əsas cavablar)

Sual: Daimi yaşayış üçün niyə Naxçıvanı seçdiniz?

Respondentlərin ən çox verdiyi cavablar:

- əlverişli iqlimi var;
- idarəetmədə insan amilinin üstünlüyünü görürəm;
- elektrik və su təminatından razıyam;
- mənzillərimiz pulsuz təmir olunur;
- mənzilimizdə pulsuz qaz sobası, istilik xətləri və radiatorlar quraşdırılıb;
- uşaqlarımız müasir tipli uşaq bağçasına və məktəbə gedirlər;
- yolumuz yenidən qurulub;
- məhəllədaxili abadlığı və təmizliyi bəyəniyəm;
- uyğun iş tapmaq asandır;
- müraciətlərimə operativ reaksiya verilir;
- ictimai nəqliyyatın işindən razıyam;
- inflyasiyadan qorunduğumu hiss edirəm;

- hüquqlarımın qorunduğunu görürəm;
- sabitliyi və cinayətsiz ortamı bəyənirəm;
- evimin və avtomobilimin mühafizəsi üçün əlavə xərc çəkmirəm;
- uşaq oğurluğunun olacağına inanmıram və uşaqlarımın ictimai nəqliyyatdan istifadəsinə icazə verirəm;
- cəmiyyət həyatından razıyam;
- bu ərazidə əsassız inanclara söykənən təriqətlərin yaranacağına inanmıram;
- bütün cəhətləri ilə buranı sevirəm.

Qeyd olunan ümumiləşdirilmiş ortaq cavablar göstərir ki, daimi yaşayış üçün Naxçıvan Muxtar Respublikasının seçilməsi uğurlu islahatların məntiqi nəticəsidir və hazırda daha da intensivləşməkdə olan bu müsbət meyilli miqrasiya prosesi mənzil bazarına ciddi təsir göstərməkdədir.

Qızıl müqayisədə daşınmaz əmlaka daha çox üstünlük verilir

Uzun əsrlərdir ki, qızıl əmanətlərin saxlanması üçün ən etibarlı vasitə hesab olunur. Hətta çağdaş dövrümüzdə çoxsaylı investisiya alətlərinin mövcudluğu şəraitində belə, qızıla olan tələbat əvvəlki kimi yüksək olmaqda davam edir. İri investisiya paketlərinin idarəediciləri hesab edirlər ki, istənilən zaman intervalında öz aktivlərinin müəyyən bir hissəsini bu qiymətli metalda saxlamaq olduqca sərfəlidir. Qızılın yüksək müdafiə xüsusiyyətləri onun belə müstəsna mövqeyə malik olmasını təmin edir. İnvestorlar uzunmüddətli investisiya qoyuluşu zamanı bu qiymətli metalın inflyasiyadan “qorxmadığını” nəzərə alaraq hərəkət edirlər. Mühüm bir fərqlilik ondan ibarətdir ki, qızıl digər maliyyə aktivləri ilə müqayisədə bazarın konyunkturundan az asılıdır və iqtisadi, siyasi təmayüllü maneərlərin təsirindən yan keçməyi daha yaxşı bacarır. Sonuncu maliyyə böhranı zamanı bu xüsusiyyət bir daha özünü təsdiqlədi. Belə ki, digər maliyyə aktivlərinin kotirovkalarının dayanmadan düşdüyü bir vaxtda qızılın qiyməti artmaqda davam edirdi. İnsanlar yenə də bu

qiymətli metala üstünlük verirlər ki, valyuta bazarının gözlənilməz “ziqzaq”larından qoruna bilsinlər. Bir sözlə, qızıl hər zaman faydalı investisiya aktivi kimi standart olub və bu, uzun illər belə davam edəcək.

Lakin şəraitdən asılı olaraq, bir sıra hallarda gələcəyə kapital baxımından qızıl öz dominantlığını daşınmaz əmlak qarşısında itirə bilər. Bu tendensiya Naxçıvan Muxtar Respublikasında hazırda özünü göstərməkdədir. Belə ki, bu ərazidə aparılan islahatların effektivliyi üzrə yüksək inam indeksinin mövcudluğu, aktiv məskunlaşma və davamlı artan əhali rifahı qarşılığında mənzil bazarında qiymətlərin artacağını proqnozlaşdırmağı bacaran sakinlər qızıla nisbətə Naxçıvan ərazisində daşınmaz əmlaka daha ciddi meyl göstərirlər. 2009-cu ildə keçirilmiş əhalinin siyahıyaalınması zamanı məlum oldu ki, buradakı ailələrin 31 faizi əlavə olaraq iki və daha artıq mənzilin mülkiyyətçisidir. Bu qrup ailələr bu gün biləndə ki, son on ildə dünya bazarında qızılın qiyməti 3,2 dəfə, muxtar respublikanın mənzil bazarında isə qiymətlər 20 dəfə artıb, seçimlərinə görə sevinirlər. Bu, bazar iqtisadiyyatının sadə xüsusiyyətlərindəndir - əgər təşəbbüsünüz və seçiminiz doğrudursa, deməli, kapitalınız böyüyəcək .

**Son 10 ildə dünya bazarında
qızılın qiyməti üzrə dinamika
(1 unsiya-ABŞ dolları)**



Diaqramdan da göründüyü kimi, muxtar respublikada mənzillərin qiymət artımı dünya bazarında qızılın qiymət artımını orta hesabla 6 dəfədən çox üstələmişdir. Eyni zamanda bu dövrdə torpaq bazarında torpağın qiyməti üzrə 75 dəfəlik bahalaşma qeydə alınmışdır.

İlkin baxışda bu mənzərə, yəni mənzil və torpaq bazarı üzrə davamlı bahalaşma meyilləri qayğılandırıcı görünsə də, prosesin iqtisadi tərəfi məqbuldur və tələb-təklif tarazlığı fonunda iqtisadi rıçaqlarla aktiv özünütənzimləmə başlanmışdır. Digər tərəfdən, mənzillərin və torpağın qiymətindəki bahalaşma öncə tikinti sektoru və məşğulluq sahəsində, sonra isə birbaşa bağlılıq çərçivəsində ticarət, nəqliyyat, sənaye sahələrində ümumi aktivliyi gücləndirməkdədir.

Qeyd olunanların məntiqi yekunu kimi Naxçıvan Muxtar Respublikasında mənzillərin və torpağın sürətlə bahalaşmasının səbəblərini 4 əsas istiqamət üzrə təsnifləşdirmək mümkündür :

- ərazidə aktiv məskunlaşma mövcuddur;
- əhali gəlirləri sürətlə artır;
- insanlar hazırkı idarəetməyə və Naxçıvanın daha da parlaq gələcəyinə inanırlar. Bu səbəbdən də maliyyə aktivlərindən, qızıldan daha çox buradakı daşınmaz əmlaka meyl edirlər;
- ən əsası yaşayış standartlarının bütün parametrləri nəzərə alınmaqla, insanların burada yaşamaq istəyi güclüdür.