

Regionlarda əhalinin mənzil təminatının inkişafı dövlətin sosial siyasətinin mühüm istiqamətidir

Cəbrayilova Fəridə Səyədulla qızı  0000-0002-6895-6741

Sumqayıt Dövlət Universiteti, Sumqayıt, Azərbaycan, fə.l.f.d., baş müəllim
farida.cabrayilova@sdu.edu.az

MƏQALƏ HAQQINDA MƏLUMAT	XÜLASƏ
Məqalənin tarixçəsi Daxilolma tarixi: 01.04.2025 Düzəliş tarixi: 24.06.2025 Qəbul olunma tarixi: 22.09.2025	Məqalədə regionlardakı mənzil təminatının ümumi tendensiyalarından bəhs olunur və bu prosesin dövlətin social - demoqrafik strukturuna təsirinin səbəbləri təsvir edilir. Mənzil problemi dövlətin sosial siyasətinin mühüm istiqaməti kimi əsaslandırılır. Mənzil məsələlərinin həlli üçün dövlət siyasətinin əsas prinsipləri təqdim olunur. Tədqiqatın aktuallığı yaşayış səviyyəsinə görə regionlarda əhalinin mənzillə təminatının müxtəlif səviyyələrinə malik sosial qrupların müəyyən edilməsi zərurəti ilə bağlıdır. Regionlarda əhalinin müxtəlif sosial qruplarının ölkənin ümumi mənzil fondunda xüsusi çəkisi ilə bağlı metodlar təklif edilmiş və qiymətləndirmələr aparılmışdır.
Açar sözlər regionların inkişafı, sosial struktur, mənzil problemləri, sosial qruplar, mənzillə təminat, sosial-demoqrafik struktur, mənzil siyasəti	

Mənzil problemləri, xüsusən də insanları münasib qiymətlərlə rahat yaşayışla təmin etmək bütün dövrlərdə mövcud olub. Urbanizasiya və sənayeləşmənin yaranması ilə əhalinin kənd yerlərindən axını baş vermişdi ki, bu da vətəndaşların şəhərlərdə cəmləşməsinin artmasına və nəticədə “mənzil ehtiyacı” (bu termin elmə Fridrix Engels tərəfindən daxil edilmişdir) fenomeninin yaranmasına gətirib çıxardı.

Fridrix Engels kapitalist cəmiyyətində mənzil məsələsinin mühüm rolunu qeyd etmişdir. Onun fəhlə sinfinin vəziyyəti haqqında elmi əsərləri fundamental hesab olunur. F.Engelsin fikrincə, əhalinin mənzillə təmin olunmasında əsas problemlər əhalinin sıxlığı və fəhlə sinfinin sanitar həyat səviyyəsinin aşağı olmasıdır[6]. Təbii ki, marksizmin klassikinə həyatından keçən 120 ildən çox müddət ərzində şəhərlərdə yaşayış səviyyəsi və şəraiti dəyişsə də, xüsusi mənzil mülkiyyətinə sahib olmaq imkanı mürəkkəbləşdi. Nəticədə çoxlu sayda işçi icarəyə götürmək məcburiyyətində qaldı ki, bu da öz növbəsində əlavə maddi xərclər yaratdı. Çünki bütün ailələrin mənzil kirayəsi üçün ailə büdcəsindən vəsait ayırmaq imkanı yox idi. Eyni zamanda, xeyriyyə evlərinin tikintisi də mövcud idi, lakin əhalinin mənzillə təmin edilməsi yalnız sosialist istiqamətində inkişaf edən ölkələrdə mümkün oldu.

Tədqiqatçılar qeyd edirlər ki, sosializm dövründə mənzil problemlərinin həlli unikaldır, çünki onun kapitalist ölkələrində analoqu yoxdur [7]. Belə ki, sosialist inqilabından sonra əhalinin varlı təbəqələrindən müsadirə edilmiş yaşayış binaları geniş əhalinin mənzillə təmin edilməsi problemini həll etmək imkanı verdi. Mülkədarlara, tacirlərə və varlı torpaq sahiblərinə məxsus evlərin əksəriyyəti mənzilə ehtiyacı olan çoxlu sayda insanın məskunlaşdığı çoxmənzilli yaşayış binalarına çevrildi. Kütləvi şəkildə sosial evlərin tikintisi aparılırdı ki, bu da mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına ehtiyacı olan bütün vətəndaşlara verilirdi.

Qeyd etdiyimiz kimi insan ehtiyacının əsas şərtlərindən biri mənzillə təminatdır. Buna müvafiq olaraq davamlı inkişafın təmin edilməsi, əhalinin rifah halının yüksəldilməsi əhalinin mənzillə təmin olunmasının əsas amillərindəndir.

Bu gün Azərbaycan Respublikasının əsas sosial-iqtisadi problemlərindən biri regionlarda bütün əhalinin rahat, əlçatan mənzil təminatı məsələsidir. Ölkə əhalisinin üçdə biri, xüsusən də iri yaşayış məntəqələrində yaşayan əhali ya mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına, ya da öz yaşayış sahəsinin genişləndirilməsinə ehtiyac duyur. Mənzillə təminat dərəcəsi Azərbaycan cəmiyyətinin bir çox ciddi problemlərinin əsasını təşkil edir (çünki mənzil həm əmək məhsulu, həm də uzun illər istifadə olunması ilə digər istehlak mallarından fərqlənən, müəyyən funksiyalar kompleksini yerinə yetirən istehlak məhsulu kimi qəbul edilir. Mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması insanların fiziki mövcudluğunun və normal fəaliyyətinin qorunub saxlanmasını təmin etməklə yanaşı, həm də onları fərd kimi inkişaf etdirir, iqtisadi, mənəvi-əxlaqi ehtiyaclarını reallaşdırır.

Dövlətin mənzil siyasəti – şəhərsalma sisteminin səmərəli fəaliyyətinə uyğun gələn mənzil şəraitinin və münasibətlərinin müəyyən modelinə nail olmağa, sakinlərin tələbatını ödəməyə yönəlmiş dövlət fəaliyyət üsulları, ümumi istiqamətlər və prinsiplərdir [3].

Mənzil sosial strukturun əsasını təşkil edən maddi təməldir. Son dövrlər regionlarda əhalinin mənzil təminatının inkişafının siyasi-iqtisadi, sosial-demoqrafik və ekoloji sahələrində mühüm dəyişikliklər baş vermişdir. Milli iqtisadiyyatın inkişafı müsbət dəyişikliklərə səbəb olmaqla yanaşı, həm də yeni çağırışlar və təhdidlər irəli sürdü, bir sıra problemləri daha da kəskinləşdirdi. Sənayenin, qeyri-neft sektorunun inkişafı, işgaldan azad olunan torpaqların bərpası, yeni yaşayış məskənlərinin yaranması, yaşayış məntəqələrində mühəndis-nəqliyyat və sosial infrastrukturun inkişafı regionlarda əhalinin mənzillə təminatında artımla müşahidə olunub. Əhalinin ümumi sayında, o cümlədən regionların əhali sayında artım qeydə alınıb. Yeni yaradılan şəhərlərin və bərpa olunan yayayış məntəqələrinin strukturunda konkret məqsəd və vəzifələrə yönəlmiş yaşayış məntəqələrinin tikintisi icra olunur.

Ərazi bütövlüyümüzün bərpasından sonra regionlarda urbanizasiya proseslərinin inkişafına mühüm təsir göstərən iqtisadi islahat modelləri təqdim olunmağa başladı. İşgaldan azad olunan ərazilərin sürətli böyüməsi və bərpası müşahidə edilir. Bu proseslərin dinamikası və əsas səbəbləri fərqlidir.

İdarəetmə mexanizmindəki əsaslı dəyişikliklər regionların inkişafına təkan verməklə yanaşı, bir sıra problemlər meydana çıxardı. Ən xarakterik problemlərə aşağıdakılar daxildir:

- böyük və kiçik şəhərlərdə əhalinin və sənaye istehsalının yüksək konsentrasiyası;
- kiçik və orta yaşayış məntəqələrinin durğunluğu;
- paytaxtda və böyük şəhərlərdə nəqliyyat problemlərinin artması;
- iri sənaye mərkəzlərinə bitişik ərazilərdə əlverişsiz ekoloji vəziyyət;
- təbii və texnogen fəlakətlərin riskləri;
- əhalinin sosial cəhətdən həssas təbəqələrinin mənzillə təminatının əlçatanlığın olmaması;
- innovativ enerji və resurs qənaət edən texnologiyalardan və tədbirlərdən istifadənin zəif təcrübəsi.

Mənzil – vətəndaşlara iqtisadi sabitlik və təhlükəsizlik təminatı verən, həmçinin onları məhsuldar işləməyə təşviq edən əsas dəyərlərdən biridir. Əhalinin keyfiyyətli və sərfəli mənzillə təmin olunmasının nəticələri cəmiyyətin dövlətə münasibətini xeyli formalaşdırır. Mənzil məsələlərinin həllinin nəticələrinə əsasən, vətəndaşlar dövlətin öz funksiyalarını yerinə yetirməsinin səmərəliliyini daha çox qiymətləndirirlər.

Ölkəmizdə vətəndaşların konstitusional mənzil hüququnun həyata keçirilməsinin təminatçısı məhz dövlətdir. Bu sahədə yalnız dövlət:

- qanunvericilik bazasını və mənzil siyasətini formalaşdırır, mənzil sektorunda islahatların aparılması üçün tədbirlər həyata keçirir;
- mənzil sektorunda özəl sahibkarlığın inkişafını tənzimləyir;
- regionlarda əhalinin müəyyən kateqoriyasının mənzillə təminatı və tikintisi üçün ünvanlı yardım, aztəminatlı təbəqələrə mənzil və kommunal xidmətlərin ödənilməsi üçün subsidiyalar vasitəsilə sosial dəstək göstərir.

Azərbaycanda mənzil tikintisi sürətlə davam edir. Bu onunla bağlıdır ki, ölkəmizdə yaranan makroiqtisadi şərait mənzil siyasətinin məzmununa, həyata keçirilməsinin forma və mexanizmlərinə birbaşa təsir göstərir.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 20 iyun 2014-cü il tarixli 569 nömrəli, 25 yanvar 2021-ci il tarixli 2449 nömrəli və 25 avqust 2021-ci il tarixli 2871 nömrəli sərəncamları, həmçinin Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 16 avqust 2021-ci il tarixli 492s nömrəli sərəncamı ilə əhatə olunan imtiyazlı şəxslərin Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən sosial-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması nəzərdə tutulub[8].

Ölkənin mənzil-tikinti sektorunda sosial-iqtisadi inkişafın prioritet istiqamətləri bunlardır:

- vətəndaşların indiki və gələcək nəsillərinin mənzil ehtiyaclarını ödəməyə qadir olan və əhalinin bütün təbəqələrinin mənzil almaq üçün əlçatanlığını təmin edən rahat, davamlı, qənaətcil mənzil fondunun yaradılması;
- vətəndaşların mənzillə təminat səviyyəsinin artırılması;
- büdcədən kənar maliyyə mənbələrindən və vətəndaşlara verilən güzəştli kreditləşmə formalarından istifadə etməklə mənzil tikintisinin inkişafı;
- mənzil və mənzil xidmətləri bazarının gələcək inkişafı;
- mövcud mənzil fondundan səmərəli istifadə.

Mənzil təminatı sosial əhəmiyyət kəsb edir, çünki mənzilin özü – insan üçün əsas dəyərdir, sosial və iqtisadi funksiyaları yerinə yetirir, insanın yaşadığı maddi və sosial şəraiti müəyyən edir [4]. Mənzilin keyfiyyəti, sahəsi, yaşayış yeri fərdin, ailənin və cəmiyyətin fəaliyyəti üçün şərait yaradır.

Bu gün regionlarda əhalinin mənzillə təminatı yoxsulluq və işsizlik problemləri ilə yanaşı 21-ci əsrin ən aktual sosial problemlərdən biri hesab olunur. [5]. Ölkədə mənzil təminatının vəziyyəti aşağıdakı göstəricilərlə xarakterizə olunur: Son 10 il ərzində orta hesabla əhalinin hər nəfərinə düşən mənzil və ev sahəsi 17.6 m²-dən 20 m²-ə çatıb. Hər il bu göstərici artır. Əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması və mənzillərin güzəştə əldə edilməsi sahəsində görülən tədbirlər nəticəsində dövlət hesabına mənzil alan və yaşayış şəraitini yaxşılaşdıran ailələrin sayı 2000-ci 1758 ailə olduğu halda, 2024-cü ildə 3258 ailəyə çatıb.

Əhalinin mənzillə təminatındakı çətinliklər əsasən aşağıdakı səbəblərdən özünü biruzə verir: mənzil çatışmazlığı, mənzil fondunun texniki vəziyyətinin pis olması, mənzillərin əhəmiyyətli hissəsinin, xüsusən də köhnə tikililərin aşağı standartı və onların modernləşdirilməsinin aşağı tempi, mənzil təminatındakı çətinliklər keçmişdən gələn səbəblərdən də qaynaqlanır, xüsusilə:

- mənzil tikintisi və təmirinin maliyyələşdirilməsində sakinlərin kifayət qədər passiv iştirakı;
- şəhər idarəetməsinin rasionallaşdırılması üçün xüsusi mülkiyyətin əhəmiyyətinin düzgün qiymətləndirilməməsi;
- mənzil tikintisi üçün büdcə vəsaitlərinin səmərəsiz bölünməsi.

Azərbaycanda mənzillə təminatın maliyyələşdirilməsi müvafiq dövlət proqramları vasitəsilə həyata keçirilir:

- Azərbaycan Respublikasının 2022-2026-cı illərdə sosial-iqtisadi inkişaf Strategiyası,
- Azərbaycan Respublikasının işğaldan azad edilmiş ərazilərinə Böyük Qayıdış Dövlət Proqramı,

- Azərbaycan Respublikasında sosial xidmətin inkişafına dair Dövlət Proqramı,
- Azərbaycan Respublikasında regionların sosial-iqtisadi inkişafına dair Dövlət Proqramı,
- “Güzəştli mənzil” sistemi haqqında əsasnamə[1].

Vətəndaşların keyfiyyətli və sərfəli mənzillə təmin edilməsi məsələsi respublika Prezidentinin daimi nəzarətindədir. Belə ki, müxtəlif dövrlərdə Prezident İlham Əliyev tərəfindən “Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən mənzillərin satışı və satışdan əldə olunan vəsaitdən istifadə Qaydası” haqqında, “Azərbaycan Respublikası Silahlı Qüvvələrinin hərbi qulluqçularının sosial müdafiəsinin gücləndirilməsi tədbirləri” barədə, Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi (MİDA) Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyətinin sərəncamında olan mənzillərin vətəndaşların güzəştə əldə etməsi Qaydası” haqqında sərəncamlar imzalanmış, eyni zamanda Prezidentin 2016-cı il 6 dekabr tarixli 1138 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Uyğun qiymətə mənzil təminatının inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsi” müəyyən edilmişdir [2].

Nəticə etibarilə, mənzil məsələlərinin həllinə yönəlmiş dövlətin sosial siyasəti mənzil təminatı üçün əlverişli şəraitin yaradılmasında aşağıdakı müddəalara əsaslanmalıdır:

- mənzil bazarının tikintisi və təkmilləşdirilməsi üçün əlverişli şəraitin yaradılması;
- yaşayış evlərinin alınmasını təmin edən şəraitin yaxşılaşdırılması;
- ev təsərrüfatlarına hərtərəfli hərtərəfli dəstək
- iqtisadi fəaliyyətin əsas subyekti və mənzil tikintisinin əsas istehlakçısı kimi çıxış edən ev təsərrüfatlarına hərtərəfli dəstək;
- ehtiyacın ödənilməsinə yönəlmiş mexanizmlərin yaradılması;
- ölkə əhalisinin iqtisadi fəal hissəsinin yaşayış binalarına olan tələbatının ödənilməsinə yönəlmiş mexanizmlərin yaradılması;
- obyektiv səbəblərdən öz yaşayış şəraitini müstəqil şəkildə yaxşılaşdırma bilməyən vətəndaşların müəyyən kateqoriyalarına göstərilən dövlət dəstəyi tədbirlərinin təkmilləşdirilməsi.

Ədəbiyyat

- [1]. Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu // –2011, № 12, maddə 1108.
- [2]. Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu // –2019, №2, –maddə 218.
- [3]. Azərbaycan Respublikasının Demografik İnkişaf Konsepsiyası. // –Bakı, Azərbaycan Respublikası Qanunları Külliyyatı, № 12, –1999, –s. 6.
- [4]. Rəcəbli, H. Azərbaycan Respublikasının sosial müdafiə sistemi. Ali məktəblər üçün dərs vəsaiti / H.Rəcəbli, –Bakı: MBM, –2012. –408 s.
- [5]. Rəhmanov, F. P. Sosial sfera və sosial siyasət. Dərs vəsaiti / F.P.Rəhmanov, –Bakı, –2021, –438 s.
- [6]. Бобков, В. Структура общества (по доходам и жилищной обеспеченности) / В.Бобков, И.Канаев // Экономист. –2006. № 9. –с.42–52..
- [7]. Социальная политика / Под. общ.ред. Волгина Н.А. М.: Экзамен, –2010. –734 с.
- [8]. <https://sxa.gov.az/fealiyyet/menzilteminati>

Summary

Development of housing provision for the population in the regions it is an important direction of the state's social policy
Jabrayilova F.S.

Key words: regional development, social structure, housing problem, social group, provision of housing, socio-demographic structure, housing policy

The article examines the general trends in housing provision in the regions and describes the reasons for the influence of this process on the socio-demographic structure of the state. The housing problem is substantiated as an

important direction of the state's social policy. The basic principles of state policy for resolving housing issues are presented. The relevance of the study is due to the need to identify social groups in the regions with different levels of housing provision in terms of living standards. In the regions, methods were proposed and estimates were made of the share of various social groups of the population in the total housing stock of the country.

Резюме

Развитие жилищного обеспечения населения в регионах является важным направлением социальной политики государства

Джабраилова Ф.С.

Ключевые слова: *развитие регионов, социальная структура, жилищные проблемы, социальные группы, обеспечение жильем, социально-демографическая структура, жилищная политика*

В статье рассматриваются общие тенденции обеспечения жильем в регионах и описываются причины влияния этого процесса на социально-демографическую структуру государства. Обоснована жилищная проблема как важное направление социальной политики государства. Представлены основные принципы государственной политики по решению жилищных вопросов. Актуальность исследования обусловлена необходимостью выявления в регионах социальных групп с разным уровнем обеспеченности населения жильем по уровню жизни. В регионах были предложены методы и проведены оценки доли различных социальных групп населения в общем жилищном фонде страны.