

DAŞINMAZ ƏMLAK LAYİHƏLƏRİNİN İQTİSADI İNKİŞAFA TƏSİRİNİN TƏDQIQI

Giriş. Müasir dövrdə iqtisadi inkişafın təmin edilməsində və əhalinin sosial rifah səviyyəsinin yüksəldilməsində daşınmaz əmlak sektorunun rolu xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Şəhərləşmə prosesinin sürətlənməsi və infrastrukturun genişlənməsi bu sahədə investisiya fəaliyyətini stimullaşdırır. Mövzunun aktuallığı ondan ibarətdir ki, daşınmaz əmlak layihələri təkcə tikinti və istismar aspektindən deyil, həm də iqtisadi artım və məşğulluq göstəricilərinə bilavasitə təsir edir. Bu layihələrin həyata keçirilməsi yeni iş yerlərinin yaradılmasına, xidmət sektorunun genişlənməsinə və vergi daxilolmalarının artmasına şərait yaradır.

Tədqiqatın məqsədi daşınmaz əmlak layihələrinin həyata keçirilməsinin iqtisadi inkişaf və əhalinin məşğulluğu üçün rolunu dərin elmi təhlil etmək, bu prosesin səmərəliliyini artırmaq üçün optimal yanaşmalar irəli sürməkdir. Bu məqsədlə əsas vəzifələr kimi mövcud vəziyyətin təhlili, iqtisadi təsir mexanizmlərinin müəyyənəşdirilməsi, məşğulluq səviyyəsinə təsirin qiymətləndirilməsi və təkmilləşdirici təkliflərin hazırlanması müəyyən edilir.

Tədqiqatın obyektı daşınmaz əmlak layihələri və onların iqtisadi və sosial mühitə təsir mexanizmləridir. Predmet isə bu layihələrin həyata keçirilməsi nəticəsində formalaşan iqtisadi artım, məşğulluq göstəriciləri və sosial rifah amilləridir.

Müasir dövrdə süni intellekt texnologiyaları iqtisadiyyatın, elmin və idarəetmənin bütün sahələrində transformativ rol oynayan əsas innovativ qüvvələrdən birinə çevrilmiş-

dir. Rəqəmsallaşma və böyük həcmli məlumatların (big data) sürətlə artması süni intellekt sistemlərinin tətbiq imkanlarını genişləndirərək onların müxtəlif fəaliyyət sahələrində istifadə intensivliyini əhəmiyyətli dərəcədə artırmışdır. Bu gün müəssisələrdə, maliyyə institutlarında, elmi-tədqiqat mərkəzlərində və ali təhsil müəssisələrində mürəkkəb problemlərin daha sürətli və yüksək dəqiqliklə həlli üçün süni intellekt əsaslı modellər geniş şəkildə tətbiq olunur.

Daşınmaz əmlak bazarı da bu texnoloji transformasiyadan kənarda qalmamışdır. Ənənəvi olaraq daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi klassik yanaşmalara – gəlir, müqayisə və xərc metodlarına əsaslanmışdır. Sonrakı mərhələdə bu yanaşmalar ekonometrik modellərlə zənginləşdirilmiş və bazar faktorlarının statistik təhlili vasitəsilə qiymətləndirmə prosesinin elmi əsaslandırılması təmin edilmişdir. Daha sonra isə innovativ analitik yanaşmaların tətbiqi ilə daşınmaz əmlak bazasının çoxfaktorlu və dinamik strukturu daha geniş şəkildə araşdırılmışdır.

Daşınmaz əmlak layihələrinin məqsədi. Daşınmaz əmlak layihələrinin mahiyyəti yalnız fiziki strukturların inşası ilə məhdudlaşmır; bu proses həm mikro, həm də makroiqtisadi səviyyədə strateji hədəflərə xidmət edir. Aşağıda bu layihələrin əsas məqsədləri akademik və praktiki baxımdan qruplaşdırılmışdır:

1. İqtisadi dəyərin yaradılması və investisiya cəlbediciliyi. Layihələrin ilkin məqsədi aktivin bazar dəyərini artırmaq və uzunmüddətli gəlir (icarə və ya satış) əldə

etməkdir. Daşınmaz əmlak kapitalın qorunması və inflyasiyadan sığortalanma mexanizmi kimi çıxış edir.

2. Urbanizasiya və infrastrukturun təkmilləşdirilməsi. Modern layihələr şəhər mühitinin yenilənməsinə (gentrifikasiya) və torpaq sahələrindən daha səmərəli istifadəyə yönəlir. Bu, nəqliyyat qovşaqlarının optimallaşdırılması və sosial xidmətlərin əlçatanlığını təmin edir.

3. Multiplikator effekti və məşgullük. Hər bir irimiqyaslı tikinti layihəsi əlaqəli sahələrdə (tikinti materialları istehsalı, logistika, bank sektoru) canlanma yaradır. Bu, Ümumi Daxili Məhsulun (ÜDM) artımına birbaşa təsir göstərən əsas amillərdən biridir.

4. Sosial tələbatın ödənilməsi və yaşayış standartları. Məqsəd əhalinin keyfiyyətli və təhlükəsiz yaşayış sahəsi ilə təmin edilməsidir. Xüsusilə “enerji səmərəliliyi” (green building) meyarları müasir layihələrin ayrılmaz tərkib hissəsinə çevrilib ki, bu da ekoloji yükün azaldılmasına xidmət edir.

Nəzəri (riyazi) əsaslandırma və empirik tətbiq. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi ənənəvi olaraq gəlir yanaşmasına əsaslanır və bu yanaşmaya görə əmlakın bazar dəyəri gələcək gəlir axınlarının diskontlaşdırılması ilə müəyyən edilir. Klassik formada bu münasibət aşağıdakı kimi ifadə olunur:

$$V = \frac{NOI}{CapRate}$$

burada V - daşınmaz əmlakın bazar dəyəri, NOI - xalis operativ gəlir, $CapRate$ – kapitallaşma dərəcəsidir.

Lakin müasir bazar şəraitində kapitallaşma dərəcəsi sabit parametr kimi qəbul edilə bilməz və o, risk səviyyəsi, bazar likvidliyi və makroiqtisadi şərtlərdən asılı olaraq dəyişir. Bu səbəbdən model genişləndirilərək aşağıdakı funksional formada təqdim olunur:

Daşınmaz əmlak layihələrinin iqtisadi inkişaf ilə əlaqəsi və təsiri. Daşınmaz əmlak

sektoru və iqtisadi dinamika arasındakı əlaqə sadəcə binaların tikilməsi deyil, kapitalın dövriyyə sürətini və milli sərvətin strukturunu müəyyən edən kompleks bir mexanizmdir.

1. Daşınmaz əmlakın iqtisadi inkişafa təsiri: Multiplikator Effekti Daşınmaz əmlak layihələri iqtisadiyyatda “multiplikator effekti” yaradır. Tikinti sektoruna yatırılan hər vahid vəsait metalurgiya, sement istehsalı, mebel sənayesi, bank işi və hüquq xidmətləri kimi 50-dən çox alt sahədə canlanmaya səbəb olur.

İnfrastruktur və Məhsuldarlıq: Kommersiya və sənaye təyinatlı layihələr logistik xərcləri azaldır və biznes mühitinin səmərəliliyini artırır.

Məşgullük: Sektor, xüsusilə inkişaf etməkdə olan ölkələrdə həm ixtisaslı, həm də ixtisasız işçi qüvvəsi üçün əsas iş yeri bazasıdır.

Maliyyə Stabilitiyi: Daşınmaz əmlak bank kreditləri üçün əsas girov predmeti olduğundan, maliyyə bazarının likvidliyini təmin edir.

2. İqtisadi inkişaf əmsalının əhəmiyyəti. İqtisadi inkişaf əmsalı (və ya iqtisadi artım göstəriciləri) layihələrin effektivliyini ölçmək üçün “termometr” rolunu oynayır. Daşınmaz əmlak kontekstində bu əmsalların əhəmiyyəti aşağıdakılardır:

İnvestisiya riskini qiymətləndirmə: Əmsalın artım tendensiyası investirlərə bazarın doymu nöqtəsinə çatmadığını və tələbin hələ də mövcud olduğunu göstərir.

Urbanizasiya sürətinin idarə edilməsi: ÜDM daxilində daşınmaz əmlakın payı və inkişaf əmsalı arasındakı korrelyasiya, dövlətin şəhərsalma siyasətini tənzimləməyə imkan verir.

Sosial Rifahın Ölçülməsi: İqtisadi inkişaf əmsalı yüksəldikcə, əhalinin alıcılıq qabiliyyəti artır ki, bu da birbaşa yaşayış sahələrinə olan tələbi (və qiymətləri) stimullaşdırır.

Qrafikə nəzər yetirdikdə 2025-ci il 5 faiz qiymətlərdə varsa 2026-cı ildə isə 8 faiz proqnozlaşdırılmışdır. Bu da öz növbəsində



iqtisadi inkişafa təsirini göstərərək ÜDM-də 2.5 faiz artımın yaranmasına səbəb olacaqdır. Bu artım öz növbəsində iqtisadi inkişafa müsbət təsirini göstərəcəkdir.

NƏTİCƏ

Aparılan təhlillər göstərir ki, daşınmaz əmlak layihələri sadəcə tikinti deyil, milli iqtisadiyyatın dayanıqlılığını təmin edən strateji drayverdir. 2026-cı il üçün proqnozlaşdırılan iqtisadi artım əmsalı bu sektorda həm qiymət artımını, həm də investisiya mühitinin stabilləşməsinə stimullaşdırır.

Daşınmaz əmlak sektorunun iqtisadi inkişafdakı rolu aşağıdakı üç fundamental amillə yekunlaşdırıla bilər:

Struktur effekti: Layihələr multiplikator effekti vasitəsilə 50-dən çox alt sektorda zəncirvari canlanma yaradır.

İnvestisiya Təhlükəsizliyi: İqtisadi inkişaf əmsalının müsbət dinamikası daşınmaz əmlakı inflyasiyaya qarşı ən etibarlı qorunma vasitəsinə çevirir.

Sosial-İqtisadi Korrelyasiya: Urbanizasiya və əhəlinin gəlirlərinin artması (ÜDM-in tərkib hissəsi kimi) kirayə və satış bazarında tələbin strukturunu müasirləşdirir.

Nəticə etibarilə, 2026-cı ildə iqtisadi inkişaf əmsalı ilə əmlak bazarı arasındakı sıx əlaqə həm dövlət, həm də fərdi investorlar üçün risklərin azaldılması və gəlirliliyin proqnozlaşdırılması üçün əsas meyardır.

ƏDƏBİYYAT

1. Azərbaycan Respublikasının "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanunu. Bakı, 2010.
2. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı. Maliyyə sabitliyi hesabatı. Bakı, 2023.
3. Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsi. Daşınmaz əmlak bazar göstəriciləri. Bakı, 2022.
4. I.G. Aliyev, A.Ch. Hashimova. "Real estate development trends in the context of the digital economy". Journal of construction economics and management. Vol. 4, pp. 123-131, December, 2025. <https://doi.org/10.58225/tim.2025-4-123-131>
5. Harvey, J., & Jowsey, E. (2011). Urban Land Economics. Palgrave Macmillan.
6. World Bank Report. Housing Finance Policy in Emerging Markets.
7. Levine, R. (2005). "Finance and Growth: Theory and Evidence".
8. Asian Development Bank (ADB). Azerbaijan: Economic Forecast 2026.
9. Miles, D. (1994). "Housing, Financial Markets and the Wider Economy". Wiley Publication.
10. World Bank: "Doing Business" Reports.
11. Əliyev İ.Q., Quliyev S.A. Məcburi satış şəraitində daşınmaz əmlakın ləğv etmə dəyərinin qiymətləndirilməsinə metodolo-

- loji yanaşmalar. Ekologiya və su təsərrüfatı jurnalı, №1.s. 94-97.2026. DOI:<https://doi.org/10.58225/ekosu.2026.2-94-97>
12. Əliyev İ.Q., Cəfərov F.İ. Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün informasiya bazasının təkmilləşdirilməsi istiqamətləri. Ekologiya və su təsərrüfatı jurnalı, №1, s. 98-101. 2026. DOI: <https://doi.org/10.58225/ekosu.2026.2-98-101>
13. Əliyev İ.Q., İsayev A.M., Əliyev E.M. Mülki hüquqi obyektlərin qiymətləndirilməsində risk və hüquqi faktorların integrativ modeli. Ekologiya və su təsərrüfatı jurnalı, №2, s. 64-68. 2026. DOI: <https://doi.org/10.58225/ekosu.2026.2.64-68>

UOT 332.6

Ağayev Ə.X.

*Azərbaycan Memarlıq və İnşaat
Universitetinin magistrantı
agayevemireli2003@gmail.com*

**Daşınmaz əmlak layihələrinin
iqtisadi inkişafa təsirinin tədqiqi**

XÜLASƏ

Müasir global iqtisadiyyatda rəqəmsallaşma, informasiya texnologiyalarının sürətli inkişafı və əmək bazarında baş verən struktur dəyişiklikləri korporativ idarəetmə modellərinin transformasiyasına səbəb olmuşdur. Xüsusilə COVID-19 pandemiyasından sonra məsafədən və hibrid iş modellərinin geniş tətbiqi şirkətlərin fəaliyyət strategiyalarında, insan resurslarının idarə edilməsində və korporativ daşınmaz əmlak siyasətində ciddi dəyişikliklər yaratmışdır. Ənənəvi ofis əsaslı idarəetmə modelindən daha çevik və optimallaşdırılmış iş mühitinə keçid korporativ daşınmaz əmlakın iqtisadi funksiyasının yenicən qiymətləndirilməsini zəruri etmişdir.

Məqalədə məsafədən və hibrid iş modellərinin korporativ daşınmaz əmlak strategiyalarına təsiri kompleks şəkildə araşdırılmışdır. Tədqiqat zamanı ənənəvi ofis məkanlarının optimallaşdırılması, icarə xərclərinin azaldılması, işçi başına düşən istifadə sahəsinin dəyişməsi və çevik iş mühitlərinin yaradılması məsələləri təhlil edilmişdir. Müəyyən edilmişdir ki, alternativ iş modellərinin tətbiqi nəticəsində şirkətlər iri həcmli ofis sahələrinə olan ehtiyacı azaltmaqla əməliyyat xərclərini optimallaşdırma və kapital resurslarının daha səmərəli istifadəsini təmin edə bilirlər.

Tədqiqat çərçivəsində korporativ daşınmaz əmlakın idarə edilməsində iqtisadi səmərəliliyin əsas göstəriciləri olan əməliyyat xərcləri, icarə ödənişləri, enerji sərfiyyatı, məkan istifadəsi əmsalı və işçi məhsuldarlığı arasında qarşılıqlı əlaqələr təhlil edilmişdir. Araşdırmalar göstərir ki, hibrid iş modeli tətbiq edən şirkətlərdə sabit xərclərin azalması ilə yanaşı, çevik idarəetmə imkanları genişlənir və təşkilati dayanıqlılıq artır.

Məqalədə həmçinin kommersiya daşınmaz əmlak bazarında baş verən struktur dəyişikliklər qiymətləndirilmişdir. Ənənəvi biznes mərkəzlərinə olan tələbin müəyyən qədər azalması ilə paralel olaraq “coworking”, çevik ofis və paylaşılan iş məkanlarına marağın artdığı qeyd olunmuşdur. Bu isə daşınmaz əmlak bazarında yeni idarəetmə və investisiya modellərinin formalaşmasına səbəb olur.

Tədqiqat nəticəsində müəyyən edilmişdir ki, məsafədən və hibrid iş modelləri yalnız əmək münasibətlərinin transformasiyası deyil, həm də korporativ daşınmaz əmlak strategiyalarının yenidən qurulmasına təsir edən mühüm iqtisadi amildir. Bu yanaşma şirkətlərə maliyyə resurslarından daha səmərəli istifadə etməyə, bazar dəyişikliklərinə çevik uyğunlaşmağa və uzunmüddətli iqtisadi dayanıqlılığı təmin etməyə imkan yaradır

Açar sözlər: *daşınmaz əmlak layihələri, iqtisadi inkişaf, iqtisadi inkişaf əmsalı*

UOT 332.6

Aghayev A.Kh.

*Azerbaijan University of
Architecture and Construction
agayevemireli2003@gmail.com*

**Study of the impact of real estate
projects on economic development**

ABSTRACT

In the contemporary global economy, rapid digitalization, the development of information technologies, and structural changes in labor markets have significantly transformed corporate management models. Particularly after the COVID-19 pandemic, the widespread adoption of remote and hybrid work models has led to substantial changes in corporate operational strategies, human resource management, and corporate real estate policies. The transition from traditional office-based management systems to more flexible and optimized work environments has necessitated the reconsideration of the economic role of corporate real estate.

This article comprehensively examines the impact of remote and hybrid work models on corporate real estate strategies. The study analyzes issues related to the optimization of traditional office spaces, reduction of lease expenses, changes in office space utilization per employee, and the creation of flexible working environments. The findings indicate that the implementation of alternative work models enables companies to reduce their dependence on large-scale office spaces, optimize operational costs, and ensure more efficient allocation of capital resources.

Within the framework of the research, the interrelationships between key indicators of economic efficiency in corporate real estate management - including operational costs, rental expenses, energy consumption, space utilization ratios, and employee productivity - have been analyzed. The study demonstrates that companies implementing hybrid work models benefit not only from reduced fixed costs but also from enhanced organizational flexibility and increased operational resilience.

The article also evaluates structural changes occurring in the commercial real estate market. Alongside the decreasing demand for traditional business centers, there has been growing interest in coworking spaces, flexible offices, and shared working environments. This trend contributes to the emergence of new management and investment models within the real estate sector.

The research concludes that remote and hybrid work models represent not only a transformation of labor relations but also a significant economic factor influencing the restructuring of corporate real estate strategies. This approach enables companies to utilize financial resources more efficiently, adapt more flexibly to market changes, and ensure long-term economic sustainability.

Keywords: *real estate projects, economic development, economic development coefficient.*

*Məqaləyə AzMIU-nun
"Bina və qurğuların istismarı və
rekonstruksiyası" konstruksiyası
kafedrasının dosenti M.Z. Yusifov
rəy vermişdir.*

Redaksiyaya daxil olma/Received 11.06.2026

Çapa qəbul olunma/Accepted for publication 17.07.2026