

DAŞINMAZ ƏMLAK BAZARINDA “KÖPÜYÜN” PROQNOZLAŞDIRILMASI MODELİ

Model çərçivəsində daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərə təsir edən tələb və təklif faktorları müəyyən olunmuş, bu faktorlar üzrə qiymətlərin tarazlıq səviyyələri hesablanmış və faktiki səviyyənin tarazlıq səviyyəsindən kənarlaşma həddi tapılmışdır.

“Köpük”lərin ölçülməsi kifayət qədər çətin proses olsa da ən geniş yayılmış üsullardan biri aktivlərin qiymətinin və müşahidə olunan fundamentalların stasionarlıq xüsusiyyətlərinin təhlilidir. Testin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, əgər aktivlərin qiyməti ilə həmin aktivlərdən əldə ediləcək gəlir oxşar dinamikaya malikdirsə, deməli “köpük” də mövcud deyil. Belə ki, vahid kök və kointeqrasiya testlərinin köməyi ilə “köpük”ləri üzə çıxarmaq mümkündür.

Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarında köpüklərin səviyyəsinin müəyyən edilməsi məqsədilə təkrar və ilkin bazarda qiymətlərin tarazlıq səviyyəsi qiymətləndirilmişdir. Bu məqsədlə daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin tələb və təklif determinantları müəyyən edilmişdir. Ekonometrik testlər və hesablamalar göstərir ki, əhalinin sərəncamda qalan real gəlirləri, daşınmaz əmlaka verilən kreditlər hər iki bazarda, ekspozisiya müddəti isə yalnız təkrar bazarda tələb amili kimi çıxış edir.

$$\text{LOG}(\text{Price}_{ik}) = c + \alpha * (\text{Expo}) + \beta * \text{LOG}(\text{Kredit}_{f/s}) + \mu * \text{LOG}(\text{DisIncome}) \quad (1)$$

$$\text{LOG}(\text{Price}_{ib}) = c + \beta * \text{LOG}(\text{Kredit}_{f/s}) + \mu * \text{LOG}(\text{DisIncome}) \quad (2)$$

Burada:

- Price_i* - ilkin və təkrar bazarda qiymət
- Expo* - daşınmaz əmlak bazarında ekspozisiya müddəti
- Kredit* - fiziki şəxslərə daşınmaz əmlak alınması üçün verilən kreditlər
- DisIncome* - əhalinin sərəncamında qalan real pul gəlirləri

Təhlillər göstərir ki, ilkin bazarda qiymət səviyyəsi ilə ekspozisiya müddəti arasında təsir əlaqələri mövcud deyildir. Belə ki, ekspozisiya müddəti artdığı halda ilkin bazarda qiymət səviyyəsinin azalması müşahidə edilmir.

BVF-nin metodologiyasına əsaslanmaqla ilkin bazarda həm tələb və həm də təklif, təkrar bazarda isə yalnız tələb amilləri üzrə tarazlıq səviyyəsi qiymətləndirilmişdir. Daha sonra alınmış nəticədən istifadə etməklə qiymət yaradan tələb və təklifi amilləri əsasında ilkin bazarda ümumi tarazlıq səviyyəsi hesablanmışdır.

Alınmış nəticə daşınmaz əmlak “köpüyünü”n səviyyəsini müəyyən etməyə və onun boşalması halında yarana biləcək riskləri görməyə imkan verir.