



# Hər kəs üçün yaşayış yerləri: Təhlükəsiz və dayanıqlı şəhərlər və yaşayış məskənləri

WUF13 İSTİNAD SƏNƏDİ



# GİRİŞ

**Layihli mənzil təminatı insanların təməl hüquqlarından biridir.** 1948-ci il tarixli Ümumdünya İnsan Hüquqları Bəyannaməsində layihli həyat səviyyəsinə dair hüququn tərkib hissəsi kimi tanınmış və 1966-cı il tarixli "İqtisadi, sosial və mədəni hüquqlar haqqında" Beynəlxalq Pakt çərçivəsində bir daha təsdiqlənmiş bu hüquq yalnız fiziki sığınacaqda məhdudlaşmır və zəmanətli mülkiyyət hüququ ilə yanaşı, müvafiq xidmət və infrastrukturdan istifadə, eləcə də əlverişli yerləşmə və münasib qiymətlər, habelə yaşayış üçün yararlı, əlçatan və mədəni baxımdan uyğun şərait kimi əsas meyarları ehtiva edir.

**Hazırda bütün dünyada yaşayış böhranı hökm sürür.** Məlum olduğu kimi, dünya üzrə 2.8 milyardan çox insan layihli mənzil şəraitindən məhrumdur - onların 1.1 milyardı qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələri və gecəqondularda məskunlaşıb, 300 milyondan artıq insan isə evsizlikdən əziyyət çəkir. Sürətli urbanizasiya bu problemi daha da kəskinləşdirəcək. Belə ki, 2050-ci ilə qədər dünya əhalisinin 68%-nin məhz şəhərlərdə yaşayacağı gözlənilir ki, bu da şəhər əhalisinin 2.5 milyard nəfər artması deməkdir.

Mənzil böhranının təsirləri sabit sığınacaq məsələsinin həddindən xeyli kənara çıxaraq həm yerli, həm də qlobal səviyyədə sağlamlıq, rifah, iqtisadi məsuliyyət və siyasi sabitlik kimi amillərə ciddi mənfi təsir göstərir. Bu böhran dayanıqlı və inklüziv şəhərlərə doğru irəliləyişi zəiflədir, insan inkişafı və sosial həmrəyliyə fundamental təhdid yaradır. Problemin həlli təkəcə evlərin tikintisi ilə məhdudlaşa bilməz və beynəlxalq səviyyədə razılaşdırılmış konsepsiya daxilində layihli mənzil hüququnun tanınması, qorunması və təmin edilməsi, habelə torpağın sosial-ekoloji funksiyasının qəbul edilməsi zəruridir.

**Mənzil təminatı 2030-cu il üzrə Dayanıqlı İnkişaf Gündəliyinin (DİG) əsas sütunlarından biridir** və Dayanıqlı Şəhərlər və İcmalar üzrə 11-ci Dayanıqlı İnkişaf Məqsədinin (DİM11) ana xəttini təşkil etməklə yanaşı, yeddi digər DİM-in reallaşması baxımından da həlledici əhəmiyyət daşıyır və daha səkkiz DİM-ə birbaşa töhfə verir. Layihli mənzil sağlamlıq, təhsil, ləyaqət, təhlükəsizlik və sosial inklüzivlik sahələrində irəliləyiş üçün zəmin yaradır və bununla da bəşəri ləyaqət, təhlükəsizlik və rifahın təməl daşına çevrilir.

**Mənzil təminatı təhlükəsiz və davamlı şəhər və icmaların bünövrəsini təşkil edir.** Bu gün iqlim dəyişməsi, ətraf mühitin deqradasiyası, baş verən münacişələr, məcburi köçkünlər və humanitar fəvqələdə hallar kimi bir-birilə əlaqəli olan qlobal böhranlar yaşayış məntəqələrinin həm təhlükəsizliyini, həm də dayanıqlılığını sarsıdır. Bunun nəticəsində milyonlarla insan evindən didərgin düşmüş, evlərə ciddi ziyan dəymiş və mənzilə çıxış imkanları daha da məhdudlaşmışdır. Bu şəraitdə DİM11-in məramına nail olmaq getdikcə daha qeyri-müəyyən görünür. Bununla belə, mənzil təminatı böhrandan sonrakı bərpa və dayanıqlılıq prosesləri üçün həlledici rol oynamaqda davam edir: evlərin yenidən qurulması ləyaqəti bərpa edir, icmaları dirçəldir və böhrandan sonrakı mərhələdə sülh, sabitlik və dayanıqlı inkişaf üçün münbit zəmin yaradır.

**Mənzil təminatına əsas məsələ kimi yanaşılması aktual və zəruri addımdır.** 2016-cı ildə qəbul edilmiş Yeni Şəhərsalma Gündəliyi mənzil təminatının dayanıqlı şəhərsalma və inkişaf baxımından həlledici rol oynadığını bir daha təsdiq etmişdir. Eyni zamanda, DİM11 2030-cu ilə qədər hamı üçün layihli mənzil və əlçatanlığın təmin edilməsini, eləcə də gecəqonduların yaxşılaşdırılmasını prioritet məsələ kimi müəyyən edir.



## GİRİŞ

Lakin beynəlxalq inkişaf gündəlikləri həyata keçirilərkən mənzil böhranı çox vaxt aktual prioritet kimi nəzərə alınmır. Halbuki mənzil təminatı qlobal, milli və submilli səviyyələrdə həyata keçirilən siyasət və proqramların mərkəzində yer almalıdır.

**Layihəli mənzil təminatı insanlar, icmalar və planet üçün transformativ təsirlər yaradır;** həyat keyfiyyətini yüksəldir, yoxsulluğun azaldılmasına töhfə verir və həm ekoloji deqradasiyanın, həm də xəstəliklərin qarşısının alınmasına dəstək olur. Mənzil təminatı icmaların rifahının mərkəzində dayanır, xüsusilə uşaqların sağlamlığı, təhsili və təlim nəticələri baxımından həlledici əhəmiyyət daşıyır. İqtisadi müstəvidə isə mənzil təminatı iqtisadi artımın əsas hərəkətverici qüvvələrindən biri kimi çıxış edir: yeni iş yerləri yaradır, sərvət formalaşdırır və müxtəlif sənaye sahələrinin inkişafını dəstəkləyir. Əksər ev təsərrüfatları üçün mənzil ən böyük maliyyə yatırımı və sabitliyin əsas mənbəyidir. Təhlükəsiz və təminatlı yaşayış mühiti fərdi kimlik və mənsubiyyət hissini gücləndirir, sosial iştirakçılığı təşviq edir və insanların öz icmalarının mədəni və sosial-siyasi həyatında fəal iştirakına imkan yaradır. Bundan əlavə, dayanıqlı və iqlimədavamlı mənzil tikintisi iqlim dəyişikliklərinə uyğunlaşmaq və onların təsirlərini azaltmaq baxımından olduqca vacibdir. Layihəli mənzil təminatı xüsusilə qeyri-kafi şəraitdə yaşayan aztəminatlı və həssas əhali qrupları üçün daha böyük və həyatı əhəmiyyət daşıyır.

### **Dünya liderləri layihəli mənzil təminatı sahəsində çağırışlarını yeniləmiş və daha da gücləndirmişlər.**

2023-cü ildən etibarən artan qlobal öhdəliklər mənzil təminatının dayanıqlı inkişafın mərkəzində yer alması üçün səylərin gücləndirilməsinə yönəldilmişdir. 2023-cü ildə üzv dövlətlər BMT-nin Məskunlaşma Proqramının (UN-Habitat) Assambleyasında "Hər kəs üçün layihəli mənzil təminatı" və "Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrinin və gecəqonduların transformasiyasının sürətləndirilməsi" haqqında iki mühüm və

tarixi qətnamə qəbul etmiş və bununla da mənzil təminatını qlobal prioritet kimi bir daha təsdiqləmişlər. Bu qətnamələr həmçinin siyasi öhdəliklərin konkret tövsiyə və praktik fəaliyyətə çevrilməsi məqsədilə Hər kəs üçün layihəli mənzil təminatı üzrə ekspertlərdən ibarət açıq tərkibli hökumətlərarası işçi qrupun yaradılmasını nəzərdə tutmuşdur ki, bu da tarixi və inklüziv platforma kimi mühüm əhəmiyyət daşıyır.

Bu məqamı əsas götürərək, 2024-cü ildə dünya liderləri Gələcək üçün Paktı dəstəkləmiş və hamı üçün layihəli, təhlükəsiz və əlçatan mənzilə çıxışın təmin olunmasına sadıq qaldıqlarını bəyan etmişlər.

Sosial İnkişaf üzrə İkinci Dünya Sammitinin siyasi bəyannaməsində mənzil təminatı sosial inkişafın əsas amillərindən biri kimi tanınmış, eyni zamanda, Keniya Respublikasının Prezidenti Uilyam Samoei Rutonun dəvəti ilə 24 sentyabr 2025-ci il tarixində Nyu-Yorkda keçirilmiş layihəli və əlçatan mənzil üzrə qlobal liderlərin yüksək səviyyəli dəyirmi masasında dövlət və hökumət başçıları tərəfindən "Layihəli və əlçatan mənzil üzrə fəaliyyətə çağırış" sənədi qəbul edilmişdir.

Bu mərhələlər birlikdə layihəli mənzil təminatını qlobal əməkdaşlığın və dayanıqlı şəhərsalmanın əsas prioritetinə çevirməyə yönəldilmiş ardıcıl və uzlaşdırılmış inkişaf yolunu formalaşdırır. Bu dinamika "Hər kəs üçün yaşayış yerləri: təhlükəsiz və dayanıqlı şəhərlər və yaşayış məskənləri" mövzusu altında Bakıda keçiriləcək Ümumdünya Şəhərsalma Forumunun On Üçüncü sessiyasında (WUF13) öz kulminasiya nöqtəsinə çatacaq.

### **Dünya ölkələri BMT-nin Məskunlaşma Proqramını (UN-Habitat) layihəli mənzil təminatı üzrə qlobal fəaliyyətə rəhbərlik etməyə çağırışlar.**

2025-ci ildə üzv dövlətlər BMT-nin Məskunlaşma Proqramının 2026-2029-cu illər üzrə Strateji planını təsdiq etmişlər. Bu plan mənzil təminatı, torpaq siyasəti və bəzi xidmətləri təşkilatın əsas fəaliyyət istiqaməti kimi müəyyən etməklə yanaşı, BMT-nin Məskunlaşma Proqramını hamı üçün layihəli və əlçatan mənzil təminatına yönəldilmiş koordinasiyalı qlobal səylərə rəhbərlik etməyə çağırır.



# WUF13 DIALOQLARI

## Dialoq - 1

### Qlobal mənzil böhranı: çıxış yolu nədir?

- Qlobal baxımdan ailə büdcəsində gəlirin mənzilə yönəldilən payı, o cümlədən alqı-satqı, tikinti, kirayə və kommunal xərclər tövsiyə olunan 30 faiz həddini aşır. Ən yüksək faiz göstəricisi (40%-dən çox) əsasən Sub-Sahara Afrikasında, daha sonra isə Şimali Afrikə və Qərbi Asiyada müşahidə olunur.
- 2030-cu ilə qədər qlobal mənzil tələbatının ödənilməsi üçün dünya əhalisinin təxminən 40 faizi, yəni təqribən 3 milyarda yaxın insan layiqli mənzil ilə təmin edilməlidir. Bu tələbatın təxminən 90%-i Sub-Sahara Afrikası və Cənub-Şərqi Asiya regionlarının payına düşəcək (xüsusilə sürətlə urbanizasiya olunan ölkələrdə və ikinci dərəcəli şəhərlərdə bu ehtiyac özünü daha kəskin şəkildə büruzə verəcək). Bu isə qlobal miqyasda hər gün təxminən 96.000 layiqli yaşayış vahidinin təmin olunmasına bərabər bir ehtiyacı ifadə edir.
- 2011-2022-ci illərdə İqtisadi Əməkdaşlıq və İnkişaf Təşkilatına (İƏT/OECD) üzv ölkələrdə əhali sayına nisbətə mənzil fondu əsasən dəyişməz qalmış və ya cüzi artım müşahidə olunmuşdur. Eyni zamanda, yeni yaşayış binalarının tikintisi üzrə xərclər 2000-2019-cu illərdə 70%-dən çox olmuş, mənzillərin real qiymətləri isə kəskin surətdə artaraq adambaşına düşən ümumi daxili məhsulun (ÜDM) artım tempini xeyli üstələmişdir.
- 2022-ci ildə dünya üzrə 2.2 milyard insan təhlükəsiz içməli su xidmətlərindən, 3.5 milyard insan təhlükəsiz sanitariya (kanalizasiya) xidmətlərindən, 2 milyard insan isə əsas gigiyena xidmətlərindən məhrum olmuşdur.
- Daşqınlar, fırtınalar, quraqlıqlar və meşə yanğınları da daxil olmaqla, ekstremal təbiət hadisələri mənzil böhranını daha da kəskinləşdirərək təkcə 2023-cü ildə 20 milyondan çox insanın öz evindən didərgin düşməsinə səbəb olmuşdur.

Hazırda bütün dünya misli görünməmiş miqyas və mürəkkəbliyə malik mənzil böhranı ilə üz-üzədir. Hamı üçün layiqli mənzilə çıxışın təmin edilməsi ilə bağlı çətinliklər yeni olmasa da, zamanla qlobal miqyas alaraq həm inkişaf etməkdə olan, həm də inkişaf etmiş ölkələrə eyni dərəcədə təsir edən dərin bir böhrana çevrilmişdir. Hazırda dünyada təxminən 3 milyard insan (yəni hər üç nəfərdən biri) layiqli mənzil təminatından məhrumdur, 1 milyardan çox insan isə qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələri və gecəqondularda yaşayır. Bu göstəricinin 2050-ci ilə qədər 3 milyarda çatacağı proqnozlaşdırılır.

Bu böhran müəyyən bir regionla məhdudlaşmır; o, qlobal miqyasda dayanıqlılıq, sosial həmrəyliyi və iqtisadi sabitliyi sarsıdan mənzil və şəhər sistemlərindəki dərin struktur meyilləri əks etdirir. Böhran yüksək aktualıq və qeyri-müəyyənliklə səciyyəli və onun daha da dərinləşməsinə yol verməmək üçün çevik və koordinasiyalı cavab tədbirlərinin görülməsini zərurətə çevirir. Bu böhran çoxşaxəlidir və mənzilə çıxış, əlçatanlıq, layiqlilik və mülkiyyət hüquqlarının təmin olunması kimi əsas sahələri əhatə edir. Regionlar üzrə mənzil məsrəflərinin artması, gəlirlərin durğunluğu və dövlət investisiyalarının yetərsizliyi sosial bərabərsizlik hallarını daha da dərinləşdirmiş və milyonlarla insanı layiqli mənzil imkanından məhrum etmişdir.

Həm inkişaf etmiş, həm də formalaşmaqda olan mənzil bazarlarında əlverişli ərazilərdə yerləşən və əlçatan yaşayış sahələrinin çatışmazlığı fonunda spekulativ investisiyalar və mülklərin boş qalması kimi amillər də mövcuddur ki, bu da torpaq və mənzil sistemlərindəki mütənəsbibliyi (balans pozuntusunu) üzə çıxarır. Sürətlə urbanizasiya olunan bir çox ölkələrdə institusional imkanların məhdudluğu və koordinasiyasız idarəetmə mexanizmləri inklüziv mənzil təminatının geniş miqyasda planlaşdırılması, maliyyələşdirilməsi və həyata keçirilməsi imkanlarını ciddi şəkildə məhdudlaşdırır. Qlobal müstəvidə isə problem şəhər kənarlarında yetərli infrastruktur, nəqliyyat və xidmətlərlə təmin olunmayan yeni yaşayış sahələrinin salınması ilə daha da dərinləşərək məkan bərabərsizliyini möhkəmləndirir və inklüziv şəhər inkişafını zəiflədir.





## WUF13 DIALOQLARI

Bu dinamik proseslər mənzil çatışmazlığını dərinləşdirməklə yanaşı, torpağın sosial-ekoloji funksiyalarını zəiflədərək layiqli mənzil hüququnun təmin edilməsinə yönəlmiş səyləri də sarsıdır. Nəticə etibarilə, bu meyillər qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələri və gecəqonduların sürətlə artmasına, evsizlik probleminin genişlənməsinə, eləcə də gənclərin və həssas əhali qruplarının layiqli mənzilə çıxışdan kənar qalmasına səbəb olur.

Əlverişli ərazilərdə yerləşən münasib qiymətli mənzillərin çatışmazlığı xroniki xarakter almış və bu problem artıq yalnız aztəminatlı əhali qruplarını deyil, getdikcə daha çox işçi təbəqəni və orta gəlirli sinifləri də əhatə edir. Mənzil böhranı global xarakter daşısa da, onun ən ağır nəticələri üçüncü dünya ölkələrinin sürətlə urbanizasiya olunan şəhərlərində özünü göstərir. Burada yüz milyonlarla insan çox vaxt dövlətə məxsus və ya marjinal torpaqlarda yerləşən, əsas xidmətlərin təmin olunmadığı və zamanətli mülkiyyət hüququ olmayan, standartlardan aşağı mənzil şəraitində yaşayır.

Mənzil böhranının təsirləri insan inkişafının bütün ölçülərini əhatə edir. Layiqli mənzil şəraitinin olmaması insanları sağlamlıq risklərinə, zorakılığa və sosial təcridə məruz qoyur, yüksək mənzil xərcləri isə qida, təhsil və səhiyyəyə ayrılan gəlirləri azaldır. Eyni zamanda, mənzil şəraitinin qeyri-kafi olması əmək məhsuldarlığını aşağı salır və iqlim təhlükələri qarşısında həssaslığı artırır. Munaqişə, təbii fəlakət və ya məcburi köçürülmə nəticəsində mənzilin itirilməsi dolanışıq imkanlarını sarsıdır, sosial əlaqələri zəiflədir və insanlara ciddi psixoloji zərər verir.

Global mənzil böhranının səbəbləri çoxşaxəlidir və konkret şəraitdən asılıdır (məsələn, sürətli şəhərsalma, əhali artımı, yoxsulluq, yüksək torpaq və tikinti xərcləri, zəif idarəetmə, maliyyəyə çıxışın məhdudluğu və artan bərabərsizlik). Mənzilin maliyyələşdirilməsi və spekulativ alətə çevrilməsi kimi struktur amillər yaşayış məkanlarını evlərdən çox investisiya obyektlərinə çevirərək bərabərsizliyi dərinləşdirir. Layiqli mənzil hüququ üzrə xüsusi məruzəçi bu prosesi mənzilin "təhlükəsiz və ləyaqətli yaşayış məkanını təmin etmək funksiyasından məhrum edilməsi" kimi təsvir etmişdir.

Bu böhrana cavab olaraq koordinasiyalı və çoxsəviyyəli fəaliyyətin həyata keçirilməsi zəruridir. Hökumətlər mənzil təklifini infrastruktur, məşğulluq və xidmətlərlə əlaqələndirən

inteqrasiya olunmuş mənzil, torpaq və şəhərsalma siyasətləri vasitəsilə mövcud mənzil boşluğunu aradan qaldırmalıdır. Fiskal və tənzimləyici tədbirlər spekulativ hərəkətlərin qarşısını almağa və investisiyaları əlçatan, eləcə də bazardan kənar mənzil modellərinə yönəltməyə imkan verir. İcma əsaslı, kooperativ və məhdud mənfəətli modellərin gücləndirilməsi yerli iqtisadi faydaları təmin etməklə yanaşı, layiqli mənzil təminatına çıxış imkanlarını genişləndirə bilər.

Şəhərlər böhranın ön cəbhəsində olsa da, əksər hallarda səmərəli cavab üçün zəruri fiskal və institusional imkanlara malik deyillər. Milli hökumətlər və beynəlxalq tərəfdaşlarla əlaqələndirmə vasitəsilə yerli idarəetmə orqanlarının səlahiyyətlərinin gücləndirilməsi həlledici əhəmiyyət daşıyır. Mənzil sektoruna yönəldilən dövlət və özəl investisiyalar torpaq idarəçiliyi, maliyyə sistemləri və şəhərsalma sahələrində aparılan islahatlarla paralel şəkildə həyata keçirilməlidir.

Global mənzil böhranını hərtərəfli nəzərdən keçirən dialoq layiqlilik, çıxış imkanları, əlçatanlıq və maliyyələşmə kimi bir-birilə bağlı problemləri müzakirə edəcək. Bu çərçivədə həm miqyaslı və inklüziv yaşayışlar, həm də yerli innovativ təcrübələr araşdırılaraq layiqli mənzilin hamı üçün reallığa çevrilməsi hədəflənəcək.

## Dialoq aşağıdakı sualları əhatə edəcək:

- 1 **Demoqrafik dəyişikliklər, urbanizasiya, miqrasiya və ev təsərrüfatlarının strukturundakı dəyişikliklər fonunda hamı üçün əlçatan və əlverişli layiqli mənzilə doğru irəliləyişi formalaşdıran əsas problemlər və imkanlar hansılardır? Xüsusilə marjinal və müvafiq xidmətlərlə yetərinə təmin olunmayan əhali qrupları üçün sosial inklüzivliyi səmərəli şəkildə təşviq edən hansı təşəbbüslər mövcuddur və bu təşəbbüslər müxtəlif kontekstlərdə necə miqyaslandırılmalı və adaptasiya oluna bilər?**
- 2 **Mənzilin maliyyələşdirilməsi, xüsusilə onun spekulativ maliyyə aktivinə çevrilməsi mənzil sistemlərini necə təhrif edir, əlçatanlıq və əlverişlilik böhranını necə dərinləşdirir və bu təsirləri azaltmaq üçün hansı siyasət, tənzimləyici və fiskal tədbirlər görülməlidir?**
- 3 **Hökumətlər (bütün səviyyələrdə), eləcə də özəl sektor və qeyri-kommersiya təşkilatları bazarın səmərəliliyini, əlçatanlığı və inklüzivliyi tarazlayan uzunmüddətli mənzil strategiyalarını necə formalaşdırır? Hansı tədbirlər öz effektivliyini sübut etmişdir və bu nəticələr hansı şərtlər daxilində əldə edilmişdir?**

## WUF13 DIALOQLARI

## Dialoq - 2

## Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələri və gecəqonduların transformasiyası

- 2020-ci ilin statistik göstəricilərinə görə, şəhər ərazilərində təxminən 1.1 milyard insan gecəqondularda və ya onlara bənzər şəraitdə yaşayırdı. Növbəti 30 il ərzində global gecəqondu əhalisinin 2 milyard nəfər artacağı proqnozlaşdırılır.
- Gecəqondu şəraitində yaşayan 1.1 milyard insanın 350–500 milyonunu uşaqlar təşkil edir.
- Bu gün gecəqondularda yaşayan əhalinin 85%-i üç regionda cəmləşib: Mərkəzi və Cənubi Asiya (359 milyon), Şərqi və Cənub-Şərqi Asiya (306 milyon) və Sub-Sahara Afrika (230 milyon).
- Son 20 ildə təxminən 76 milyon insan əsasən inkişaf layihələri səbəbindən şəhər daxilindəki qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrindən məcburən köçürülmüşdür.

Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrində yaşayan insanlar global mənzil böhranının ən kəskin təzahürləri ilə üzləşirlər: yetərsiz su təchizatı, qənaətbəxş olmayan sanitariya, həddən artıq sıxlıq, köhnəlmiş və təhlükəli tikililər, ekoloji risklər və zəmanətli mülkiyyət hüquqlarının olmaması. Həmçinin, bu məhəllələrdə səhiyyə, təhsil və digər əsas xidmətlərə çıxış məhduddur, bu da mövcud bərabərsizliyi dərinləşdirir.

Qeyri-rəsmi inşa edilmiş məhəllələr sakinlərin öz təşəbbüsü ilə həyata keçirdikləri təmir, texniki xidmət və mərhələli təkmilləşdirmə prosesləri ilə səciyyələnir. Bu, xüsusilə torpaq, mənzil və şəhərsalma siyasətlərinin sakinlərin ehtiyacları ilə zəif uzlaşdırıldığı hallarda önəm çıxır.

Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrini yalnız siyasi boşluq və ya çatışmazlığın nəticəsi kimi qiymətləndirmək düzgün deyil. Bu məntəqələr urbanizasiya prosesinin mühüm modellərindən biridir və milyonlarla insan üçün şəhərlərdə əlçatan yaşayış yeri təmin edir. Eyni zamanda, gecəqondu tipli məhəllər ciddi problemlərlə müşayiət olunur və sakinlərin həyat keyfiyyətinə mənfi təsir göstərir.

1990-cı illərin ortalarından etibarən təkmilləşdirmə yanaşmaları icma təşəbbüslərinə və mərhələli inkişafa əsaslanaraq qeyri-rəsmi yaşayış sahələrində perspektiv imkanlar yaratmışdır. Lakin davamlı məhdudiyyətlər mövcuddur: iştirakçılığın yetərsizliyi, təkmilləşdirmə proqramlarının dolanışıq imkanları ilə zəif koordinasiya və geniş şəhər sistemlərinə inteqrasiyada çətinliklər. İqlim dəyişiklikləri, biomüxtəlifliyin itirilməsi və şəhərlərin rəqəmsal transformasiyası isə bu məntəqələri və siyasətləri yenidən formalaşdırır və daha çevik, inklüziv yanaşmaların tətbiqini tələb edir.

Bir çox şəhərlərdə yerli siyasətlər, tikinti normativləri və maliyyələşdirmə mexanizmləri qeyri-rəsmi yaşayış cəzalandırır. Mənzil böhranının həlli qeyri-rəsmi proseslərin və məhəllələrin müxtəlifliyinin tanınmasını, eləcə də onların güclü tərəflərindən səmərəli istifadəni tələb edir.

Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələri iştirakçı yanaşmalar, zəmanətli mülkiyyət və istifadə hüquqlarının tanınması, eləcə də mərhələli yerində təkmilləşdirməyə imkan verən planlaşdırma qaydaları ilə dəstəklənə bilər. Qeyri-rəsmiliyi aradan qaldırmaq və ya qarşısını almağa yönəlmiş siyasət həm baha başa gəlir, həm də səmərəsizdir; bu yanaşmalar həmçinin icmaların insan hüquqlarını və ləyaqətini zəiflədə bilər.

Transformasiya infrastruktur və əsas xidmətlərin yaxşılaşdırılmasını, mərhələli özünəyardım təşəbbüsləri və icma əsaslı mənzil təkmilləşdirmələri üçün institusional dəstək tələb edir. Proses mülkiyyət hüquqlarının təminatını gücləndirən, torpaqların yenidən tənzimlənməsinə imkan verən və inklüziv torpaq idarəçiliyini təşviq edən müdaxilələrlə dəstəklənməlidir. Zonalaşdırma, planlaşdırma, torpaq hüquqları və tikinti standartlarını əhatə edən çevik hüquqi və tənzimləyici konsepsiyalar uzunmüddətli transformasiyalar üçün vacibdir.



## WUF13 DIALOQLARI

Əsas tədbirlər arasında məlumat sistemləri və yerli bilik bazasının gücləndirilməsi, icmaların təkmilləşdirmə proqramlarının hazırlanması, icrası və nəzarətində iştirakı, habelə inklüziv maliyyə mexanizmləri (torpaq əsaslı fondlar, icmalar tərəfindən idarə olunan fondlar, qeyri-rəsmi gəlirlərə uyğun kredit həlləri) yer alır.

Gecəqonduların transformasiyası mərhələli və inteqrasiyalı yanaşma ilə layiqli yaşayış şəraitinin təmin edilməsinə, eləcə də layiqli mənzil və adekvat həyat səviyyəsi hüququnun reallaşdırılmasına yönəlir. Səmərəli təkmilləşdirmə qeyri-rəsmi tikinti bacarıqları, maliyyə təcrübələri, idarəetmə mexanizmləri və dolanışq strategiyalarını tanımalı, onları şəhərin fiziki və sosial-iqtisadi strukturlarına inteqrasiya etməlidir.

Məşğulluq və dolanışq imkanları transformasiyanın mərkəzindədir. Qeyri-rəsmi məşğulluq dünya əhalisinin yarısından çoxu üçün dolanışq mənbəyidir və mənzil tikintisinin böyük hissəsi qeyri-rəsmi əmək üzərində qurulur. Sakinlər bazarlara, məşğulluq və peşə hazırlığı imkanlarına çıxış olmadan öz yaşayış mühitlərini yaxşılaşdırma bilməzlər.

Buna görə də proqramlar məhəllələrin uzunmüddətli inkişafını və icmaların dayanıqlılığını təmin etmək üçün peşə hazırlığı və məşğulluq imkanlarını da əhatə etməlidir.

Əsas magistral infrastruktur və şəhər səviyyəsində vacib xidmətlərə yönəldilən investisiyalar əvəzolunmazdır. Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrinin transformasiyası sakinlərin potensialını və təşəbbüskarlığını tanımalı, qeyri-rəsmi torpaq və mənzil bazarlarını rəsmi planlaşdırma və siyasət proseslərinə inteqrasiya etməlidir.

Uğurlu nümunələr arasında İndoneziyada "Kampung" Təkmilləşdirmə Proqramı, Taylandda "Baan Mankong" ("Təhlükəsiz Ev Təminatı") və Latın Amerikasına şəhərlərində qeyri-rəsmi mülkiyyət hüquqlarının tanınması yer alır. Bu təcrübələr qeyri-rəsmiliyi aradan qaldırmaq əvəzinə, onunla birlikdə işləmə yanaşmasının dəyərini nümayiş etdirir.

Gecəqonduların transformasiyası iştirakçı və yerində təkmilləşdirmə yanaşmalarını tələb edir. Məcburi çıxarıla yalnız ciddi risk hallarında, müvafiq qoruyucu mexanizmlər və standartlar təmin olunduqda nəzərdən keçirilməlidir.

Əsas problemlərdən biri mənzil standartlarını artırmaqla, qeyri-rəsmi tikinti təcrübələrini və icmaların resurslarını kənarlaşdırmadan, həmçinin köçürülmə və gəntifikasiya riskini artırmadan təkmilləşdirmənin necə həyata keçiriləcəyini müəyyən etməkdir. Qeyri-rəsmiliyin çeviklik, əlçatanlıq, resurs zənginliyi, güclü icma şəbəkələri və adaptasiya qabiliyyəti kimi müsbət cəhətləri bu prosesdə səfərbər olunmalıdır.

Bu dialoq çərçivəsində mövcud çağırışlar araşdırılacaq, qeyri-rəsmiliyin potensialını reallaşdırmaq və məhdudlaşdırıcı amilləri aradan qaldırmaq yolları müzakirə olunacaq.

### Dialoq aşağıdakı sualları əhatə edəcək:

- 1 Rəqəmsal transformasiya dövründə urbanizasiya meyilləri ilə ayaqlaşmaq, insanların hüquqlarını qorumaq və qeyri-rəsmiliyi (o cümlədən qeyri-rəsmi dolanışq mənbələrini) cəzalandırmaq əvəzinə, bu amillərdən yararlanmaq və iqlim böhranına cavab vermək üçün təkmilləşdirmə strategiyalarında hansı fundamental dəyişikliklər tələb olunur?
- 2 Yeni gecəqonduların yaranmasının qarşısını almaq üçün layiqli və əlçatan mənzil təminatını kifayət edəcək səviyyədə necə təşkil etmək olar?
- 3 Sakinlərin və icmaların səylərini (qeyri-rəsmi iqtisadiyyat, vətəndaş məlumatları və iştirakçılıq) yerli idarəetmə orqanları və mənzil qurumlarının fəaliyyətləri (rəsmi planlaşdırma və mənzil siyasətləri) ilə səmərəli şəkildə uzlaşdırmaq üçün hansı hibrid idarəetmə və planlaşdırma konsepsiyaları zəruridir?
- 4 Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrində həm inklüziv, həm də yüksək keyfiyyətli və əlçatan xidmətlər və infrastrukturu təmin edən həll variantlarını dayanıqlı şəkildə necə maliyyələşdirmək olar?



## Dialoq - 3

## Böhran sonrası şəhərlərin bərpası və yenidən qurulmasında mənzil təminatı

- 2022-ci ilin sonuna olan məlumata görə, əsasən münaqişələr səbəbindən məcburi köçkün halına düşmüş insanların sayı 123 milyondan çox olmuşdur.
- Məcburi köçkünə çevrilmiş 123 milyon insanın 60%-dən çoxu şəhər ərazilərinə sığınacaq və yeni imkanlar axtarışında üz tutmuşdur.
- 2022-ci ildə baş vermiş təbii fəlakətlər nəticəsində 32.6 milyon daxili köç faktı qeydə alınmış, ilin sonuna doğru isə 8.7 milyon insan köçkün statusunda qalmışdır (DKMM/IDMC, 2022).
- 2022-ci ildə baş vermiş bütün yeni daxili köçmə hallarının yarıdan çoxu (54%) təbii fəlakətlərlə bağlıdır (UNHCR, 2023).

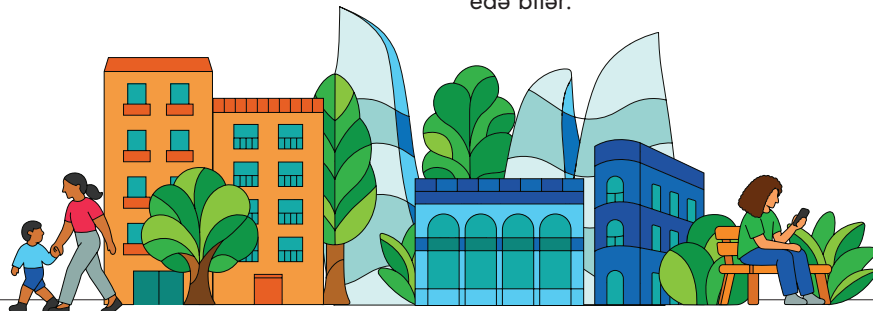
Münaqişə, zorakılıq, təhlükəsizlik məsələləri, təbii fəlakətlər və iqlim təsirləri insanların evlərini tərk etməsinə, icmaların dağılmasına və mənzil fonduna irimiqyaslı ziyan vurmasına səbəb olur. Bu proseslər fiziki xəsarətlər, insan tələfatı, dolanışiq, əmlak və sosial kapitalın itirilməsi ilə müşayiət olunur və emosional, psixoloji və maliyyə sarsıntlarına yol açır. Həssas qruplar — etnik azlıqlar, miqrantlar, qadınlar, uşaqlar, yaşlılar və əlilliyi olan şəxslər bu təsirlərə daha çox məruz qalırlar.

Zərərin qiymətləndirilməsi və bərpa strategiyaları çox vaxt maliyyə aspektinə fokuslansa da, insanların evlərini itirməsinin və icmaların dağılmasının sosial və insan hüquqları nəticələri yetərinə nəzərə alınmır. Şəhər yoxsulları üçün bu itki daha dağıdıcıdır, çünki onların əsas aktivləri yaşadıkları evlərdir. Mənzilin itirilməsi əlavə sarsıntılara — dolanışiq mənbələrinin azalması, ərzaq və səhiyyə təhlükəsizliyinin pozulmasına gətirib çıxarır.

Evlərdən didərgin salınmış məcburi köçkünlər getdikcə daha çox şəhər ərazilərində sığınacaq və imkanlar axtarır, qeyri-rəsmiliyə üz tuturlar; nəticədə mülkiyyət hüquqları təmin olunmayan qeyri-sabit mənzil şəraitində yaşayaraq yenidən köçürülmə riski ilə üz-üzə qalırlar. Bu vəziyyət ailə və icma birliyini də pozur, qadın və qızlar gender əsaslı zorakılığın müxtəlif formalarına daha çox məruz qalmış olurlar.

Köçkün düşmüş insanların mənzil ilə təmin edilməsi, köçkünlüyün onların həyat və dolanışiq imkanlarına təsirinin azaldılması, habelə münaqişə və fəlakətlər nəticəsində dağıdılmış məkanların bərpası insanların hüquqlarını tanıyaraq qoruyan insan mərkəzli birgə yaşamanı tələb edir və həm ev, həm də məhəllələrin yenidən qurulmasını bərpa və yenidənqurma strategiyalarının əsas elementinə çevirir. Bərpa və yenidənqurma prosesləri, sosial harmoniya və sabitlik üçün həlledici əhəmiyyət daşıyan əsas sütunlardan biri də mənzil, torpaq və əmlak hüquqlarının qorunması və bərpasıdır.

Şəhər mühitinin bərpası üçün mənzil təminatı üç əsas komponent əsasında formalaşdırıla bilər: birinci komponent humanitar müdafiə məqsədli sığınacaq və mənzil həllərini ehtiva edir. Bu həllər insanların son dərəcə həssas olduğu, sığınacaq və mənzil ehtiyaclarının ən kəskin şəkildə ortaya çıxdığı və operativ cavab tədbirinin tələb olduğu ilkin köçürülmə mərhələsində zəruridir. Böhranın xarakterindən asılı olaraq bu mərhələ bir neçə gündən bir neçə ilə qədər davam edə bilər.



## WUF13 DIALOQLARI

İkinci komponent erkən bərpa mərhələsi üçün nəzərdə tutulmuş mənzil həllərini ehtiva edir; bu həllər mümkün olan hər yerdə və hər zaman geri qayıdışı təşviq edir və “daha yaxşı şəkildə yenidənqurma” üçün zəruri şərait yaradır. Bu, orta və uzunmüddətli dayanıqlılığın təmin edilməsi üçün zəruridir ki, evlərinə didərgin düşmüş şəxslərin köçkünlüklə bağlı xüsusi ehtiyacları aradan qaldırılsın və onlar yerli xidmətlərin göstərilməsi sistemində tam şəkildə inteqrasiya olunsunlar. Bu tədbirlərin icrasına hazırlıq prosesi yuxarıda təsvir edilən humanitar müdafiə məqsədli qısamüddətli həllərin tətbiqi ilə paralel şəkildə başlanmalıdır.

Nəhayət, təkrar köçkünlük riski yüksək olan şəraitlərdə böhranın yenidən baş verməsinin qarşısını almaq üçün davamlı mənzil həlləri tələb olunur. Bu həll variantları təsirə məruz qalmış icmaların səlahiyyətlərinin artırılması, siyasi və hüquqi islahatlar, kredit və maliyyələşdirmə mexanizmləri, ədalət mühakiməsi və mübahisələrin həlli, eləcə də sübuta əsaslanan fəaliyyət üçün məlumatların təmin edilməsi kimi faydalı müdaxilələrlə müşayiət olunmalıdır.

Təbii fəlakətlər və ya münaqişələrdən zərər çəkmiş ərazilər mənzil fondunun və məhəllələrin bərpası və yenidən qurulması kimi son dərəcə böyük problemlərlə üz-üzə qalır. Mənzil əsasən özəl mülk kimi qəbul edildiyindən, yenidənqurma üçün ayrılan vəsait adətən zaman baxımından məhdud olur və daha çox infrastruktur və xidmətlərin bərpasına yönəldilir. İnfrastrukturun və əsas xidmətlərin bərpası funksional məhəllələr və yaşayış mühiti üçün mühüm əhəmiyyət daşısa da, maliyyə məhdudyyətləri çox vaxt mənzilin yenidən qurulması və təkmilləşdirilməsi proseslərini ləngidir.

Hazırda köçkünlər üçün yalnız fiziki “sığınacaq” təmin edən standart həllərdən sosial-iqtisadi dəstəyi əhatə edən, ev sahibi icmalara daha çox diqqət yetirən geniş yanaşmalara keçid müşahidə olunur. Lakin bu keçid xarakterli mənzil həlləri çox vaxt sakinlərin real ehtiyaclarına cavab vermir və onların ilkin məhəllələri ilə əlaqəsini kəsir. Ailələr mövcud aktivlərini qorumaq və icmanın təmin etdiyi təhlükəsizlik şəbəkəsi və həmrəylikdən faydalanmaq üçün çox vaxt ilkin yaşayış yerlərinə yaxın qalmağa üstünlük verirlər.

Evlərindən didərgin düşmüş məcburi köçkünlər çox vaxt düşərgələrdə yaşayır, digər məhəllə və şəhərlərə köç edirlər.

Bu reallığın qəbul edilməsi köçkünlüyə şəhər yönümlü yanaşmanın tətbiqini zəruri edir. Uzun müddət məcburi köçkünlük məsələlərinə yalnız humanitar prizmdən yanaşılsa da, son on ildə müvəqqəti və fəvqəladə həllərdən uzaqlaşaraq daha daimi mənzil təminatına əsaslanan yanaşmalara çağırışlar artmışdır. İndi yerli idarəetmə orqanlarını məcburi köçkünlüyə cavab tədbirlərində əsas subyektdə çevirən, şəhərləri dayanıqlı, davamlı və inklüziv inkişaf trayektoriyasına yönəldən kompleks şəhər yönümlü yanaşma tələb olunur. Bu yanaşma mənzil təminatını həm böhranlara qarşı operativ cavab tədbirlərinin, həm də sonrakı bərpa və yenidənqurma strategiyalarının mərkəzi fəaliyyət xəttinə çevirir və layiqli mənzilin müxtəlif ölçülərinin tam şəkildə nəzərə alınmasını təmin edən yeni konseptual mövqeni ehtiva edir.

Şəhərlər üçün əsas problemlərdən biri siyasət və praktikanın köçkünlüyə cavab tədbirlərini, eləcə də sonrakı bərpa və yenidənqurma proseslərini mənzil böhranına verilən daha geniş və inteqrasiya olunmuş cavabın tərkib hissəsi kimi necə uzlaşdırmaqdır. Yerli idarəetmə orqanları, QHT-lər və digər təxirəsalınmaz yardım göstərən qurumlar xarici yardımdan asılılığı minimuma endirərək, köçkünlərin özünübərpa proseslərini dəstəkləyə biləcək mühit yarada bilərlər.

Bu dialoq köçkünlüyü və şəhər mühitinin bərpasını həm humanitar, həm də dayanıqlı şəhər inkişafı prizmasından araşdıracaq. Bu isə şəhərlərin köçkünlüklə bağlı məsələləri öz planlaşdırma və mənzil siyasətlərinə sistemli şəkildə inteqrasiya etməsini tələb edir. Belə yanaşma həm inkişaf nəticəsində yaranan köçkünlüyün şəhər sakinlərinə təsirini azaltmağa, həm də münaqişə və təbii fəlakətlər səbəbindən köçkün düşmüş şəxslərə dayanıqlı dəstək, sığınacaq və yenidənqurma imkanları təmin etməyə imkan verəcək.





## WUF13 DIALOQLARI

### Dialog aşağıdakı sualları əhatə edəcək:

- 1 Biz layiqli mənzil hüququna çıxışı böhrandan sonrakı bərpa və yenidənqurma proseslərinin əsas elementi kimi necə möhkəmləndirə bilərik? Əsas problemlər hansılardır və onların həllində hansı yanaşmalar effektivliyini sübut edib?
- 2 Mənzil və torpaq üzərində istifadə və mülkiyyət hüquqlarının təminatı bərpa və yenidənqurma səylərini (xüsusən torpaq reyestrində mərhələli və kollektiv qeydiyyat kimi tədbirlər vasitəsilə) necə gücləndirə bilər?
- 3 Uzunmüddətli və inteqrasiya olunmuş köçkünlüklə bağlı strategiyalara əsaslanan "şəhər yönümlü cavab tədbiri" necə formalaşdırılır?
- 4 Köçkünlər üçün layiqli mənzil təminatında və şəhər mühitinin bərpasının təşviqində şəhər idarələri, həmçinin milli və beynəlxalq subyektlərin rolu nədən ibarətdir?
- 5 Şəhər üzrə bərpa planları və iştirakçı mexanizmlər icma qruplarını bu proseslərə ilkin respondent subyektlər kimi necə daxil edə bilər? Bərpa mərhələsində yerli idarəetmə orqanları icma qrupları və digər subyektlərlə birlikdə ən həssas qrupları necə dəstəkləyə bilər?



## Dialog - 4

İqlim və mənzil siyasəti  
arasındakı əlaqə

- İqlim dəyişmələri mənzil və qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələri böhranını sürətləndirən əsas amillərdən biridir. Daşqınlar, istilik dalğaları və fırtınalar kimi iqlim riskləri əhalinin köçürülməsinə səbəb olur və yüksək riskli qeyri-rəsmi ərazilərdə yaşayan həssas qruplara qeyri-mütənasib təsir göstərir.
- 2015-ci ildən etibarən daşqın riskinə məruz qalan şəhər ərazilərində yaşayan əhalinin sayı 18% artmışdır.
- Hesablamalara görə, 2040-cı ilə qədər iqlim böhranı nəticəsində qlobal miqyasda 167 milyon mənzil itirilə bilər. 2050-ci ilə qədər isə iqlim dəyişmələrinin yaratdığı ekstremal təbiət hadisələri qlobal mənzil fondunun dəyərinin 9%-ni (təxminən 25 trilyon ABŞ dolları) azalda bilər. Bu isə iqlim təzyiqləri fonunda mənzil sistemlərinin nə dərəcədə kövrək olduğunu açıq şəkildə göstərir.
- Mənzil təminatı iqlim dəyişmələrinin mitiqasiyası (təsirlərinin yumşaldılması) üzrə səylərin mərkəzində dayanır. Belə ki, 2023-cü ildə tikili mühit qlobal enerji ilə bağlı karbon emissiyalarının 34%-ni, ümumi enerji tələbatının isə 32%-ni təşkil etmişdir.
- 2050-ci ilə qədər dünya əhalisinin təxminən 70%-nin şəhər ərazilərində yaşayacağı proqnozlaşdırılır. Bu göstərici 2024-cü ildə 57% təşkil edirdi. Sözügedən artımı qarşılamaq üçün 2050-ci ilə qədər tələb olunan binaların təxminən 60%-i hələ inşa edilməmişdir.
- Qlobal miqyasda binaların ümumi döşəmə sahəsinin 2060-cı ilə qədər iki dəfə artacağı və bununla da 230 milyard m<sup>2</sup>-dən çox əlavə sahənin formalaşacağı gözlənilir.

İqlim şəraitinin sürətlə dəyişdiyi bir dünyada mənzil təkcə insanların həyat keyfiyyətini və rifah səviyyəsini müəyyən edən amil deyil, həm də icmalarla ətraf mühit arasında münasibətlərin formalaşmasında həlledici rol oynayan mühüm komponentdir.

Mənzil dünya üzrə milyardlarla insan üçün iqlim dəyişmələrinə qarşı mübarizənin "ön cəbhəsini" təşkil edir. Bu baxımdan, o, ekstremal hava hadisələrinə davamlı olmaqla yanaşı, iqlim fəaliyyətinə də töhfə verməlidir. İqlimə davamlı mənzil təminatı bərabərliyi təşviq edir və ən həssas əhali qruplarının sosial-iqtisadi dayanıqlılığını gücləndirir.

İqlim dəyişmələri ilə mənzil təminatı arasındakı qarşılıqlı və ayrılmaz əlaqə həm təxirəsalınmaz, həm də mürəkkəb bir problem yaradır. Mövcud yaşayış fondunun xüsusiyyətləri və yerləşməsi icmaların iqlim riskləri qarşısında həssaslığını əhəmiyyətli dərəcədə artırmaqla yanaşı, xüsusilə aşağı keyfiyyətli mənzillər və ya aşağı hündürlüklü sahil zonaları, subasma əraziləri və torpaq sürüşmələrinə meyilli yamaclar kimi yüksək riskli ərazilərdə yerləşən yaşayış yerləri ekstremal hava hadisələri zamanı icmaları daha həssas edir.

Bununla yanaşı, belə şəraitdə yaşayan əhalinin sayı artmaqda davam edir. Bu artım bir tərəfdən sürətli urbanizasiya nəticəsində mənzil tələbatının kəskin yüksəlməsi, digər tərəfdən isə iqlim amilləri ilə şərtlənən gentrifikasiya səbəbindən daha dayanıqlı ərazilərin qiymətinin artaraq bir çoxları üçün əlçatmaz olması ilə izah olunur. İqlimlə bağlı hadisələr getdikcə daha çox köçkünlüyə səbəb olur, insanları həm dolanışıq mənbələrindən, həm də yaşayış yerlərindən məhrum edir.



## WUF13 DIALOQLARI

Mənzil resurs tutumlu sahə olduğundan onun tikintisi, istismarı və şəhər mühitinə inteqrasiyasını təmin edən infrastruktur əhəmiyyətli ekoloji təsirlərə malikdir. Dünya urbanizasiya olunduqca qlobal antropogen kütlə də artmaqda davam edir və bu, iqlim və ekoloji böhranların həllini daha da aktuallaşdırır. 2020-ci ildə əsasən şəhər ərazilərində cəmləmiş antropogen kütlə ilk dəfə qlobal biokütləni üstələmişdir.

Beynəlxalq Enerji Agentliyinin 2024-cü il "World Energy Outlook" hesabatına görə, yaşayış binaları qlobal emissiyaların təxminən 18%-ni təşkil edir. Bu isə o deməkdir ki, şəhərlərin genişlənməsi və mənzil tələbatının artması fonunda plansız və nəzarətsiz urbanizasiya həm ekosistemlərin parçalanmasına və deqradasiyasına, həm də biomüxtəlifliyin itirilməsinə səbəb ola bilər.

Şəhərlər həm mənzil tələbatının ödənilməsi, həm də təbii ekosistemlərin qorunması və bərpasını hədəfləyən strategiyaların hazırlanmasında mühüm rol oynayır. Mənzil dayanıqlılığı yalnız bu günün deyil, gələcəyin risklərini də nəzərə almalıdır. Mənzil tələbatının hansı üsullarla qarşılınması mitiqasiya və adaptasiya strategiyalarının uğurunu böyük ölçüdə müəyyən edir.

Əgər bu proses iqlimə davamlı və aşağı karbonlu yanaşmalar tətbiq edilmədən həyata keçirilərsə, gələcək emissiyalar əvvəlcədən "kilidlənmiş" olacaq və mövcud mənzil fondunun dekarbonizasiyasından əldə edilən faydalar azalacaq. Bu, həmçinin zəncirvari iqlim təsirləri yarada bilər. Məsələn, şəhər istiliyinə qarşı tətbiq edilən karbon tutumlu adaptasiya texnologiyaları (kondisionerlər kimi) enerji şəbəkələrini yükləyir, bu isə əlavə istiləşməyə səbəb olur və proses davam edir.

Bu səbəbdən ətraf mühitin mühafizəsi, iqlimə davamlılıq və infrastrukturun qorunmasına yönəlmiş şəhərsalma tədbirləri əlçatan mənzil təminatı ilə rəqabət aparmamalı, əksinə onu dəstəkləməlidir. Bu yanaşmalara təbiət əsaslı həllər, aşağı karbonlu tikinti materialları, effektiv drenaj sistemləri, eləcə də əksetdirici səthlər, kölgələndirmə və külək dəhlizləri vasitəsilə passiv soyutma daxildir.

Eyni zamanda, bərabərlik prinsipləri və marjinal qrupların hüquqları xüsusi diqqət tələb edir. Şəhərlərin yoxsul təbəqəsi, qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrinin sakinləri, yaşlılar, qadın və

uşaqlar, əlilliyi olan şəxslər, yerli xalqlar, məcburi köçkünlər və evsiz insanlar iqlim dəyişmələrinin təsirlərindən daha çox zərər görür və şəhər inkişafından kənar qalmamalıdır. Buna görə inklüziv, iqlimə davamlı və karbon-neytral mənzil həllərinə ədalətli keçid həlledici əhəmiyyət daşıyır.

Mənzil siyasətləri və layihələndirmə prosesləri mədəni təcrübələri, yerli bilikləri və həyat tərzinə uyğun adaptasiya strategiyalarını özündə birləşdirməlidir. İcma iştirakçılığının təşviqi, sakinlərin imkan daxilində evlərini mərhələli şəkildə tikməsi və onları iqlimə uyğun həllərlə (məsələn, yağış sularının toplanması, passiv ventilyasiya) təchiz etməsi adaptasiya prosesini gücləndirir.

Layihəli mənzil təminatı yalnız insan hüququ və inkişaf məqsədi deyil, həm də iqlim baxımından zəruri şərtədir. Mənzil hüquqları ilə iqlim fəaliyyəti ayrılmaz şəkildə bağlıdır. Təminatlı mülkiyyət hüquqları, məcburi köçürülmədən qorunma və icma əsaslı, qeyri-spekulyativ mənzil modelləri ədalətli adaptasiya və mitiqasiya üçün əsas şərtlərdir.

Iqlim və mənzil siyasətləri inklüziv və iştirakçı yanaşma əsasında formalaşdırıldıqda, emissiyaların azaldılması, enerji səmərəliliyinin artırılması və ən həssas əhali qruplarının qorunması kimi çoxşaxəli faydalar əldə olunur.

Bu dialoq mənzil böhranına bir fürsət kimi yanaşmağı hədəfləyir. Burada mənzil təminatı (torpağa və əsas şəhər xidmətlərinə çıxışla birlikdə) iqlim tədbirlərinin ayrılmaz hissəsi kimi qiymətləndirilir. Dialoq çərçivəsində həm layihəli mənzil təminatı üçün ədalətli və praktik yollar, həm də iqlim dəyişmələri, biomüxtəlifliyin itirilməsi və çirklənmə kimi qlobal və yerli problemlərin həllinə töhfə verən yanaşmalar müzakirə olunacaq.





## WUF13 DIALOQLARI

### Dialog aşağıdakı sualları əhatə edəcək:

- 1 Müxtəlif kontekstlərdə aşağı karbonlu mənzil təminatının planlaşdırılması zamanı hansı siyasi kompromislər ortaya çıxır?
- 2 Mənzilin məkan ölçüsü iqlim dəyişmələri və əlçatanlıqla necə əlaqəlidir? Peyk-şəhərlərdə həyata keçirilən iqlim tədbirləri meqapolislərə üz tutan şəhər sakinlərinin qarşılaşdığı resurs məhdudyyətlərini azalda bilirmi?
- 3 Yeni mənzil təşəbbüsləri və mövcud mənzil fondu insanları və ekosistemləri mərkəzə qoymaqla yanaşı, daha geniş dekarbonizasiya məqsədlərinə necə töhfə verə bilər?
- 4 İqlimə davamlı mənzil siyasətlərinin aztəminatlı və marjinal icmalar üçün mənfəətli nəticələrə (məcburi köçürülmə, gentrifikasiya, yaşayış yerlərindən çıxarılma) səbəb olmaması üçün hansı yanaşmalar və qoruyucu mexanizmlər tətbiq oluna bilər?
- 5 Təbiət əsaslı həllər iqlimə davamlılıq, biomüxtəlifliyin qorunması və şəhər yaşayışı məsələlərini eyni vaxtda həll etmək məqsədilə mənzil siyasətləri və layihələrinə necə sistemli şəkildə inteqrasiya oluna bilər?
- 6 Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrinin və gecəqonduların təkmilləşdirilməsi təşəbbüsləri iqlim dəyişmələri amilləri nəzərə alınmaqla necə layihələndirilə bilər?
- 7 Mənzil sektoruna yönəldilən investisiyalar adaptasiya və mitiqasiya tədbirlərini necə uzlaşdırma (xüsusilə fiskal resursların məhdud olduğu şəraitdə) və sinerji effektlərini maksimuma çatdırmağa bilər? Eyni zamanda, mənzilin dekarbonizasiyasını və iqlimə davamlılığını gücləndirmək üçün hansı iqlim maliyyələşdirmə fondları və alətləri daha effektiv hesab olunur?



## WUF13 DIALOQLARI

## Dialoq - 5

Mənzil təminatının  
sosial-iqtisadi təsiri

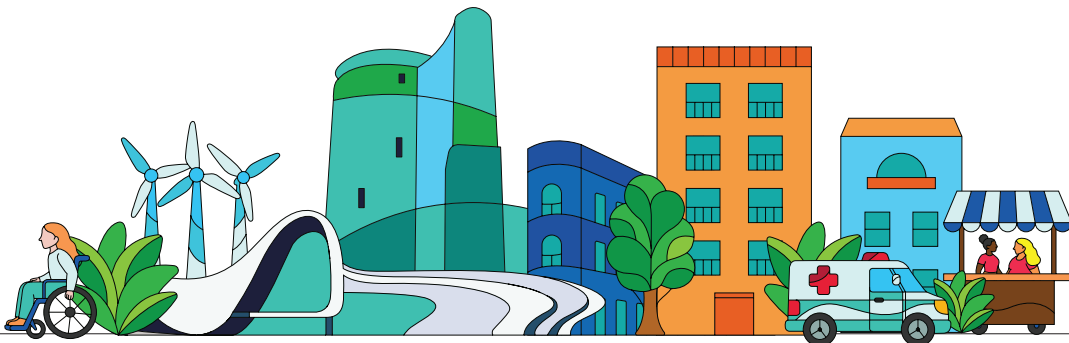
- 2022-ci ilin sonuna olan vəziyyətə görə, mənzil sektoru 287.6 trilyon ABŞ dolları təşkil etmiş və bu da qlobal daşınmaz əmlak bazarının (379.7 trilyon ABŞ dolları) ¾-dən bir qədər çoxuna bərabər olmuşdur.
- Mənzil təminatı inklüziv iqtisadi inkişafın əsas aparıcı qüvvələrindən biridir: iş yerləri yaradır, daxili sənayeləri stimullaşdırır və son dövrlərdə baş vermiş böhranlara baxmayaraq milli iqtisadi artıma töhfə verir. Yaşayış və qeyri-yaşayış binalarını əhatə edən tikinti sektoru qlobal ÜDM-in təxminən 13%-ni təşkil edir və dünya üzrə əmək qüvvəsinin 7.7%-i, yəni təqribən 287 milyon nəfəri burada məşğul olur.
- Yaxşı layihələndirilmiş və yerli reallıqlara uyğun mənzil sistemləri sosial həmrəyliyi, iqtisadi sabitliyi və ekoloji dayanıqlığı gücləndirir. Əksinə, spekulyativ investisiyalar bərabərsizliyi və bazar dəyişkənliyini artırır.
- Layiqli və iqlimə davamlı mənzilə yatırılan investisiyalar sağlamlıq və rifahı yaxşılaşdırır, xəstəlik risklərini azaldır, psixi sağlamlığı gücləndirir və ictimai səhiyyə xərclərini aşağı salır.
- Hesablamalara görə, qlobal ev təsərrüfatlarının xalis sərvətinin 50–70%-i mənzilə bağlıdır; bu xüsusilə orta gəlirli və inkişaf etməkdə olan ölkələrdə daha qabarıq müşahidə olunur.

Mənzil təminatı inklüziv iqtisadi inkişafın ən güclü hərəkətverici qüvvələrindən biri olmuş və bu rolunu bu gün də qoruyub saxlayır. Milli iqtisadi artıma töhfə verməklə yanaşı, mənzil təminatı yerli və icma dayanıqlılığını gücləndirir, ailə təsərrüfatlarının dəyər və sabitliyini dəstəkləyir. Təcrübə göstərir ki, ard-arda baş verən iqtisadi, maliyyə və ictimai sağlamlıq böhranlarına baxmayaraq, mənzil sektoru iqtisadi artım yaratmaq potensialını qoruyur.

Sosial-iqtisadi planlaşdırmaya inteqrasiya olunmuş mənzil sektoru yoxsulluğun azalmasına töhfə verir, məşğulluğu və gəlirləri artırır, habelə tikinti materiallarının idxalından az asılı ölkələrdə tədiyyə balansını azalmasına kömək edir. Düzgün şəkildə qurulduqda, mənzil təminatı daxili sənayelərin inkişafını stimullaşdırır və həm ailə təsərrüfatları, həm də dövlət üçün sabit gəlir mənbələri formalaşdırır.

Mənzil sektorunun iqtisadi əhəmiyyəti onun gəlir və məşğulluq yaratmaq qabiliyyətində açıq görünür: ABŞ-da mənzil sektoru ev tikintisi və mənzilə bağlı xidmətlər hesabına ÜDM-in təxminən 15%-ni təşkil edir; Keniyada 2024-cü ilin əvvəllərində daşınmaz əmlak və tikinti sektorları müvafiq olaraq ÜDM-in 10,4% və 5,4%-ni təşkil edib; Səudiyyə Ərəbistanında isə 2023-cü ildə 9,4%-lik paya malik olub. Bir çox aşağı və orta gəlirli ölkələrdə tikinti sektoru ixtisasız işçi qüvvəsi üçün əsas məşğulluq mənbəyidir; məsələn, Filippində hər 1 milyard peso (təxminən 17,5 milyon ABŞ dolları) kütləvi mənzil tikintisinə yatırıldıqda təxminən 1 558 iş yeri yaradılır.

Makroiqtisadi faydalardan əlavə, mənzil təminatı insanların həyat şəraitini və dolanışıq imkanlarını yaxşılaşdırır. Qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrinin təkmilləşdirilməsi milyonlarla insanı yoxsulluqdan çıxarıb. Beynəlxalq Ətraf Mühit və İnkişaf İnstitutu (IIED) və "Habitat for Humanity International" təşkilatlarının tədqiqatı göstərir ki, qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələrində layiqli mənzilə çıxış milli iqtisadi artımı 10,5%-ə qədər yüksəldə bilər, bu isə çox vaxt həmin ərazilərin təkmilləşdirilməsi xərclərini üstələyir.



## WUF13 DIALOQLARI

Layihli mənzil təminatı yerli iqtisadi dayanıqlılığın formalaşmasında da əsas rol oynayır. Əmlak və tikinti ilə bağlı vergilər yerli gəlirlərin əhəmiyyətli hissəsini təşkil edir. Mənzil fondunun genişlənməsi isə enerji, su, nəqliyyat, təhsil və səhiyyə xidmətlərinin inkişafını stimullaşdırır. Ev təsərrüfatları üçün mənzil sərvətin əsas forması olaraq qalır, iqtisadi sabitlik və girov funksiyası daşıyır, müxtəlif sarsıntılar qarşısında dayanıqlılığı gücləndirir.

Sabit, əlçatan və iqlimədavamlı mənzilə yönəldilən investisiyalar həm iqtisadi, həm də sosial faydalar gətirir: insan və sosial kapitalı gücləndirir, ictimai sağlamlığı yaxşılaşdırır, təhsil nailiyyətlərini artırır və əmək məhsuldarlığını yüksəldir. Tədqiqatlar göstərir ki, mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması ömür uzunluğunu orta hesabla 2,4 il artırır, hər il 730 mindən çox vaxtından əvvəl ölümü önəyər və dünya üzrə 40 milyondan çox uşaq və gəncin təhsil sistemində cəlb olunmasına imkan yarada bilər. Bu, ölkələrin İnsan İnkişafı İndeksində 18 pillədək yüksəlməsinə, yəni aşağı inkişaf səviyyəsindən orta və ya yüksək insan inkişafı kateqoriyalarına keçməsinə imkan verir.

Bu iqtisadi və sosial faydaları nəzərə alaraq, bir çox ölkələr (xüsusilə Asiya regionunda) mənzili iqtisadi artımın, daha geniş ev sahibliyinin və sosial inklüzivliyin təməl sütunu kimi qəbul edərək bu sahəyə sərməyə yatırmışdır. Sosial və dövlət mənzilinə yönəldilən dövlət investisiyaları aşağı gəlirli ev təsərrüfatlarının ehtiyaclarını qarşılamaqla yanaşı, məhsuldar iqtisadi gəlirlər və nəsillərərsi ictimai faydalar formalaşdırıran ən səmərəli yenidən bölüşdürmə alətlərindən biri olaraq qalır. Qlobal miqyasda hökumətlərin mənzil sahəsinə ayırdığı xərclər orta hesabla ÜDM-in 1.2%-ni təşkil edir, lakin bu göstərici İtaliyada 4.3%, Danimarka və İsveçdə isə cəmi 0.2% olmaqla ölkələr üzrə kəskin şəkildə fərqlənir. Bununla belə, tək xərclərin həcmi dövlətin bu sahədə gördüyü tədbirlərin tam miqyasını əks etdirmir. Bir sıra kontekstlərdə nisbətən məhdud fiskal xərclər əlçatanlığı və bazar sabitliyini qoruyan güclü tənzimləyici konsepsiyalar, dövrü fondlar və kontr-tsiklik investisiyalarla yanaşı mövcud olur. Layihli mənzil təminatının çoxölçülü yoxsulluğun aradan qaldırılmasına və

bir sıra bir-birilə əlaqəli Dayanıqlı İnkişaf Məqsədlərinə (DİM) nail olunmasına mühüm töhfə verdiyini təsdiqləyən danılmaz sübutlar mövcuddur. Yerli səviyyədə isə bu, sosial həmrəyliyi gücləndirir, zorakılıq hallarının, o cümlədən gənc əsaslı zorakılığın azalmasına töhfə verir, təhsil, səhiyyə və məşğulluq sahələrində inkişafı təmin edir.

2008-ci il qlobal maliyyə böhranı göstərdi ki, mənzil sektoruna yönəldilən investisiyaların hamısı bərabər iqtisadi fayda yaratmır. Həddindən artıq kredit borcları və spekulyativ investisiyalar ipoteka müsadirələrinə və evsizlik hallarının artmasına səbəb oldu. Bu təcrübə məhsuldar və əlçatan mənzil investisiyalarını qısamüddətli mənfəətə üstünlük verən istismarçı investisiyalardan ayırmağın vacibliyini ortaya qoydu.

Bundan sonra daşınmaz əmlak bazarları bərpa olunaraq bir çox digər maliyyə bazarlarını geridə qoyan tempə inkişaf edib və bu prosesdə aparıcı rol məhz mənzil sektoru oynayır; bu irəliləyiş isə bankların kapital və likvidlik imkanlarının gücləndirilməsinə yönəlmiş, mənzil maliyyələşdirilməsi sistemlərində həyata keçirilən mühüm tənzimləyici islahatlara əsaslanıb. Bəzi ölkələr mənzil maliyyələşdirilməsi sistemlərini islah etməyə cəhd göstərərək kapitalın adekvatlığını artırmış, istehlakçıların müdafiəsini gücləndirmiş və makroprudensial tənzimləmələr tətbiq etmişdir. Məhsuldar investisiya modelləri (məsələn, Avstriyada hər il ÜDM-yə 600 milyon avrodan 1 milyard avroyadək töhfə verən məhdud mənfəətli mənzil assosiasiyaları, eləcə də Tailand, Namibiya, Uruqvay və Meksikada icma əsaslı mənzil təşəbbüsləri) göstərir ki, əlçatan və inklüziv mənzil təminatı güclü sosial-iqtisadi gəlirlər formalaşdırma bilər.



## WUF13 DIALOQLARI

COVID-19 pandemiyası mənzil təminatının ictimai səhiyyə və sosial sabitlik baxımından mərkəzi rolunu vurğuladı. Layiqli olmayan mənzil və sıx məskunlaşmış qeyri-rəsmi yaşayış məntəqələri yoluxma risklərini artırdı, iqtisadi geriləmələr isə fiskal imkanları məhdudlaşdırdı. Bu təzyiqlər sürətli urbanizasiya prosesinin ön cəbhəsində dayanan aşağı və orta gəlirli ölkələrdə daha kəskin şəkildə özünü göstərdi.

Bu kontekstdə hər kəs üçün layiqli mənzil təminatına doğru irəliləyiş şəhər və ərazi planlaşdırılmasında inteqrasiya olunmuş, iştirakçı və çoxölçülü yanaşmaların tətbiqini tələb edir. Planlaşdırma sistemləri sosial-iqtisadi, ekoloji və dayanıqlılıq ölçülərini özündə birləşdirməli, şəhərlər isə bu yanaşmaları şəhər inkişafının əsas istiqamətlərinə çevirməlidir. Şəhərlərin və şəhər regionlarının maliyyə dayanıqlılığının gücləndirilməsi bu keçidlərin innovativ gəlir mənbələrinin formalaşdırılması, bələdiyyə maliyyəsinin şaxələndirilməsi və mənzil / şəhər sektorları üzrə xərclərin daha səmərəli idarə olunması yolu ilə dəstəklənməsi baxımından həlledici əhəmiyyət kəsb edəcək. Məlumatların toplanması və sistemləşdirilməsi, məkanın analitik təhlilləri, inklüziv zonalaşdırma, FSI/FAR və hava hüquqları kimi planlaşdırma alətləri, həmçinin icmaların iştirakı və özünüidarəsini təmin edən mexanizmlər mənzil siyasətinin əsas və daimi alətlərinə çevirməlidir. Mənzilin həm iqtisadi inkişafın "mühərriki", həm də sosial bərabərlik vasitəsi kimi bütün potensialını reallaşdırmaq üçün çoxsəviyyəli idarəetmə çərçivələrinə yenidən baxılması da zəruridir. Milli, regional və yerli idarəetmə səviyyələri arasında "ümumi məqsədlər, fərqli rollar" prinsipi əsasında qurulmuş koordinasiya sistem siyasətlərin, eləcə də maliyyə mexanizmlərinin və torpaqdan istifadə qaydalarının bir-birini tamamlamasını təmin edə bilər.

Dialoq mənzilin dayanıqlı və inklüziv rifahın formalaşdırılmasına necə töhfə verə biləcəyini, sosial mobilliyi necə təşviq etdiyini, əlçatanlıq uçurumunun aradan qaldırılmasına və ailə təsərrüfatları, icmalar və milli səviyyələrdə dayanıqlılığın gücləndirilməsinə necə imkan yaratdığını araşdıracaq.

### Dialoq aşağıdakı sualları əhatə edəcək:

- 1 Yerli idarəetmə orqanları və çoxsəviyyəli idarəetmə sistemləri inteqrasiya olunmuş mənzil siyasətləri, şəhər və ərazi planlaşdırması, torpaqdan istifadə, yerli gəlirlərin səfərbər edilməsi və əraziyə əsaslanan dəyər zəncirləri vasitəsilə mənzilin sosial-iqtisadi təsirini necə maksimuma çatdırma bilər?
- 2 Hansı mənzil investisiyaları və mülkiyyət/istifadə hüququ modelləri uzunmüddətli perspektivdə güclü sosial-iqtisadi təsir göstərə bilər, dayanıqlı dolanışq vasitələrini təmin edə, sosial inklüzivliyi təşviq edə və yoxsulluğun aradan qaldırılmasına şərait yarada bilər?
- 3 Birbaşa dövlət xərclərindən əlavə, hökumətlər mənzil sistemlərinin sosial-iqtisadi göstəricilərini və dayanıqlılığını gücləndirmək üçün hansı səmərəli addımlar ata bilər?



## Dialoq - 6

## Mənzil maliyyələşdirilməsi üzrə yeni yanaşmalar

- Mənzil maliyyələşdirilməsinin formal seqmenti (ipoteka kreditləri, rəsmi tikinti maliyyələşdirilməsi və s.) qlobal miqyasda bir neçə trilyon ABŞ dolları həcmindədir və yaxın gələcəkdə bu məbləğin onlarla trilyon dollara çatması ehtimal olunur.
- Bununla belə, maliyyələşdirmə bazarları əhalinin böyük bir hissəsini, xüsusilə qeyri-rəsmi sektorda çalışanları və aşağı gəlirli ev təsərrüfatlarını kənarında saxlayır. Aşağı və orta gəlirli ölkələrdə insanların 50–80%-i rəsmi maliyyə mənbələrinə çıxış əldə edə bilmir və çox vaxt şəxsi vəsait, ailə borcu və ya icma əsaslı maliyyə mexanizmlərindən istifadə edir.
- Beynəlxalq Maliyyə Korporasiyasının (IFC) məlumatına görə, qlobal miqyasda layiqli mənzil təminatı üçün təxminən 16 trilyon ABŞ dolları məbləğində maliyyələşdirmə defisiti mövcuddur.
- 2001–2011-ci illər arasında mənzil sahəsinə yatırımların azalması aşağı gəlirli ölkələrdə ÜDM-nin orta hesabla 4.6%-ni, yuxarı orta gəlirli ölkələrdə isə 9.2%-ni təşkil etmişdir.
- 2019–2023-cü illərdə çoxtərəfli və ikitərəfli donorlar mənzil sahəsinə təxminən 54 milyard ABŞ dolları ayırmışdır. Çoxtərəfli donorlar isə ikitərəfli donorlarla müqayisədə bu sahəyə on bir dəfə daha çox vəsait yönəldirlər. Regional baxımdan isə maliyyələşdirmənin əsas hissəsi Avropa, Latin Amerikası və Cənubi Asiya regionlarına fokuslanmışdır.

Mənzil və şəhər maliyyələşdirilməsi çoxsəviyyəli institusional sistemlər çərçivəsində həyata keçirilir və milli hökumətlər, mərkəzi banklar, yerli idarəetmə orqanları, özəl maliyyə institutları, tikinti şirkətləri, vətəndaş cəmiyyəti və ev

təsərrüfatlarını əhatə edən geniş maraqlı tərəflər şəbəkəsi tələb edir. Bu münasibətlər simbiotik xarakter daşıyır: tərəflər birgə şəkildə şəhərlərdə və icmalarda layiqli və dayanıqlı mənzil təmin etmək imkanlarını formalaşdırır. Əksər ölkələrdə mənzil maliyyələşdirilməsi üzrə məsuliyyətlər milli, regional və yerli səviyyələr arasında bölüşdürülür ki, bu da bazarın tənzimlənməsi, torpaq və planlaşdırma siyasətləri, eləcə də xidmətlərin göstərilməsi üzrə səlahiyyətlər arasında uyğunlaşdırmanı zəruri edir.

Milli hökumətlər mənzil maliyyələşdirilməsi bazarlarını hüquqi çərçivələr, prudensial nəzarət, istehlakçıların müdafiəsi, subsidiyalar və birbaşa dövlət investisiyaları vasitəsilə tənzimləyir. Mərkəzi banklar isə pul-kredit siyasəti və maliyyə nəzarəti ilə maliyyələşdirmənin dəyəri və əlçatanlığına təsir göstərir. Yerli və regional idarəetmə orqanları torpaqdan istifadəni, şəhərsalmanı və xidmətlərin göstərilməsini formalaşdırır ki, bu da mənzilin mövcudluğu, dəyəri və keyfiyyətini əsaslı şəkildə müəyyən edir.

Ənənəvi ipoteka maliyyələşdirilməsi qlobal miqyasda iqtisadi artıma töhfə versə də, əhatə dairəsi məhdud olaraq qalır. Sistem adətən girov təminatı, rəsmi məşğulluq, kredit tarixçəsi və ilkin ödəniş tələbləri tələb edir ki, bu da ilk dəfə mənzil alanlar, özünüməşğul şəxslər və qeyri-rəsmi iqtisadiyyatdakı ev təsərrüfatlarının böyük hissəsini kənarında saxlayır. Aşağı gəlirli ölkələrdə isə maliyyə bazarlarının inkişaf etməməsi, yüksək faizlər, zəif mülkiyyət qorunması və əməliyyat xərcləri ev təsərrüfatlarını qeyri-rəsmi yığım mexanizmləri, mərhələli tikinti və icma əsaslı maliyyə modellərinə yönəldir. Bu struktur məhdudiyyətlər ipoteka sistemlərinin təbiətində əks olunur və mənzilin əlçatanlığını azaldır.



## WUF13 DIALOQLARI

Yüksək gəlirli ölkələrdə tənzimləmə boşluqları, spekulativ kreditləşmə və investor yönümlü vergi güzəştləri mənzilin maliyyə aktivinə çevrilməsinə səbəb olmuşdur. Bu isə yerli mənzil bazarlarını təhrif edərək qiymətləri yüksəlmiş, mənzili sosial funksiyasından uzaqlaşdırmış və investisiya obyektinə çevirmişdir. Nəticədə evsizlik və əmlakın müsadirəsi halları artmış, əlçatan mənzil qıtlığı isə daha da dərinləşmişdir.

Bu boşluqları aradan qaldırmaq üçün alternativ və hibrid maliyyələşdirmə modelləri ortaya çıxmışdır. İcma əsaslı yığım sxemləri, dövriyyə fondları, kooperativ kreditlər, dövlət-özəl tərəfdaşlıqları, icma torpaq fondları və uzunmüddətli şərtlə icarələr geniş miqyasda əlçatan mənzil təmin edə biləcəyini göstərmişdir. Sub-Sahara Afrikası və Cənub-Şərqi Asiyada rəqəmsal subsidiya platformalarından mobil əsaslı mikromaliyyələşməyə qədər uzanan innovasiyalar formal sistemlərdən kənarda qalmış qrupların maliyyəyə çıxışını genişləndirir. Lakin bu innovasiyalar hələ milli mənzil strategiyalarının əsas hissəsi deyil və qlobal maliyyə mənbələrindən məhdud dəstək alır. Onların genişlənməsi isə getdikcə azalmağa olan ucuz dövlət maliyyəsinə bağlıdır.

Ötən əsrdə bir çox ölkələr mənzil və şəhər inkişafına əhəmiyyətli dövlət resursları ayırmış, ictimai və sosial mənzil layihələrini, xidmətlərlə təmin olunmuş torpaq sahələrini və əsas infrastrukturunu maliyyələşdirmiş, həmçinin vergi güzəştləri, subsidiyalı kreditlər və qrantlar təqdim etmişdir. Bu müdaxilələr şəhərlər, icmalar və ailə təsərrüfatları üçün layiqli mənzilin sosial-iqtisadi faydalarını tanımaq məqsədini daşıyırdı.

Lakin 1970–1980-ci illərdə bir çox dövlətlərin mənzil sahəsinə birbaşa investisiyalardan tədricən geri çəkilməsi, bazar yönümlü islahatlar və maliyyə liberallaşdırılması qlobal mənzil maliyyələşdirilməsi yanaşmalarında struktur dəyişikliklərinə səbəb olmuşdur. Dövlət investisiyalarının tələbat yönümlü alətlərə çevrilməsi hökumətlərin rolunu yenidən müəyyən etmiş və özəl maliyyənin təsir dairəsini genişləndirmişdir.

2008-ci il maliyyə böhranı və COVID-19 pandemiyasından sonra fiskal məhdudiyyətlər hökumətlərin mənzil və şəhər inkişafına davamlı investisiya imkanlarını kəskin şəkildə azaldıb. Əksər regionlarda artan ehtiyaclarla baxmayaraq, dövlət xərcləri durğunlaşmış və ya azalmışdır. Məsələn, Latın Amerikasına və Karib hövzəsində mənzil xərcləri 2015-ci ildə ÜDM-in 1.0%-indən 2022-ci ildə 0.5%-ə düşmüş, Qərbi

Asiyada isə cəmi 0.53% səviyyəsində qalmışdır. OECD məlumatlarına görə, qlobal maliyyə böhranından sonra dövlət kapital investisiyaları iki dəfə azalmış, yaşayış binalarına ümumi investisiya isə ÜDM-in 0.1%-dən aşağı düşmüşdür.

Buna baxmayaraq, tələbat yönümlü dəstək müəyyən qədər artmış, mənzil müavinətləri 2001–2017-ci illər arasında ÜDM-in 0.26%-dən 0.31%-inə yüksəlmişdir. Nəticədə sosial mənzil təminatı, subsidiyalar və xidmətlərlə təmin olunmuş torpaq sahələri artan tələbatı qarşılaya bilməmiş, aşağı gəlirli ailə təsərrüfatları üçün əlçatanlıq və keyfiyyət problemlərini daha da dərinləşdirmişdir.

1990-cı illərin ortalarından etibarən çoxtərəfli və ikitərəfli tərəfdaşlar mənzil təklifi üzrə investisiyaları azaldaraq əsas diqqəti tələbat yönümlü müdaxilələrə yönəlmişdir. İnkişaf bankları təklif yönümlü həllərin maliyyələşdirilməsinin vacibliyini qəbul etsələr də, mövcud investisiyaların həcmi hələ də məhdud olaraq qalır.

Beynəlxalq dəstəyin, xüsusilə sürətlə urbanizasiya olunan və böhrandan təsirlənən aşağı gəlirli və həssas qruplar üçün inklüziv, layiqli və dayanıqlı mənzil təminatına yönəldilməsi artıq zəruridir.

Bu səbəbdən mənzil maliyyələşdirilməsinin çoxpilləli quruluşunun tarazlaşdırılması layiqli və inklüziv mənzil üçün yeni yanaşmanın əsas şərtidir. Bu yanaşma spekulativ investisiyaları məhdudlaşdırmalı, pul-kredit və makroprudensial alətləri əlçatanlıq məqsədləri ilə uzlaşdırmalı, həmçinin torpaqdan istifadə planlaşdırması, vergi siyasəti və tikinti standartlarını hər kəs üçün işlək olan mənzil sistemlərini dəstəkləyəcək ardıcıl tənzimləyici çərçivələr tələb edir.



## WUF13 DIALOQLARI

Daha keyfiyyətli və etibarlı məlumatların olması mənzil bazarının inkişafı üçün böyük əhəmiyyət kəsb edir. Mənzil biliklərinin gücləndirilməsi, maliyyə tənzimləmələrinin koordinasiyası və qeyri-ənənəvi mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi üçün “tənzimləyici sınaq mühitlərinin” yaradılması ipoteka bazarına çıxışı olmayan aşağı gəlirli və həssas qruplar üçün imkanları genişləndirə bilər. Dövlət maliyyəsi – subsidiyalar, torpaq, infrastruktur və ya qarışıq maliyyə alətləri vasitəsilə – düzgün hədəfləndikdə mənzil təklifini artırır, xərcləri azaldır və xüsusilə kifayət qədər xidmət almıyan aşağı gəlirli qruplar üçün layiqli mənzilə ədalətli çıxışı təmin edə bilər. Bu tədbirlər daha geniş şəhərsalma planlaşdırması, torpaq idarəetməsi və bələdiyyə maliyyəsi konsepsiyalarına inteqrasiya edilməlidir.

Özəl maliyyə aşağı gəlirli və yoxsul ailə təsərrüfatları üçün əlçatan mənzil təklifinin artırılmasında mərkəzi rol oynayır. Hökumətlər dəyər zənciri boyu maliyyələşdirmə alətlərini şaxələndirməli, KOB-lar üçün tikinti maliyyələşdirilməsini asanlaşdırmalı, uzunmüddətli kapital bazarlarını inkişaf etdirməli və investisiya risklərini azaltmalıdır. Yaxşı hazırlanmış dövlət–özəl tərəfdaşlıqları həm təklif, həm də əlçatanlıq boşluqlarını aradan qaldıra bilər.

Hazırda bir çox ölkələrdə yerli və regional idarəetmə orqanlarının rolü əsasən sosial mənzil təminatı və idarəetmə ilə məhdudlaşır. Halbuki, mənzilə tələbat və şəhər artımı yerli səviyyədə formalaşdığı üçün onların potensialının gücləndirilməsi çoxpilləli mənzil və şəhər maliyyələşdirilməsi sisteminin effektivliyini artırır. Daha güclü yerli idarəetmə dəqiq məlumat və tələbat proqnozları, torpaq və dayanıqlılıq planlarının koordinasiyası, icazə proseslərinin sürətləndirilməsi və torpaq dəyərinin bölüşdürülməsi alətlərindən istifadəyə imkan yaradır. Həmçinin yerli idarəetmə gəlirlərin artırılması, xərclərin səmərəli idarəsi, xidmətlərlə təmin olunmuş torpağa çıxışın yaxşılaşdırılması və yerli tikinti sənayesinin dəstəklənməsi ilə töhfə verə bilər.

Onların rolunun gücləndirilməsi təklifin həddindən artıq artımını tənzimləyir, dövlət investisiyalarının hədəflənməsini yaxşılaşdırır və özəl bazarların aşağı gəlirli qruplara çıxışını təmin edir, nəticədə layiqli və dayanıqlı mənzil təminatını inkişaf etdirir.

Bu dialoq mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi üçün inklüziv, dayanıqlı və ölkələrin ehtiyaclarına uyğun yeni yanaşmanı vurğulayır. O, innovativ və alternativ maliyyələşdirmə modellərinin güclü tənzimləmə və hədəfli dövlət investisiyaları ilə birgə necə geniş miqyasda tətbiq oluna biləcəyini və milli sistemlərə inteqrasiya edilərək layiqli və dayanıqlı mənzilə çıxışın necə genişləndiriləcəyini araşdıracaq.

### Dialoq aşağıdakı sualları əhatə edəcək:

- 1 Mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi üçün yeni yanaşmaların formalaşdırılması hansı islahatları tələb edir? Milli və yerli hökumətlər, eləcə də çoxtərəfli maliyyə institutları mənzil maliyyələşdirilməsi sistemlərinin yenidən qurulmasında və mənzil təminatını digər inkişaf məsələləri ilə əlaqələndirərək ön plana çıxarmada hansı rolları oynamalıdır?
- 2 Mənzil maliyyələşdirilməsi sistemləri həqiqətən inklüziv olmaq üçün – xüsusilə aşağı gəlirli ölkələrdə – ənənəvi maliyyə alətlərindən kənar qalan insanların dəstəyə çıxışını necə təmin edə bilər? Bu şəraitlərdə ən effektiv investisiya modelləri hansılardır?
- 3 Mənzil təminatı uzunmüddətli özəl investisiyaları cəlb etmək, eyni zamanda iqlimədavamlılıq, səhiyyə, təhsil və dayanıqlı şəhər inkişafı kimi daha geniş sosial-iqtisadi faydaları təmin etmək baxımından strateji şəkildə necə mövqeləndirilə bilər?





# WUF13-DƏN GÖZLƏNTİLƏR

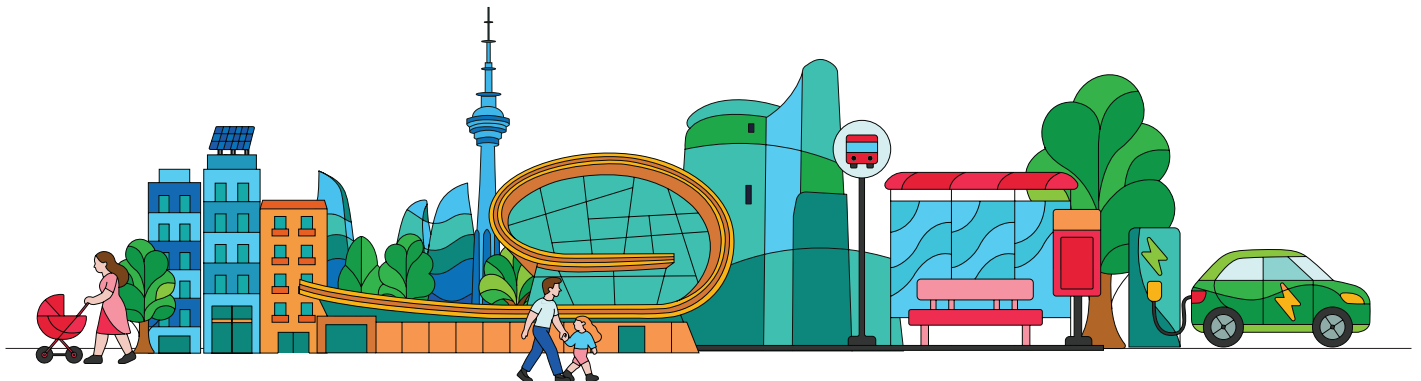
Dayanıqlı şəhər inkişafı ilə bağlı ideyaların müzakirəsi üçün aparıcı qlobal platforma olan WUF13 tədbiri beş gün ərzində bütün dünyadan minlərlə iştirakçını bir araya gətirəcək.

“Hər kəs üçün yaşayış yerləri: təhlükəsiz və dayanıqlı şəhərlər və yaşayış məskənləri” mövzusunda həsr olunmuş WUF13 tədbiri qlobal mənzil böhranına cavab olaraq ideya, yanaşma və həll yollarının təxirəsalınmaz şəkildə müzakirəsini təmin edəcək. Tədbir mənzil böhranının gedişatını necə dəyişə biləcəyini və iştirakçıların bir-birindən öyrənərək yeni mənzil yaşamlarını tətbiq etmə imkanlarını araşdıracaq.

WUF13 çərçivəsində altı dialoq, yüzlərlə müxtəlif tədbir və geniş “Urban Expo” sərgisi keçiriləcək. Tədbir, həmçinin Dayanıqlı İnkişaf Məqsədləri və Yeni Şəhərsalma Gündəliyi kontekstində şəbəkələşmə və qeyri-rəsmi fikir mübadiləsi üçün geniş imkanlar təqdim edəcək. Tədbir Yeni Şəhərsalma Gündəliyinin həyata keçirilməsində mənzil təminatının roluna həsr olunmuş yüksək səviyyəli nazirlər görüşündən sonra başlayacaq.

Həmçinin WUF13-də sınaqdan çıxmış və öz effektivliyini sübut etmiş təcrübələri ön plana çıxarmaq, bilik mübadiləsini gücləndirmək və maraqlı tərəflər arasında əməkdaşlığı təşviq etmək məqsədilə hazırlanmış Təcrübələr mərkəzi (Practices Hub) təqdim olunacaq. Bundan əlavə, tədbir zamanı BMT-nin Məskunlaşma Proqramının əsas nəşrlərindən biri olan “World Cities Report 2026” hesabatının təqdimatı keçiriləcək, qlobal mənzil təminatının mövcud vəziyyəti və müvafiq həll yolları təqdim ediləcək.

Tədbirdə aparılacaq inklüziv müzakirələr və maraqlı tərəflərlə məsləhətləşmələr mənzil böhranının həlli üzrə işlərin sürətləndirilməsinə və həll yollarının birgə formalaşdırılmasına töhfə verəcək və Bakı Fəaliyyətə Çağırışı sənədinə dəstək olacaq.



# İSTİNAD QEYDLƏRİ

- 1 Committee on Economic, Social and Cultural Rights (1991) General Comment No. 4: The right to adequate housing.
- 2 UN-Habitat (2025) Annual Report.
- 3 UN Department of Economic and Social Affairs (2018), <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>
- 4 Habitat for Humanity. (n.d.). Housing and the Sustainable Development Goals The transformational impact of housing, <https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Housing-and-Sustainable-Development-Goals.pdf>
- 5 UN-Habitat (2015). Housing at the Centre of the New Urban Agenda.
- 6 World Health Organization (2018) WHO Housing and Health Guidelines, <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/276001/9789241550376-eng.pdf>
- 7 Habitat for Humanity (2021) Evidence brief: How does housing affect children's education? [https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/21-81776\\_RD\\_EvidenceBrief-6-Education\\_FASH-lores\\_1.pdf](https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/21-81776_RD_EvidenceBrief-6-Education_FASH-lores_1.pdf)
- 8 Evans, G. W., Wells, N. M., & Moch, A. (2003). Housing and mental health: a review of the evidence and a methodological and conceptual critique. *Journal of social issues*, 59(3), 475-500.
- 9 Richardson, J. (2018) Place and identity: the performance of Home. Routledge.
- 10 Thomson, H., Thomas, S., Sellström, E., & Petticrew, M. (2013). Housing improvements for health and associated socio-economic outcomes: A systematic review. *Campbell Systematic Reviews*, 9(1), 1-348.
- 11 Resolution HSP/HA.2/Res.7: Adequate housing for all, [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/09/english\\_12.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/09/english_12.pdf)
- 12 Resolution HSP/HA.2/Res.2: Accelerating the transformation of informal settlements and slums by 2030, [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/09/english\\_10.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/09/english_10.pdf)
- 13 United Nations (2024). Pact for the Future, Global Digital Compact and Declaration on Future Generations. A/RES/79/1, [https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/soff-pact\\_for\\_the\\_future\\_adopted.pdf](https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/soff-pact_for_the_future_adopted.pdf)
- 14 Global Champions issue call to action on adequate and affordable housing | UN-Habitat
- 15 United Nations (2025) The Sustainable Development Goals Report 2025, <https://unstats.un.org/sdgs/report/2025/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2025.pdf>
- 16 United Nations (2025).
- 17 UN-Habitat. (2023, May). Global Action Plan on Adequate Housing for All.
- 18 OECD (2025) Housing Taxation in OECD Countries.
- 19 Progress on household drinking water, sanitation and hygiene 2000–2022: special focus on gender. New York: United Nations Children's Fund (UNICEF) and World Health Organization (WHO), 2023.
- 20 United Nations, Office of the United Nations High Commissioner for Refugees (2022). Global trends: forced displacement in 2022, [www.unhcr.org/global-trends-report-2022](http://www.unhcr.org/global-trends-report-2022)
- 21 Appenzeller, M (2025) Housing: The Slow Collapse of the Urban Dream, <https://www.linkedin.com/pulse/housing-slow-collapse-urban-dream-markus-appenzeller-9zroe/>
- 22 Florida and Schneider (2017).
- 23 Maclennan, D., Long, J. and Leishman, C. (2021) Housing and productivity: all or nothing at all? Sydney: UNSW City Futures Research Centre, <https://cityfutures.be.unsw.edu.au/>
- 24 Maller, C. J., & Strengers, Y. (2011). Housing, heat stress and health in a changing climate: promoting the adaptive capacity of vulnerable households, a suggested way forward. *Health promotion international*, 26(4), 492-498.
- 25 King, R., M. Orloff, T. Virsilas and T. Pande. 2017. "Confronting the Urban Housing Crisis in the Global South: Adequate, Secure and Affordable Housing." Working Paper. Washington, DC: World Resources Institute, [www.citiesforall.org](http://www.citiesforall.org)
- 26 AGFE. (2007). Forced evictions — Towards solutions. Second Report of the Advisory Group on Forced Evictions. Nairobi: Advisory Group on Forced Evictions (AGFE), UN-Habitat; Weinstein, L. (2021). Evictions: Reconceptualizing housing insecurity from the global south. *City & Community*, 20(1), 13-23.
- 27 United Nations (2023) Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living and on the right to non-discrimination in this context, Balakrishnan Rajagopal: A place to live in dignity for all: make housing affordable. A/78/192, <https://docs.un.org/en/A/78/192>
- 28 Pre-session documents prepared for the second session of the Intergovernmental Open-Ended Expert Working Group on Adequate Housing for All, particularly HSP/OEWG-H.2025/INF/2 Proposed recommendations on Housing Finance; HSP/OEWG-H.2025/INF/3 Proposed recommendations on Tenure Security; HSP/OEWG-H.2025/INF/4 Proposed recommendations on Informal Settlements; and HSP/OEWG-H.2025/INF/5 Proposed recommendations on Social Housing.
- 29 Deb, P et al., 2022, Housing Market Stability and Affordability in Asia-Pacific, <https://www.imf.org/en/Publications/Departmental-Papers-Policy-Papers/Issues/2022/12/13/Housing-Market-Stability-and-Affordability-in-Asia-Pacific-513882>
- 30 Florida and Schneider (2017).
- 31 Ibid.
- 32 The Sustainable Development Goals Report 2023: Special Edition Towards a Rescue Plan for People and Planet.
- 33 United Nations, Department of Economic and Social Affairs, The Sustainable Development Goals Report 2023: Special Edition – Towards a Rescue Plan for People and Planet.

# İSTİNAD QEYDLƏRİ

- 34 Van Oostrum (2025). Monitoring urban displacement: a new methodology for tracking informal settlement eviction. *International Journal of Urban and Regional Research*, 49(5) 1239-1250.
- 35 UN-Habitat. (2023). Global Action Plan: Accelerating the transformation of informal settlements and slums by 2030, <https://unhabitat.org/global-action-plan-accelerating-for-transforming-informal-settlements-and-slums-by-2030>
- 36 ILO (n.d.) Informal economy, <https://www.ilo.org/ilo-employment-policy-job-creation-livelihoods-department/branches/employment-investments-branch/informal-economy>
- 37 UN-Habitat (2009). Community Development Fund in Thailand, <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Community%20Development%20Fund%20in%20Thailand.pdf>
- 38 United Nations, Office of the United Nations High Commissioner for Refugees (2022). Global trends: forced displacement in 2022, [www.unhcr.org/global-trends-report-2022](http://www.unhcr.org/global-trends-report-2022)
- 39 See Dialogue 6 on the Loss of Home during the 12<sup>th</sup> World Urban Forum.
- 40 Policy Directions: Housing, Land and Property Solutions to Resolve and Prevent Displacement, UN-Habitat, 2024.
- 41 UN-Habitat. (2024). World Cities Report 2024: Cities and climate action, <https://unhabitat.org/world-cities-report-2024-cities-and-climate-action>
- 42 ShelterBox. (2021, June 9). Climate crisis to destroy 167 million homes in next 20 years, <https://www.shelterboxusa.org/press/climate-to-destroy-167-million-homes/>
- 43 UNEP & GlobalABC. (2025). Global status report for buildings and construction 2024/2025: Not just another brick in the wall, <https://www.unep.org/resources/report/global-status-report-buildings-and-construction-20242025>
- 44 UNEP & GlobalABC. (2022). 2022 Global status report for buildings and construction, <https://www.unep.org/resources/publication/2022-global-status-report-buildings-and-construction>
- 45 Global Alliance for Buildings and Construction (GlobalABC), 2021 Global Status Report for Buildings and Construction, UNEP, 2021.
- 46 UNEP & GlobalABC. (2021). 2021 Global status report for buildings and construction, [https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC\\_Buildings-GSR-2021\\_BOOK.pdf](https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC_Buildings-GSR-2021_BOOK.pdf)
- 47 UN-Habitat. (2024). World Cities Report 2024: Cities and climate action, <https://unhabitat.org/world-cities-report-2024-cities-and-climate-action>
- 48 UN-Habitat. (2012). Sustainable housing for sustainable cities: A policy framework for developing countries, <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Sustainable%20Housing%20for%20Sustainable%20Cities.pdf>
- 49 Reckford, J.T.M (2024, January 11). For billions of people around the world, housing is the frontline in the fight against climate change, <https://www.weforum.org/stories/2024/01/3-ways-we-can-use-housing-to-adapt-to-the-climate-crisis/>
- 50 UNEP & GlobalABC. (2021). 2021 Global status report for buildings and construction, [https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC\\_Buildings-GSR-2021\\_BOOK.pdf](https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC_Buildings-GSR-2021_BOOK.pdf)
- 51 IDMC, GRID, (2024), Global Report on Internal Displacement, IDMC, GRID, Geneva, Switzerland, 2024.
- 52 Anthropogenic mass (or human-made mass) is defined as the mass embedded in all inanimate solid objects made by humans that have not been demolished or taken out of service (Elhacham, E., Ben-Uri, L., Grozovski, J., Bar-On, Y. M., & Milo, R. (2020). Global human-made mass exceeds all living biomass. *Nature*, 588(7838), 442–444, <https://doi.org/10.1038/s41586-020-3010->
- 53 At the turn of the 20<sup>th</sup> century, the anthropogenic mass comprised only 3 per cent of the global mass; Elhacham, E., Ben-Uri, L., Grozovski, J., Bar-On, Y. M., & Milo, R. (2020). Global human-made mass exceeds all living biomass. *Nature*, 588(7838), 442–444, <https://doi.org/10.1038/s41586-020-3010-> UN-Habitat. (2024). World Cities Report 2024: Cities and climate action, <https://unhabitat.org/world-cities-report-2024-cities-and-climate-action>
- 54 UN-Habitat. (2024). World Cities Report 2024: Cities and climate action, <https://unhabitat.org/world-cities-report-2024-cities-and-climate-action>
- 55 United Nations Human Rights Council. (2023). Report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing (A/HRC/52/28). United Nations, <https://docs.un.org/A/HRC/52/28>
- 56 Paul Tostevin, P. and Rushton, C (2023) Total Value of Global Real Estate: Property remains the world's biggest store of wealth, <https://impacts.savills.com/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html>
- 57 ILO (2021). ILO Sectoral Brief, <https://www.ilo.org/media/8181/download>; McKinsey (2020). The next normal in construction: how disruption is reshaping the world's largest ecosystem.
- 58 Estimate based on global labour force for 2025, derived from: ILO (2024). World Employment and Social Outlook. Geneva, [https://www.ilo.org/sites/default/files/wcmsp5/groups/public/@dgreports/@inst/documents/publication/wcms\\_908142.pdf](https://www.ilo.org/sites/default/files/wcmsp5/groups/public/@dgreports/@inst/documents/publication/wcms_908142.pdf)
- 59 Maclennan, D., Long, J. and Leishman, C. (2021) Housing and productivity: all or nothing at all? Sydney: UNSW City Futures Research Centre, <https://cityfutures.be.unsw.edu.au/>
- 60 Maller, C. J., & Strengers, Y. (2011). Housing, heat stress and health in a changing climate: promoting the adaptive capacity of vulnerable households, a suggested way forward. *Health promotion international*, 26(4), 492-498.

# İSTİNAD QEYDLƏRİ

- 61 UN-Habitat (2025). Proposed Recommendations on Housing Finance (HSP/OEWG-H.2025/INF/2).
- 62
- 63 Cytonn (2024) Kenya Real Estate Retail Sector Report 2024, <https://cytonn.com/uploads/downloads/kenya-real-estate-retail-sector-report-2024-vf.pdf>
- 64 Arab Multiple Listing Service (How Much Does Real Estate Contribute to GDP in Saudi Arabia? A Clear Analysis, [https://arabmls.org/how-much-does-real-estate-contribute-to-gdp-in-saudi-arabia/?utm\\_source=chatgpt.com#Contribution\\_to\\_GDP\\_by\\_Sector](https://arabmls.org/how-much-does-real-estate-contribute-to-gdp-in-saudi-arabia/?utm_source=chatgpt.com#Contribution_to_GDP_by_Sector)
- 65 Arimah, B. C. (2002) "Houses as Assets and as Homes: Urban Construction and Devaluation in Ibadan", in Guyer, J. I, Denzer, R. and Agbaje, A., (eds.), Money Struggles and City Life: Devaluation in Ibadan and other Urban Centres of Southern Nigeria, 1986-96, Heinemann: Portsmouth, NH, pp. 39-61.
- 66 Villegas, B. M (2022) The state of mass housing: The multiplier effect, <https://www.bworldonline.com/opinion/2022/06/21/456487/the-state-of-mass-housing-the-multiplier-effect/>
- 67 Frediani, A. A., Cociña, C. & Roche, J. M. (2023). Improving Housing in Informal Settlements: Assessing the Impacts in Human Development. Home Equals Launch Report. Habitat for Humanity International and IIED.
- 68 Frediani, A. A., Cociña, C. & Roche, J. M. (2023). Improving Housing in Informal Settlements: Assessing the Impacts in Human Development. Home Equals Launch Report. Habitat for Humanity International and IIED.
- 69 Arku, G. (2006). The housing and economic development debate revisited: economic significance of housing in developing countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, 377-395.
- 70 Eurostat (2025) Government expenditure on housing and community amenities, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government\\_expenditure\\_on\\_housing\\_and\\_community\\_amenities#Evolution\\_of\\_expenditure\\_on\\_.27housing\\_and\\_community\\_amenities.27](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities#Evolution_of_expenditure_on_.27housing_and_community_amenities.27)
- 71 Florida and Schneider (2017).
- 72 Florida and Schneider (2017).
- 73 CIRIEC Working Paper, The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds and economic impacts.
- 74 Sevilla Núñez, P with Apsan Frediani, A, Cociña, C, Papamanousakis, Y, Luka, Z, Kondowe, B, Chikumo Mtonga, G, Kabilika, P, Mphande, J, Ribeiro, TF, Litsek, F, Manadhar, L, Joshi, L and Manandhar, D (2025) Community-led housing in the global South: benefits, blockages and ways forward. IIED, London.
- 75 UN-Habitat. (2016). World Cities Report 2016: Urbanization and Development - Emerging Futures. Nairobi: UN-Habitat.
- 76 International Finance Corporation (IFC), Housing Finance — Factsheet, <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2025/housing-finance-factsheet.pdf>
- 77 Dasgupta, B., Lall, S. V., & Lozano-Gracia, N (2014) Urbanization and Housing Investment, World Bank Policy Research Working Paper Series, <https://openknowledge.worldbank.org/bitstreams/d0b721d0-d977-5278-9b7d-711910f9ec91/download>
- 78 UN-Habitat. (2024). Survey of existing multilateral and bilateral support for the development and implementation of effective housing policies, programmes and projects (HSP/OEWG-H.2024/INF/5).
- 79 Rolnik, R. (2019). Urban warfare: Housing under the empire of finance. Verso Books.
- 80 Ryan-Collins, J. (2021). Breaking the housing—finance cycle: Macroeconomic policy reforms for more affordable homes. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(3), 480-502, doi: 10.1177/0308518X19862811.
- 81 Long, J., & Zhuang, L. (2025). Housing finance and inequality: Mortgage debt in urban China. *Habitat International*, 161, 103411, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0197397525001274>
- 82 Reisenbichler, A. (2021). Housing finance between social welfare and growth strategies. *Growth and Welfare in advanced capitalist economies: How have growth regimes evolved*, 320-47, [https://reisenbichler.net/wp-content/uploads/2021/02/housing\\_finance\\_between\\_social\\_welfare\\_and\\_growth\\_strategies.pdf](https://reisenbichler.net/wp-content/uploads/2021/02/housing_finance_between_social_welfare_and_growth_strategies.pdf)
- 83 Chiquier, Loic; Lea, Michael J. Housing finance policy in emerging markets (English). Washington DC; World Bank, <http://documents.worldbank.org/curated/en/833371468152071863>
- 84 OECD. (2024). Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities. Organisation for Economic Co-operation and Development, [https://www.oecd.org/en/publications/confronting-the-cost-of-living-and-housing-crisis-in-cities\\_7a6008af-en.html](https://www.oecd.org/en/publications/confronting-the-cost-of-living-and-housing-crisis-in-cities_7a6008af-en.html)
- 85 Ryan-Collins, J. (2024). The demand for housing as an investment: Drivers, outcomes and policy interventions to enhance housing affordability in the UK. UCL Institute for Innovation and Public Purpose, <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10200097/>
- 86 United Nations (2023) Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living and on the right to non-discrimination in this context, Balakrishnan Rajagopal: A place to live in dignity for all: make housing affordable. A/78/192, <https://docs.un.org/en/A/78/192>

# İSTİNAD QEYDLƏRİ

- 87 Sevilla Núñez, P., Apsan Frediani, A., Cociña, C., Papamanousakis, Y., Luka, Z., Kondowe, B., Chikumo Mtonga, G., Kabilika, P., Mphande, J., Fidalgo Ribeiro, T., Litsek, F., Manadhar, L., Joshi, L., & Manandhar, D. (2025). Community-led housing in the global South: Benefits, blockages and ways forward, <https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2025-05/22625iied.pdf>
- 88 Alliance for Financial Inclusion (AFI). (2025). Building homes, building futures: Egypt's affordable housing finance model – A case study on innovation, inclusion and sustainability for financial inclusion, [https://www.afi-global.org/wp-content/uploads/2025/07/Egypt-Housing-Finance-Case-Study\\_22July.pdf](https://www.afi-global.org/wp-content/uploads/2025/07/Egypt-Housing-Finance-Case-Study_22July.pdf)
- 89 Centre for Affordable Housing Finance in Africa. (2023). Housing finance in Africa yearbook: 14th edition – 2023, <https://housingfinanceafrica.org/library/2023-housing-finance-in-africa-yearbook-14th-edition/>
- 90 Reall. (2021). Affordable housing and sustainable communities in urban Africa and Asia, <https://reall.net/wp-content/uploads/2021/03/Affordable-Housing-and-Sustainable-Communities.pdf>
- 91 Korean Economics. (2025, March). Jeonse housing rental system in South Korea, <https://koreaneconomics.com/reports/jeonse>
- 92 United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), HSP/OEWG-H/INF/2, "Housing and Urban Finance" (Oct 2024, <https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/11/hsp-oewg-h-inf-2.pdf>
- 93 Social Expenditure Monitor for Arab States: Toward Making Budgets More Equitable, Efficient and Effective to Achieve the SDGs (United Nations publication, 2022).
- 94 UN-Habitat. (2024). State of efforts to progressively realize adequate housing for all: Report of the Executive Director. Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All, First session, Nairobi, 9–11 December 2024.
- 95 OECD, "Building for a better tomorrow: policies to make housing more affordable", Employment, Labour and Social Affairs Policy Brief, 2021.
- 96 UN-Habitat. (2024). State of efforts to progressively realize adequate housing for all: Report of the Executive Director. Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All, First session, Nairobi, 9–11 December 2024.

