

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	PIHII (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

SOI: [1.1/TAS](#) DOI: [10.15863/TAS](#)

International Scientific Journal Theoretical & Applied Science

p-ISSN: 2308-4944 (print) e-ISSN: 2409-0085 (online)

Year: 2018 Issue: 03 Volume: 59

Published: 30.03.2018 <http://T-Science.org>

Rashad Rafiq Ablasanov
dissertant,
Azerbaijan Technical University,
Baku, Azerbaijan Republic

SECTION 35. Immovable property. Land relations

PROCESSES FOR FORMING AND DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET OF AZERBAIJAN

Abstract: The problems and issues related to the processes of formation and development of the real estate market in Azerbaijan are considered in the article. The conditioning factors to accelerate the privatization of state property and the development of the real estate market of Azerbaijan after the restoration of independence in the early 90s are analyzed with this purpose. The main elements and components that form the real estate market are considered. The main components of the real estate market in a market economy are given. An approximate scheme of internal and external factors that influence the formation and development of the real estate market is prepared. The importance of accelerating the development of the real estate market of Azerbaijan in the context of strategic road maps is substantiated and noted.

Key words: personalty, real property, real estate market, real estate market of Azerbaijan, development of real estate market in Azerbaijan.

Language: Russian

Citation: Ablasanov RR (2018) PROCESSES FOR FORMING AND DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET OF AZERBAIJAN. ISJ Theoretical & Applied Science, 03 (59): 257-262.

Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-03-59-44> **Doi:** [crossref https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2018.03.59.44](https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2018.03.59.44)

ПРОЦЕССЫ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ АЗЕРБАЙДЖАНА

Аннотация: В статье рассмотрены проблемы и вопросы, связанные с процессами формирования и развития рынка недвижимости Азербайджана. С этой целью анализированы обуславливающие факторы по ускорению приватизации государственной собственности и развития рынка недвижимости Азербайджана после восстановления независимости в начале 90-х годов. Рассмотрены основные элементы и компоненты, формирующие рынок недвижимости. Даны основные компоненты рынка недвижимости в условиях рыночной экономики. Подготовлена примерная схема внутренних и внешних факторов, влияющих на формирование и развитие рынка недвижимости. Обоснована и отмечена важность ускорения развития рынка недвижимости Азербайджана в контексте стратегических дорожных карт.

Ключевые слова: движимость, недвижимость, рынок недвижимости, рынок недвижимости Азербайджана, развитие рынка недвижимости Азербайджана.

Introduction

В условиях роста глобальных тенденций особо растут актуальности эффективного использования потенциала недвижимости страны, которые обуславливают интенсивного развития рынка недвижимости. Отметим, что, будучи в составе бывшего СССР Азербайджан не имел возможностей определить основные направления политики и механизмы деятельности рынка недвижимости. Однако с восстановлением суверенитета в начале 1990-ых годов в Азербайджане дан старт экономической реформе, в том числе приватизации

государственной собственности и развития отношений в сфере недвижимости. Было организовано соответствующие государственные структуры по вопросам управления движимости, сформировано законодательные базы по регулированию специфических проблем и отношений в сфере движимости.

Materials and Methods

Отметим, что в трудах основоположников и создателей классической экономической теории заложено важные моменты и научные взгляды, методологические подходы по эффективному



Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

использованию потенциала недвижимости и их предметов. Особо подчеркнута роль земельных ресурсов, которые имеют важное значение в формировании и развитии потенциала рынка недвижимости, и выступают в качестве основного вида недвижимости. Кроме того, отмечается необходимость рационального использования трудовых, природных ресурсов, капитала, финансовых средств и тем самым обеспечить привлекательность инвестиционной среды экономики страны, чтобы создать определенные интересы по развитию предпринимательство, перехода инвесторов в той или иной области экономики. Известные ученые-экономисты Д.К.Норз и Р.П.Томас отмечают, что ресурсы недвижимости выступают в качестве основных базовых элементов по ускорению элементов экономических процессов [1]. Еще группа ученых и исследователей А.Ж.Джеффи, К.Ф.Сирманс, Т.Хоббис, С.Ж.Мейсель, Ж.Х.Бойкин, М.Х.Миллер и Э.Ф.Фама высказывали научные мнения и свои взгляды по разным эффективным функциям и мультипликативного особенности недвижимости в развитии экономики страны [2;3;4;5;6]. Если добавить научные взгляды вышеприведенных ученых и исследователей, можно отметить, что недвижимость сыграет важную роль в стабильном развитии экономических процессов страны и общества, существенно способствует решению одной из наиболее сложного проблема – решения обеспечении жильем населения

страны, создания более благоприятного условия, расширения инфраструктуры производства и услуг, создания сети конкурентоспособных предприятий. Объекты недвижимости является основные сферы для вложения капитала и инвестиционных ресурсов в условиях развития и расширения рыночных отношений в Азербайджане, в котором уже набирает серьезные обороты по пути совершенствования моделей экономического развития и формирования сильного потенциала, серьезной почвы на пути получения статуса развитой страны в будущем. С этой целью в Азербайджане определены все важные и главные направления стратегического развития экономики страны с акцентом создания добавочной стоимости по диверсификации источников роста национальной экономики и во всех направлениях особое значение придается углублению приватизации и развития рынка недвижимости, эффективного использования государственной собственности, оздоровления деятельности крупных промышленных предприятиях, которые находится в процессе разгосударствлении. Более того, в Азербайджане интенсивно развивается уровень государственных структур по управлению имуществом, повышается отчетности и прозрачности деятельности в сфере недвижимости, совершенствования механизмов развития рынка недвижимости.

На Рисунке 1 даны основные элементы формирования рынка недвижимости.

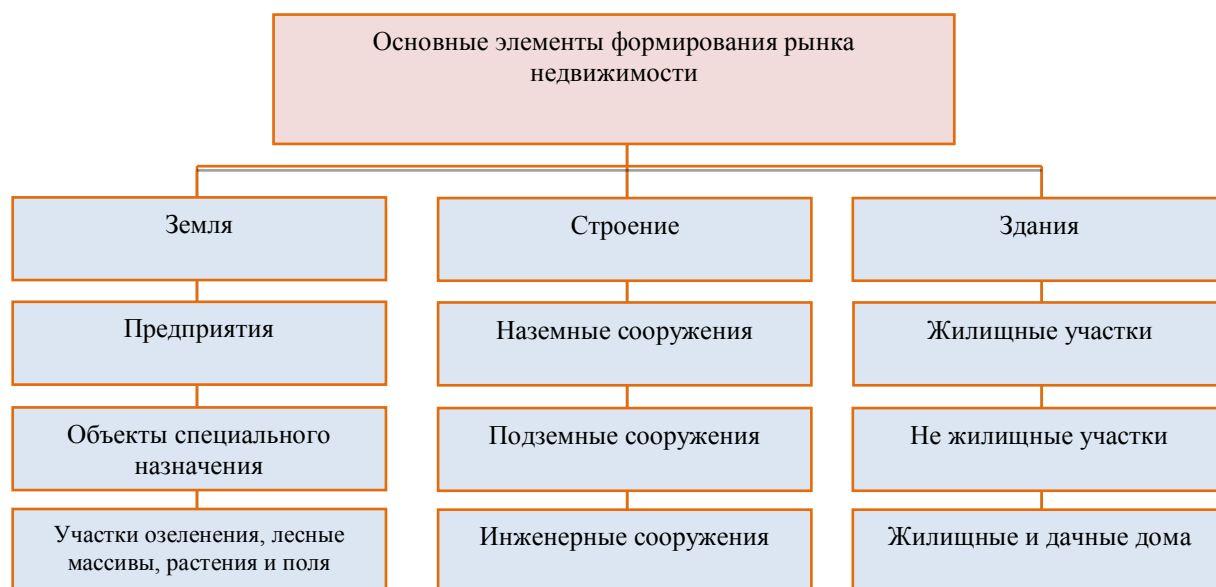


Рисунок 1. Основные элементы формирования рынка недвижимости (подготовлено автором).

Как видно из Рисунка 1 для формирования рынка недвижимости, прежде всего, требуется земельные участки и ресурсы. Кроме того, в числе

основных элементов формирования рынка недвижимости входят строения, здания, предприятия разного профиля, наземные,

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

подземные и инженерные сооружения, здания и жилищные участки, жилищные и дачные дома, не жилищные участки, объекты специального назначения и прочее участки озеленения, лесные массивы, растения, поля и прочее.

Ряд исследователей Ю.В.Шинко, Н.Д.Пипко, С.А.Шимановский, А.Н.Малюгин, В.В.Коханенко в своих трудах и в исследовательских трудах рассмотрели экономически-организационных аспектов и прочих вопросов и развития рынка недвижимости. Ю.В.Шинко считает, что рынок недвижимости относится к числу наиболее развивающихся структур, что говорит о своеобразии этого рынка, значении и роли отдельных его сегментов, например производственная недвижимость, жилая недвижимость [7]. На этом на наш взгляд автор справедлив, дело в том, что на базе главного предмета недвижимости – земли создаются разного профиля сооружения, жилищные массивы, в котором имеют свои специфические особенности и пользуются спросом. Более того, в условиях рыночных отношений люди адекватно своим доходом, безусловно, хотят жить более удобных и пространственных квартирах, иметь свои собственные дома, жилые и садовые участки. Другой исследователь Н.Д.Пипко отмечает, что недвижимость как явление рыночной экономики, имеющее место только при наличии частной собственности рынка недвижимости, должно рассматриваться в рамках отношений собственности как объективных экономических отношений, возникающие между людьми по поводу присвоения материальных благ. Она имеет неразрывно связанные экономические и юридические характеристики, определяющие особенности рыночных операций с ней [8]. Рынок недвижимости способствует интеграции и развития, различных сфер экономики страны, расширения экономической пространство, усиления экономической активности и занятости, повышения доходов и улучшения жизненного состояния населения страны. Например, рынок недвижимости жилищной сферы – подсистема рынка недвижимости, обеспечивающая удовлетворение потребности населения в жилье за

счет взаимодействия воспроизводства, эксплуатации и перераспределения объектов недвижимости в жилищной сфере [9]. Отметим, что объекты недвижимости способствует созданию новых благ и материальных ценностей, которые способствует обеспечения непрерывного развития общества. Недвижимость, будучи базовой основой жизнедеятельности человека и общества в целом, представляет собой особый объект рыночного оборота, собственности и управления. Данное обстоятельство общепризнано и учитывается государством перед созданием системы контроля за эффективным использованием недвижимости на всех этапах жизненного цикла [10]. Кроме того, в условиях углубления трансформации мирохозяйственных процессов и роста глобальных тенденций отмечается важности создания и развития адекватных механизмов рынка недвижимости. Так, новые политические и экономические реалии в жизни страны к необходимости смены парадигмы функционирования национальной экономики. В этих условиях особенно остро стоит проблема выявления и обоснования путей и методов создания рынка недвижимости, как составного элемента системы рынков, входящих в национальный рынок, адекватного новой экономической парадигме, развивая при этом условия, обеспечивающие эффективное удовлетворение потребностей субъектов рынка во владении, распоряжении и пользовании объектами недвижимости [11]. Кроме того, развития и расширения рынка недвижимости положительно сказывается в активизации эффективного использования природных и экономических ресурсов, развития предпринимательство, улучшение инвестиционного климата страны, диверсификации структуры производства, создания новых рабочих мест, рациональное размещение производительных сил, уменьшение диспорции между регионов страны [12;13;14;15;16].

На Рисунке 2 даны основные компоненты рынка недвижимости в условиях рыночной экономики.

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	



Рисунок 2. Основные компоненты рынка недвижимости в условиях рыночной экономики (подготовлено автором).

Как видно из Рисунка 2 в состав основных компонентов рынка недвижимости входит в качестве объекта недвижимости – жилищные здания и дома, офисы, и отели, промышленные объекты и складские здания, многофункциональные здания и сооружения, в качестве субъекта рынка продавцы, арендодатели, покупатели, арендаторы, государство и другие участники рынка.

Отметим, что развитие рынка недвижимости положительно сказывается на росте экономики и как было отмечено ранее, развитие предпринимательства. Дело в том, что большинство субъектов малого предпринимательства не по карману создания собственных площадей и участков, производственных помещений и прочих объектов недвижимости [17]. Поэтому, субъекты малого предпринимательства активно выступают в качестве арендатора разных объектов недвижимости и развивают свой бизнес, расширяют производственный и финансовый оборот, в случае стабильного функционирования со временем уже приобретает или создает необходимые площади и сооружения

недвижимости. Или возьмем проблемы обеспечения жилья, которое скорейшее решение жилищной проблемы является необходимым для развития экономики, поскольку уровень жизни населения, условия воспроизводства и развития человеческого капитала, главные факторы конкурентоспособности страны [18]. Кроме того, социальная значимость жилья, как экономического блага определяет необходимость государственного регулирования рынка жилья экономических отношений в сфере производства и распределения объектов жилой недвижимости [19]. В условиях рыночной экономики особо нуждается расширение возможностей и совершенствование механизмов потенциала недвижимости для использования всевозможных путей по интенсификации роста и устойчивости национальной экономики, создания большего блага по повышению жизненного состояния населения страны [20;21;22;23].

На Рисунке 3 отражены примерные схемы внутренних и внешних факторов, влияющих на формирование и развития рынка недвижимости.

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	



Рисунок 3. Примерная схема внутренних и внешних факторов, влияющих на формирования и развития рынка недвижимости (подготовлено автором).

В числе самых действенных внутренних факторов влияющие на формирование и развития рынка недвижимости, отличается политическое и макроэкономическое стабильность в стране, а в качестве внешних факторов особое место отводиться глобальным воздействием и конъюнктуру рынка недвижимости в мире.

Conclusion

В Азербайджане активно используется имеющийся потенциал по совершенствованиям основных механизмов рынка недвижимости. В стране прагматично оценивается, основные тенденции развития рынка недвижимости в мире

и внимательно рассматривается прогрессивный опыт разных стран мира в этой сфере. В стратегическом плане в рамках стратегических дорожных карт по национальной экономики и основным сектором экономики страны определены приоритетные направления деятельности и цели развития рынка недвижимости в близлежащим и долгосрочном перспективе [24]. Однако продеться и еще устранить имеющихся барьеров по настоящему активизацию рынка недвижимости, повышения его прозрачности и инвестиционной привлекательности, совершенствование системы учета и т.д.

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	PIHIQ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

References:

1. North D.C., Thomas R.P. (1973) *The Rise of the Western World: A New Economic History*. Cambridge.
2. Jaffe A.J., Sirmans C.F. (1995) *Fundamentals of Real Estate Investment*. Prentice Hall, 1995.- 518 p.
3. T. Hobbes (1651) *Leviathan, or the Matter, Forme, and Power of a Commonwealth, Ecclesiasticall and Civil*.
4. Maisel S.J. (1992) *Real estate finance*. 2nd edition. – Ford Worth: Harcourt Brace Jovanovich, 1992. – 588 p.
5. Boykin J.H. (1979) *Financing real estate*. Lexington Book, 1979. – 635 p.
6. Miller M.H., Fama E.F. (1972) *The Theory of Finance*. Holt, Rinehart and Winston, New York.
7. Shinko YU.V. (2011) *Teoreticheskiye osnovy formirovaniya i razvitiya rynka nedvizhimosti v usloviyakh ekonomicheskoy transformatsii*. Diss. kand. ekon. nauk. Bishkek, 2011.- 164 p.
8. Pipko N.D. (2009) *Organizatsionno-ekonomicheskkiye aspekty upravleniya nedvizhimym imushchestvom*. Diss. kand. ekon. nauk. Moskva, 2009.- 194 p.
9. Shimanovskiy, S.A. (2013) *Teoreticheskiye osnovy formirovaniya rynka nedvizhimosti zhilishchnoy sfery / S. A. Shimanovskiy, L. I. Podderegina // Nauka – obrazovaniyu, proizvodstvu, ekonomike : materialy 11-y Mezhdunarodnoy nauchno-tehnicheskoy konferentsii. T. 3. - Minsk : BNTU, 2013. - p. 195.*
10. Malyugin A.N. *Effektivnost' upravleniya ob'yektami nedvizhimosti*. Diss. kand. ekon. nauk. Kemerova, 2012.- 194 s.
11. Kokhanenko V.V. *Ekonomicheskoye regulirovaniye rynka nedvizhimosti*. Diss. d-ra ekon. nauk. Moskva, 2007.- 332 s.
12. Badarayeva R. V., Sharayeva A. S. *Teoreticheskiye aspekty otsenki rynka nedvizhimosti v Rossii // Molodoy uchenyy. — 2016. — №4. — S. 336-339.*
13. Lapin A.S. (2016) *Razvitiye predprinimatel'stva na lokal'nom rynke zhilishchnoy nedvizhimosti*. Diss. kand. ekon. nauk. Kemerova, 2016.- 142 p.
14. Chernova A.V., Zarubin V.N. (2013) *Regulirovaniye rynka nedvizhimosti: ot Gosudarstvennogo Zemel'nogo Kadastra do Gosudarstvennogo Kadastra Nedvizhimosti// Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya.- 2013.- №3.*
15. Belokrylova O.S. (2009) *Ekonomika nedvizhimosti: ucheb./Belokrylova.- Rostov n/D: Feniks, 2009.- 378 p.*
16. Asaul A.N. (2009) *Ekonomika nedvizhimosti*. Moskva. Izd-vo «IPEV», 2009.- 304 p.
17. Agafonov M.I. (2011) *Razvitiya rynka kommercheskoy nedvizhimosti kak faktor aktivizatsii malogo predprinimatel'stva*. Diss. kand. ekon. nauk. Penza, 2011.- 164 p.
18. Yakushin V.V. (2006) *Upravleniye investitsionnym portfelem nedvizhimosti*. Diss. kand. ekon. nauk. Moskva, 2006.- 222 p.
19. Bychkova L.V. (2007) *Regulirovaniye razvitiya regional'nogo rynka zhil'ya*. Diss. kand.ekon. nauk. Voronezh, 2007.- 164 p.
20. Anchikhrov Ye.A. (2013) *Ekonomicheskii mekhanizm investitsionnogo razvitiya kompleksnoy zhiloy zastroyki territorii na osnove sistem kadastra nedvizhimosti*. Diss. kand. ekon. nauk. Penza, 2013.-173 p.
21. Lenkovets O.M. (2009) *Investitsii v nedvizhimost' kak faktor ekonomicheskogo razvitiya*. Diss. kand. ekon. nauk. Sankt-Peterburg, 2009.- 168 p.
22. Dudareva S.YU. (2008) *Sovershenstvovaniye metodov otsenki sobstvennosti kak instrumenta upravleniya nedvizhimosti promyshlennogo predpriyatiya*. Diss. kand. ekon. nauk. Krasnodar, 2008.- 190 p.
23. Kuznetsova I.V. (2009) *Formirovaniye ekonomicheskoy strategii upravleniya nedvizhimym imushchestvom krupnogo promyshlennogo kompleksa v sovremennykh usloviyakh*. Diss. kand. ekon. nauk. Sankt-Peterburg, 2009.- 138 p.
24. (2016) *Ukaz Prezidenta Azerbaydzhanskoj Respubliki ob utverzhdenii strategicheskikh dorozhnykh kart po natsional'noy ekonomike i osnovnym sektoram ekonomiki. 06 dekabrya 2016 god, g. Baku.*

