

УДК 32.001  
ББК 66  
К 125

**КАВКАЗ-2007. Ежегодник Института Кавказа.** — Ер.: Институт Кавказа, 2009. — 256 с.

- К 125** Пятый выпуск Ежегодника посвящен итогам 2007 г. на Кавказе. В основу сборника легли доклады, сделанные учеными из Азербайджана, Армении, Грузии, Турции, России и США на Ежегодной конференции Института Кавказа в мае 2008 г. Статьи сборника посвящены различным аспектам жизни Южного и Северного Кавказа в 2007 г.; в них отражена общая динамика политических и социально-экономических процессов на Кавказе, описано положение в сфере региональной безопасности, проанализированы перспективы конфликтного урегулирования.

Редактор: **Александр Искандарян**

Редколлегия и справочные материалы: **Нина Искандарян, Сергей Минасян**

Дизайн обложки: студия «*Matit*» / [www.matit.am](http://www.matit.am)

Верстка: издательство «*Коллаж*» / [www.collage.am](http://www.collage.am)

**The Caucasus 2007. CI Yearbook.** — Yerevan, CI, 2009. — 256 p.

The fifth CMI Yearbook sums up year 2007 in the Caucasus based on talks given at the Yearly CI conference in May 2008 by scholars coming from Armenia, Azerbaijan, Georgia, Turkey, Russia and the US. The volume includes analytical papers dealing with various aspects of life in the Southern and Northern Caucasus in 2007. The papers reveal the overall political, economical and social trends in the Caucasus, outline the situation in regional security, and analyze prospects for conflict resolution.

Edited by **Alexander Iskandaryan**

Copy editing and reference material by **Nina Iskandaryan and Sergey Minasyan**

Cover design by *Matit* / [www.matit.am](http://www.matit.am)

Text layout by *Collage* / [www.collage.am](http://www.collage.am)

ISBN 978-99941-2-219-6

ББК 66

© Институт Кавказа, 2009 г.

© 2009 by Caucasus Institute

*Издание опубликовано при поддержке Швейцарского агентства развития и сотрудничества, Фонда Генриха Бёлля, Фонда Евразия Партнерство и Агентства международного развития США.*

*The publication of this volume was made possible by the support of the Swiss Development and Cooperation Agency, the Heinrich Böll Foundation, the Eurasia Partnership Foundation and USAID.*

# **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ АЗЕРБАЙДЖАНА В 2007 г.:**

---

*РАУФ РАДЖАБОВ*

## **Введение**

В 2008 г. Азербайджанская Республика отметит важные юбилеи – 90-летие Азербайджанской Демократической Республики и 17-летие независимости. Это прекрасный повод не только для торжественных мероприятий, но и для глубокого анализа пройденного пути, осмысления настоящего и будущего страны. Обретение ею независимости и суверенитета открыло новую эпоху и самые широкие перспективы для подлинно свободного развития, поиска национальной и региональной идентичности и своего места в современном мире.

Геополитическая ситуация на Южном Кавказе и вокруг него продолжает оставаться в центре внимания мировой политики. Военно-политическая обстановка усугубляется тем, что страны региона, а точнее национальные элиты, до сих пор не знают, какой регион мы строим, чего хотим и куда идем.

Поэтому в обществах трех южнокавказских стран со всей остротой продолжает стоять вопрос «Быть или не быть региону Южный Кавказ?». По сей день негативно дают о себе знать карабахский треугольник, югоосетинский и абхазский вооруженные конфликты. «Замороженные», а точнее, управляемые, конфликты не позволяют странам региона обрести реальную независимость и суверенитет, стать во всех отношениях самодостаточными правовыми демократическими государствами.

Вопросы региональной идентичности народов Южного Кавказа остаются одними из самых актуальных и сегодня. Грузия и Азербайджан - партнеры по ГУАМ – прагматично держат курс на европейскую интеграцию. Этот курс получил поддержку большинства европейских структур и международных организаций. Уход Баку и Тби-

лиси из зоны российского прессинга является неотъемлемой частью региональной интеграции в краткосрочной перспективе, и европейской интеграции в долгосрочной перспективе.

Вместе с тем, у Азербайджана, Грузии и Армении имеются общенациональные ценности и приоритеты, которые объединяют их. Это, прежде всего, суверенитет и государственность. К числу объединяющих народы региона ценностей следует отнести как историческую память, так и новообретенные права и свободы, в том числе демократию, свободу слова и плюрализм, права человека, многопартийность, свободный рынок, частную собственность.

Предлагаемая статья представляет собой попытку проанализировать, какие основные процессы произошли в Азербайджане в 2007 г.

### **Цена свободы слова в Азербайджане**

Большинство газет, радио и телеканалов Азербайджана получают основную часть своих доходов от рекламы и спонсоров. Есть и такой фактор, как административный ресурс и госзаказ. Известно, что СМИ пытаются максимально удовлетворить интересы рекламодателей, которые совсем не обязательно совпадают с интересами читателей, слушателей и зрителей. Интересы потребителей информации от масс-медиа удовлетворяются лишь постольку, поскольку они совпадают с интересами рекламодателей. Таким образом, нет гарантии, что общественные интересы будут удовлетворены. Вот почему многие страны имеют общественные радио- и телевизионные станции.

Возможно ли либерализовать медиа-рынок в Азербайджане? Политика опоры на рыночные силы часто используется для удовлетворения интересов всех участников. Нельзя забывать, что СМИ не только удовлетворяют интересы потребителей, но и формируют их. Азбука демократии - наличие в стране развитой системы информации, поступающей через СМИ. СМИ преподносят потребителям (читателям, зрителям) не только голые факты, но и комментарии к тем или иным событиям, заставляют людей задумываться над серьезными и иногда, казалось бы, малозначительными явлениями. С другой стороны, СМИ приобретают все новые черты, которые отсутствовали у политизированной прессы: это воспитание, пропаганда, плюрализм идей, обучение, путеводитель в мир ранее неизвестных социальных тенденций. Есть колоссальное количество реаль-

ных примеров, когда современные СМИ Азербайджана могут держать слабо образованных людей в неведении, предлагая им лишь развлечения и примитивные толкования происходящего. Однако демократических идеалов можно достичь лишь тогда, когда все граждане и образованы и информированы настолько, что могут понимать суть наиболее важных экономических проблем и мира, и собственной страны, и предприятия, в котором работают.

Сейчас в Азербайджане есть несколько газет и журналов экономического профиля, которые возможно разбить по нескольким группам:

**1 группа:** Издания, которые пропагандируют новую экономику, освещают, по возможности, сложности переходного этапа и перспективы рыночных отношений, дают аналитические и подкрепленные фактами обзоры существующих хозяйственных и связанных с ними социальных тенденций. Они уделяют внимание биржевой и налоговой деятельности, приватизации, развитию коммуникационной системы.

**2 группа:** Чисто коммерческие издания, живущие за счет продажи потребителям рекламной и деловой информации. Здесь минимум аналитики и обзора текущих макроэкономических и отраслевых событий в стране и за рубежом (за исключением сопоставления цен на товары и услуги по регионам и номенклатуре). Данной группе весьма сложно выжить на информационном рынке, и финансовое положение издания зачастую зависит от финансового благополучия бенефициаров этих СМИ. Собственниками могут выступать структуры, аффилированные на министерства и ведомства.

**3 группа:** СМИ, дотируемые государством. Эти СМИ способны существовать за счет госфинансирования (правительства, министерств и ведомств). Здесь также дается анализ текущей социально-экономической ситуации. Между тем, они в меньшей степени привлекают деловых людей, инвесторов, потребителей. В данных печатных изданиях в большей степени освещаются общие тенденции, проблемы государственного строительства; фактически, они служат рупором администрации и представительных органов власти.

**4 группа:** Иностранские СМИ, которые способны конкурировать с местными проектами. В большинстве случаев основой их присутствия является подписка и розничная продажа. Здесь доминируют российские газеты и журналы.

Прихода иностранного капитала в СМИ Азербайджан за последние 10 лет не произошло. Была попытка создания ежедневной газеты «Хазри», просуществовавшей совсем недолго за счет европейских грантов. Проект провалился, а притока иностранных инвестиций в раскрученные медиа-бренды Азербайджана пока не случилось. Но гипотетически это возможно. Более того, такой поворот повлек бы за собой постепенное изменение информационной культуры общества. Подход западных СМИ к новостям, их понимание предназначения прессы для общества и экономики значительно отличаются оттого, что де-факто сложилось в Азербайджане. Отметим – СМИ это не только мгновенное реагирование, право на получение информации, но и просвещение, и в то же время бизнес.

### **Многоликий Янус**

Политическая система Азербайджана в 2007 г. не отличалась многоликостью. Не потому, что в Азербайджане нет политических партий - они есть, на политической арене свыше 60 партий. Сложившуюся ситуацию можно назвать периодом застоя. В данном случае представители правящей партии правы, когда говорят, что им не с кем вести дискуссии. Политических партий, по сути, нет, потому что они выстроены вокруг конкретных лиц. Это партии одного лица. Они не имеют глубоких корней, не выражают интересы конкретных слоев населения. Сегодня в Азербайджане уже созрел момент принятия нового закона о политических партиях, назрело изменение и ротация. Было бы позитивным, если бы все представители оппозиционных партий поняли, что им уже пора уйти в небытие, а после их ухода начнется обновление политсистемы. На политическую арену придут новые лица с новыми идеями. Мне могут возразить: а кто может прийти, кто может заменить их? Ни для кого не секрет, что сегодня быть на этой арене стало выгодно с финансовой точки зрения, это бизнес, определенные блага, преференции. Именно это все и мешает формированию прозрачной политической системы в Азербайджане. Чтобы утвердить прозрачность этой системы, нужно начать с самих лидеров партий. В определенной степени только правящая партия дала эту самую прозрачность, объявляя свои источники доходов. Исходя из этой ситуации, необходимо начать с формирования избирательных комиссий.

Другой вопрос - кем они будут сформированы? Правящая партия предлагает трехсторонний формат — это правящая партия, оппозиционеры и независимые кандидаты. Оппозиционные же партии предлагают свой формат — правящая партия и оппозиционная партия. Я не согласен ни с первым форматом, ни со вторым. Это не те модели, которые дадут возможность сформулировать цивилизованную политическую систему. В этих моделях отсутствуют реально независимые партии, поэтому избирательные комиссии должны быть сформированы исключительно представителями гражданского общества — независимыми политологами, экспертами, продвинутыми неправительственными организациями, а не представителями действующих политических партий. Именно гражданские представители должны сформировать избирательные участки, отойдя от двух предложенных моделей. Чтобы не закладывать мину замедленного действия, для формирования европейски ориентированной политической системы нам нужно выбрать модель ее формирования представителями гражданского общества, в котором есть люди, которые могут создать костяк независимой избирательной комиссии.

### **Инфляция**

Азербайджан 2007 г. завершил со среднегодовой инфляцией, достигшей по официальным данным уровня в 16,7%. Это почти в два раза превышает прогнозированный ранее показатель инфляции в 9%. В том, что инфляция в Азербайджане по итогам 2007 г. стала двузначной, несмотря на обещания властей сохранить ее на однозначном уровне, есть большая доля вины правительства. Кабинет министров в течение всего года предпринял несколько важных шагов для роста инфляции. К примеру, в начале 2007 г. на 300% повысились цены на электроэнергию для населения, и на 320% увеличилась плата за разговоры по стационарным телефонам, и, наконец, на 50% повысили цены на топливо. Все эти повышения в значительной степени повлияли на положение населения. Эти шаги правительство оправдывает тем, что доходы населения за прошлый год увеличились почти на 40%.

Но если сравнивать статистику во всех странах СНГ, то повсюду за 2007 г. наблюдалось повышение жизненного уровня населения, даже в Таджикистане. Дело в том, что инфляция существует в экономиках всех стран, но цены растут лишь на несколько процен-

тов в год. К сожалению, чиновники Азербайджана взяли на вооружение шоковую терапию, то есть цены не менялись в течение ряда лет, а потом резко пошли вверх. В итоге в 2008 г. правительство Азербайджана прогнозирует инфляцию от 12 до 16%. Однако, учитывая тот факт, что в 2007 г. официальный прогноз составлял 9%, а по итогам года страна получила 17% (те есть ошибка превысила 70%), то в 2008 г. году реальная инфляция также может превысить прогнозируемую цифру на порядок.

Причиной роста инфляции в Азербайджане являются как естественные, так и искусственные причины. Например, 2007 г. Азербайджан завершил с отрицательным сальдо, когда импорт на 420 млн. азербайджанских манатов (AZN) превысил экспорт. Это означает, что с каждым годом растет зависимость Азербайджана от внешних рынков. Уже сейчас половину продуктов питания Азербайджан импортирует. К сожалению, мы не замечаем, как проедаем свои нефтяные доходы.

В 2007 г. в среднем по стране на 35% выросли денежные доходы населения. За вычетом инфляции получается, что рост реальных доходов населения Азербайджана в 2007 г. в среднем составили около 19%. Это положительный факт. Необходимо следить за тем, чтобы темпы роста доходов населения опережали темпы роста инфляции, и тогда никакая инфляция не страшна. В целом же можно прогнозировать дальнейший рост инфляции в течение еще 2-3 лет.

В Азербайджане самая высокая инфляция среди стран СНГ. Самым дорогим городом СНГ стал Баку. Причину в том, что монополизм и коррупция все еще остаются на повестке дня. Сложившаяся ситуация невыгодна импортерам продукции в Азербайджан. Действительно, за короткий промежуток времени объем валового внутреннего продукта (ВВП) Азербайджанской Республики в 2007 г. по сравнению с 2001 г. возрос более чем в четыре раза, а производство ВВП на душу населения увеличилось в пять раз, т.е. с 714,3 долларов до 3474 долларов.

Однако даже официальные лица признают тот факт, что структура ВВП страны заметно отличается от экономик развитых европейских стран. Так, в развитых странах доля услуг в ВВП достигает 80%, в то время как в Азербайджане доля данного сектора не превышает и 20%. По объективным причинам ведущее место в национальной экономике занимает нефтегазовый сектор. Сегодня Азер-

Азербайджан в рейтингах международных финансовых институтов занимает лидирующие позиции по темпам развития экономики. Надо заметить, что правительство Азербайджана предприняло ряд решительных мер для стимулирования национальной экономики финансовыми средствами. Речь идет в первую очередь о средствах, которые аккумулируются в Государственном нефтяном фонде Азербайджана (ГНФАР) от реализации на мировых рынках азербайджанской нефти и природного газа.

В настоящее время проблема заключается в том, чтобы максимально эффективно управлять процессом инвестирования в различные отрасли национальной экономики. Понятно, что иностранные инвесторы в первую очередь думают о своей выгоде. Поэтому они вкладывают значительные средства в нефтегазовый сектор республики. Других по-настоящему привлекательных отраслей в Азербайджане они пока не видят. А нефтегазовый сектор не безграничен. В 2009 г. Азербайджан достигнет своего потолка в добычи нефти и природного газа. Вот почему наметилась тенденция к сокращению иностранных инвестиций. Между тем, на этом фоне происходит увеличение государственных инвестиций. И это в целом придает инвестиционной картине радужные тона.

В 2007 г. из всех финансовых источников предприятиями и организациями в развитие экономики страны было вложено 6774,8 млн. AZN, что на 17,8% превышает инвестиционные вложения в основной капитал за аналогичный период прошлого года. Из общего объема инвестиций 59,6% (4037,8 млн. AZN) пришлось на внутренние инвестиции, которые возросли на 50,7%. Удельный вес зарубежных инвестиций составил 40,4% (2737 млн. AZN), по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 10,9 %.

**Таблица 1. Показатели инвестиций в национальную экономику Азербайджана**

	Ед-ца	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Внутренние	млн.AZN	437.7	546.0	938.3	1324.0	2104.9	2756.1	2737
Внешние	млн.AZN	1016.9	2172.0	3310.9	4496.4	4628.9	4154.1	4037,8
Итого	млн.AZN	1454.6	2718.0	4249.2	5820.4	6733.8	6910.2	6774,8

Несложно заметить, что объем зарубежных инвестиций стремительно падает, и если не будут предприняты конкретные шаги по улучшению бизнес-климата в Азербайджане, то в перспективе будет



сложно удержать нынешние объемы ВВП. Но, к сожалению, правительство увязло в вопросе обустройства столицы — Баку. Наряду с этим, запаздывает проект по созданию промышленного городка, а также особой экономической зоны. Кажется, очень трудно дается нашему правительству принятие решения о снижении налогового бремени для перспективных отраслей национальной экономики — телекоммуникационной, финансовой и т.д.

Разумеется, в таких условиях не стоит рассчитывать, что иностранные инвестиции начнут плыть в страну. По сей день в республике существуют ограничения для иностранного капитала в банковском и страховом секторе. Единственная надежда — это вступление Азербайджана во Всемирную торговую организацию (ВТО), и снятие искусственных барьеров АР согласно стандартам ЕС и США. Хотя не все так просто. Во-первых, Азербайджан будет принят в ВТО не раньше 2009 г. Во-вторых, при вступлении в данную организацию азербайджанское правительство рассчитывает получить как минимум трехлетний срок для развития банковского и страхового рынка, прежде чем их полностью открыть перед иностранными компаниями.

Итак, можно сделать прогноз развития страны на краткосрочную перспективу с учетом результатов за 2007 г. С одной стороны, объемом государственных инвестиций в национальную экономику будет расти, а с другой, иностранные инвестиции будут сокращаться. Опасность данной тенденции заключается в том, что снижение иностранных инвестиций — это фактически снижение привлекательности национальной экономики для ведения бизнеса.

### **Сектор финансовых услуг**

В азербайджанском секторе финансовых услуг рынок недвижимости является одним из наиболее быстро развивающихся сегментов, рост которого стимулируется повышением реальных доходов населения, возросшим уровнем потребления и бурным развитием серых сегментов экономики. На протяжении всех лет построения новой экономики существует повышенный спрос на все виды недвижимости: здания предприятий, объектов розничной торговли, гостиницы, а также промышленные, жилые и офисные здания. Местный рынок не в состоянии удовлетворить этот спрос, что приводит к жесткой конкуренции на рынке с применением администра-

тивного ресурса. Компании, ведущие операции с недвижимостью, не определяют реального инвестиционного климата этого рынка. Они работают в финансовой сфере повышенного риска. На протяжении всех лет «строительного бума», начиная с 2005 г., крайне остро стоят вопросы достижения элементарного уровня прозрачности, вопросы привлечения капитала, налоговой оптимизации и юридического структурирования. Никто пока не берется за создание эффективных управленческих структур этого рынка.

Отличительными особенностями азербайджанского рынка жилой недвижимости от аналогичных рынков других стран, где развиты системы кредитования сделок с недвижимостью, являются:

- превышение предложения над реальным платежеспособным спросом;
- неудовлетворенность жилищными условиями большинства населения страны;
- слабое развитие конкуренции на рынках первичного жилья;
- гигантская диспропорция в развитии рыночных механизмов и экономико-правовом регулировании рынка жилья между столицей – городом Баку – и регионами Азербайджана.

Последнее обстоятельство диктует необходимость детального изучения закономерностей становления и особенностей функционирования региональных рынков недвижимости, в которых в наибольшей степени проявляются рыночные механизмы взаимодействия субъектов рынка. Это, в первую очередь, Гянджинский регион, Ленкоранский регион, и часть северных регионов курортных регионов (зона Набрань). Сегодня реально остаются в тени многие проблемы развития рынка недвижимости, от решения которых напрямую зависит эффективность осуществляемой регионами социально-жилищной политики. Указанные проблемы относятся, в первую очередь, к количественной оценке параметров рынка недвижимости и к разработке эффективных инструментов согласования взаимных интересов региональных органов власти и коммерческих организаций, функционирующих на рынке строительства жилья.

В начале мая 2008 г. в Баку прошла презентация отчета мониторинга рынка недвижимого имущества в Азербайджане, реализуемого при финансовой поддержке Бакинского офиса ОБСЕ. Заместитель посла Бакинского офиса ОБСЕ Олег Шахтахинский сообщил,

что ОБСЕ с 2007 г. оказывает поддержку в подготовке проекта «Недвижимое имущество в Азербайджане». Совместно с неправительственной организацией «Лига защиты прав труда граждан» проведен анализ текущей ситуации на рынке недвижимости в Азербайджане. Отмечено, что в Азербайджане в настоящее время существует около 150 нормативных актов по недвижимому имуществу. Проект, основной целью которого было определение ситуации обеспечения прав собственности по недвижимости, длился с мая по октябрь 2007 г. Общая стоимость проекта составила порядка 8 млн. манат (AZN). Как отмечается в отчете, в рамках мониторинга было установлено, что в Азербайджане в период с мая по октябрь 2007 г. единый земельный фонд страны составил 8641,506 тыс. гектаров. Более 59% данной площади (4913,639 тыс. га) находится в государственной собственности, 23,5% - у муниципалитетов (2032,744 тыс. га), 19,6% - в специальной собственности (1695,123 тыс. га). В отчете подведен результат - 1,5 млн. га специальной собственности приватизировано. Интересно отметить и такое заключение - «Азербайджан вошел в ряды стран с ограниченной земельной площадью: на душу населения приходится 0,22 га посевной площади и 0,58 га пригодных земель сельского хозяйства».

В Баку на конец 2007 г. было более 15 фирм по торговле недвижимостью и свыше 200 строительных компаний. Специфика азербайджанского рынка недвижимости состоит в следующем:

1. Основной особенностью рынка недвижимости является то, что здесь, в отличие от других сегментов национального рынка (товарного, финансового и других), происходит движение не объектов сделки, а прав на эти объекты против платежа за них. Это определяет огромное значение для операций с недвижимостью знания и неукоснительного соблюдения действующих законов и других регламентов и норм, необходимость правовой защиты интересов обеих сторон сделок. Как результат, многие граждане Азербайджана, скажем, в городе Баку, выплатив стоимость квартиры за год или даже за два года, не могут получить адекватные документы на право владения этой собственностью.
2. Операции с недвижимостью (создание объектов недвижимости, купля-продажа, залог, аренда и др. сделки) проходят обязательную государственную регистрацию и, в целом, характе-

ризуются большей длительностью, нежели с движимым и прочим имуществом. Невероятно осложняет этот процесс административное вмешательство чиновников всех без исключения ведомств.

3. Отличительной чертой недвижимости, определяющей ее ценность, является ее местоположение. Два одинаковых объекта недвижимости (по архитектуре, конструкции, материалам, дизайну, планировке и т.д.), расположенные в разных местах Баку, или в разных регионах Азербайджана будут иметь различную ценность. Сравнительная ценность этих объектов определяется только их местоположением.
4. Средства, вложенные в недвижимость, в большей степени защищены от инфляции. Хотя надо отметить - вложения в недвижимость включают в себя затраты по поддержанию объекта в функциональном состоянии, а также налоги и сборы на владение и сделки с недвижимостью.
5. В общереспубликанских масштабах, операциях с недвижимостью присутствие ипотеки мизерно. То есть отсутствует цивилизованная форма кредитования (гарантируемая приобретаемым имуществом).

На протяжении последних лет наиважнейшей экономической характеристикой недвижимости в Азербайджане является то, что любой ее объект представляет собой материальный актив экономической системы, так как он может быть использован в качестве источника дохода. Сложилось так, что недвижимость в Азербайджане является материальным активом, стоимостный эквивалент которого определяется эффективностью его использования в качестве экономического объекта, товара или источника дохода. Национальный рынок недвижимости несет очень специфический оттенок. Здесь важен расклад отношения «покупатель-продавец». Отдельный покупатель, наделенный административным ресурсом, может существенно повлиять на цену. Именно поэтому рынок недвижимости Азербайджана отличает недоступность открытой и достоверной информации о происходящих на нем операциях.

Особенность азербайджанского рынка недвижимости состоит в том, что он формировался и функционирует под воздействием региональных факторов. Различные стартовые условия, особенности

географического расположения, неравномерность финансирования, специфика проектирования и строительства приводят к тому, что в каждом регионе формируется специфический состав и особенная структура объектов недвижимости. В региональном аспекте работает в основном фактор динамики доходов и платежеспособного спроса населения.

### **Муниципалитеты Азербайджана**

Совокупный доход 2755 органов местного самоуправления (муниципалитетов) в 2007 г. составил 50 млн. манат, что на 50,8% больше чем в предыдущем году. Прогноз поступлений в 2006 году был выполнен на 89,4%. Тем не менее, муниципалитеты за счет сокращения расходных статей завершили год с профицитом на сумму 1,75 млн. манат, что по данным Госкомстата составляет 9,6% бюджетных поступлений. На долю налогов и пошлин приходится 17,9% поступлений муниципалитетов. По сравнению с 2006 г. удельный вес налогов в поступлениях муниципалитетов сократился на 2,8%. За год с физических лиц был собран налог на землю 6,98 млн. манат (в 2006 г. - 5,1 млн. манат), налог на имущество - 967,3 тыс. манат (685,8 тыс. манат), а также роялти на строительные материалы местного значения - 416 тыс. манат (355,3 тыс. манат), пошлина с дневных автостоянок - 228 тыс. манат (413,3 тыс. манат).

Как и в предыдущие годы, основная часть поступлений (35,8 млн. манат или 71,6%) приходится на долю средств, поступивших от продажи и аренды муниципального имущества, в том числе земли. Дотация из государственного бюджета муниципалитетам в 2007 г. составила 3,58 млн. манат, что на 680 тыс. манат больше, чем в 2006 г. В 2007 г. органы местного самоуправления получили от управления собственным имуществом доходы на общую сумму 113,1 тыс. манат, что на 80% меньше, чем в предыдущем году. Физическими и юридическими лицами Азербайджана было оказано финансовой помощи муниципалитетам на общую сумму 450,4 тыс. манат (в 2006 г. - 141,5 тыс. манат). Международные организации и фонды предоставили муниципалитетам грантов на общую сумму 657 тыс. манат.

### **Ипотека**

В 2005 г. из бюджета на развитие ипотеки было выделено 6 млн. манат (AZN), в 2006 и 2007 гг. - по 20 млн. AZN. Финансирование

новых проектов по стандартам Азербайджанским ипотечным фондом (АИФ) было приостановлено Национальным банком в середине июня 2007 г., когда портфель достиг 52,4 млн. AZN по 1500 кредитам. С середины июня 2007 г. АИФ не финансирует новых проектов, так как выданные его агентами 23 кредита превысили объём финансирования фонда из бюджетов 2005-2007 гг. (46 млн. AZN). В настоящее время Национальный банк Азербайджана уже представил в Кабинет министров Азербайджана предложения по обновлению системы ипотечного кредитования. Возможно, что ипотечное кредитование в Азербайджане возобновится после реформ системы ипотеки. Банковское сообщество поставило на повестку дня разделение ипотечного рынка на социальную ипотеку и коммерческую ипотеку. И банкиры, и клиенты надеются на возобновление ипотечного кредитования по стандартам АИФ при НБА.

Рассмотрим социальные аспекты. В Азербайджане принят Закон «Об ипотеке» 15 апреля 2005 г., а с 9 июня 2005 г. он вступил в силу. В конце декабря 2005 г. указом президента страны было утверждено «Положение об Азербайджанском ипотечном фонде при Национальном банке АР» и «Правила выдачи ипотечных кредитов из средств Азербайджанского ипотечного фонда». Указом президента Азербайджана Ильхама Алиева от 23 января 2007 г. введены государственные льготы при ипотечном кредитовании. Правила предоставления государственных льгот по ипотеке (социальная ипотека) предполагают предоставление льгот только через Азербайджанский ипотечный фонд (АИФ) при Национальном банке. Максимальный размер льготного ипотечного кредита установлен на уровне 35 тыс. манат (AZN) на срок от 3 до 30 лет. Льготные кредиты предоставляются по годовой ставке до 4%. Получателями таких кредитов могут стать члены молодых семей из числа членов семей шехидов, Национальных героев, вынужденные переселенцы и приравненные к ним лица, находящиеся на государственной службе не менее 3 лет лица, кандидаты и доктора наук, показавшие высокие достижения спортсмены, находящиеся не менее 3 лет на воинской службе (исключая срочную службу) лица. Льготы предоставляются одному лицу (семье) только 1 раз. При этом первичный взнос вносится на общих основаниях. Заявки на предоставление льгот предоставляются в ипотечный фонд со стороны уполномоченных агентов и учитываются при рефинансировании.

По состоянию на июнь 2007 года было выдано 1400 ипотечных кредитов на сумму 52,4 млн. AZN, включая 74 социальных ипотечных кредита на сумму 2,3 млн. AZN. Известно также, что социальная ипотека взяла старт с 1 февраля 2007 г. Очевидно, как-то без внимания ЖС осталась социалка Азербайджана. Ведь почти 6 миллиардов манат в строительство и ... копейки на социальное жилье. 0,05% составляет социальная ипотека от инвестиций в строительство. В Азербайджане, по различным данным, в жилищной очереди стоят порядка четверти миллиона семей, и это только зарегистрированные лица. Социальная ипотека, это улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки. Улучшаются жилищные условия только в пределах установленных социальных норм. В первую очередь социальной ипотекой должны пользоваться очередники – люди, отдавшие многие годы своего труда государству. Конечно, механизмы социальной ипотеки могут и должны распространяться и на такие категории как молодежь, работники бюджетной сферы, военные, молодые семьи, учителя и пр. В развитии социальной ипотеки главное - это государственное строительство жилья. Именно здесь есть целинное поле для жилищных сертификатов Азербайджана.

По состоянию на конец 2007 г. емкость ипотечного рынка республики оценивалась на уровне 1 млрд. манат. Ставки же по кредитам колебались от 8% (максимум по стандартам АИФ) до 20% у коммерческих банков, сроки до 25 лет. Бюджет Азербайджана на 2008 г. выделил 34 млн. AZN на рефинансирование ипотечных кредитов, выданных по линии АИФ (хотя ранее правительство страны предполагало предоставление фонду 35 млн. AZN исключительно на льготную социальную ипотеку).

### **Жилищные сертификаты**

13 июня 2006 г. Госкомитет по ценным бумагам впервые зарегистрировал выпуск нового финансового инструмента - жилищных сертификатов. Эмиссия была осуществлена строительной фирмой «Araz-96» в количестве 130 штук. Сотни тысяч граждан Азербайджана, остро нуждающиеся в приобретении жилья, были на седьмом небе от радости. Было от чего. Завораживающие словосочетания: «...ценные бумаги, квадратные метры, строительство, и самое глав-

ное – регистрация жилья». Многие непосвященные до того времени в таинства финансового рынка узнали через прессу и отчеты высокопоставленных чиновников, что жилищный сертификат является видом ценных бумаг, размещаемых среди физических и юридических лиц. Выпуск данных бумаг мог быть осуществлен только компаниями, имеющими право на проведение строительных работ в республике. Выпуская жилищные сертификаты, указанные компании принимали на себя определенные обязательства перед владельцами данных сертификатов.

Владельцы жилищных сертификатов приобретали право собственности на жилье, построенное за счет внесенных им средств. В то же время жилищные сертификаты выступали основанием для последующей регистрации в государственном реестре недвижимого имущества права собственности на жилье. Преимуществом жилищных сертификатов являлось также и то, что при продаже или дарении жилья их владельцам не придется проходить сложные и многоступенчатые процедуры, связанные с оформлением прав собственности. Достаточно было лишь сделать посредством индоссамента соответствующую отметку на самом сертификате об изменении его владельца. Счастье было так близко... Но блеск азербайджанским жилищных сертификатов продлился недолго. В 2007 г. ипотечный рынок Азербайджана захлопнулся.

### **Риски**

Основной риск нынешней ситуации заключается в том, что «нормальная» организация рынка предполагает жилье в качестве товара, цены на который действительно определяются рынком: в частности, если цены слишком высоки, то спрос сокращается – и пропадают предпосылки для дальнейшего ценового роста. Однако структура рынка Азербайджана существенно искажается двумя факторами: во-первых, широким использованием жилой недвижимости как доступного инвестиционного инструмента, вполне пригодного для долгосрочной консервации значительных средств. Известно, что огромное количество бакинских квартир не используется. Они даже не сдаются в аренду, просто стоят в виде «беспроцентного депозита». Для обеспеченной части населения даже такое вложение оказывается выгодным: из-за высоких темпов роста цен капитал сохраняется и даже приумножается при минимальных издержках.



Второй фактор, искажающий рынок, - предоставление властями определенным строительным фирмам земельных участков и разрешений. Не секрет, что здесь имеет место и серьезная коррупционная составляющая. Именно чиновники способствуют неадекватному рыночным вызовам росту цен на недвижимость. В среднем цена продажи квадратного метра жилой площади в новостройках в Баку практически перешла на конец 2007 г. планку в 1,1 тыс. долларов за квадратный метр. В то же время себестоимость, т.е. расходы на строительство квадратуры «нового» жилья с учетом всех официальных и неофициальных платежей не превышают 450 долларов. За 2007 г. расходы строительных компаний на строительство каждого квадратного метра жилья увеличились в 2 раза. Под занавес 2006 г. для строительства по расчету на каждую квадратуру жилого помещения требовалось потратить практически 226 долларов. За год рыночная стоимость недвижимости увеличилась примерно на 35%. Спрос и предложения на квартиры, как и в предыдущие годы, сохранили свою актуальность, более того, их доля в общем портфеле увеличилась. Цены на недвижимость росли также из-за увеличения затрат на строительство.

На конец 2007 г. в Баку велось строительство 581 нового дома, из них 216 строили непосредственно строительные компании. Наряду с этим, в Баку наблюдалось сокращение в среднем по рынку стоимости квартир в новостройках, примерно на 4,8%, в то время как индекс цен на вторичном рынке жилья снизился за позапрошлый месяц примерно на 1,1%. Как считают специалисты, это было связано с увеличением предложения и уменьшением спроса на жилье.

В 2007 г. на рынке первичного жилья (РПЖ) страны цены выросли в среднем на 37,3%. За это время на РПЖ в Баку жилье подорожало в среднем на 40%, в Сумгайите – на 22,2%, в Гяндже - на 17%, и в Мингячевире – на 11,1%. Как считают эксперты, основными причинами роста цен в прошлом году являются инфляция, а также повышение Тарифным советом тарифов на энергоносители, на транспортные и другие услуги и непосредственно связанные с этим подорожание стройматериалов и рост других расходов. За 2007 г. в жилищное строительство в Азербайджане было вложено 423,6 млн. манат (498,35 млн. долларов), что на 3,1% выше вложений за 2006 г. При этом вложения на 1 кв. м. сданного жилья составляли 297,12 манат или 349,55 долларов.