

مسکن و فراز و فرودهای آن در جمهوری آذربایجان

ساخت و تولید مسکن به عنوان یک بخش مهم و مولد اقتصاد غیرنفتی همراه با صنعت نفت و گاز در جمهوری آذربایجان پس از استقلال ملی این کشور، در یک مدت کوتاه رونق قابل توجهی داشته است.



آران نیوز به نقل از ایرنا، افزایش درآمدهای نفتی جمهوری آذربایجان به عنوان یک کشور نفت خیز در منطقه قفقاز جنوبی موجب توسعه حوزه های دیگر اقتصاد از جمله بخش مسکن در این کشور شده است و به همین علت سرانه اشتغال در زمان رونق تولید مسکن در این جمهوری در سال های اخیر از رشد مطلوبی برخوردار بوده است.

تولید مسکن در زمان شوروی، در جمهوری آذربایجان

قبل از فروپاشی شوروی با توجه به این که سهم بخش خصوصی در اقتصاد کشور بسیار ناچیز و همه حوزه ها در انحصار دولت قرار داشت، تولید مسکن نیز تحت کنترل دولت بود و بخش خصوصی کمترین اثر را بر رونق مسکن در این کشور و تبع آن جمهوری وابسته داشت.

در آن دوره با وجود این که در مناطق روستا نشین شهروندان مجاز به دریافت مجوز خاص برای ساخت خانه در قطعات زمین اختصاص یافته برای آنها بودند، ولی در شهرها شرایط تامین مسکن برای ساکنان شهری متفاوت بود و تولید مسکن فقط از سوی واحد های تولیدی اختصاصی دولت اجرا می شد. ساکنان شهرهای جمهوری آذربایجان خانه خود را از محل اشتغال خود و به شکل نوبتی و کاملاً رایگان دریافت می کردند و تعداد اتاق های خانه اختصاص یافته نیز برای یک خانواده متناسب با تعداد اعضای آن بود. نوبت دریافت خانه در اغلب موارد نیز چند سال طول می کشید و بسیاری از خانواده های جوان هم تا زمان دریافت خانه ناگزیر بودند منزلی را برای اسکان اجاره کنند.

بر اساس قانون ساکنان شهرها پس از دریافت خانه مجاز به فروش آن نبودند و در صورت کسب منزل دیگر با مساحت بزرگتر موظف بودند منزل قبلی را به دولت تحویل دهند. پس از فروپاشی شوروی و استقلال جمهوری آذربایجان بسیاری از شهروندان این کشور که در زمان شوروی از دولت خانه ای را دریافت کرده بودند، با قوانین جدید اجازه فروش منازل خود را به دست آوردند که آن هم به رونق بازار مسکن در این کشور تحرک بخشید.

سیستم اعطای رایگان خانه به کارکنان باقی مانده از زمان شوروی در حال حاضر نیز در برخی از واحدهای اقتصادی و به خصوص در شرکت دولتی نفت جمهوری آذربایجان (سوکار) که یک شرکت دولتی بزرگ به شمار می رود، همچنان به قوت خود باقی است و کارکنان این شرکت خانه های رایگان تحویل می گیرند.

رشد تولید مسکن پس از استقلال، جمهوری آذربایجان

در دهه اول استقلال ملی جمهوری آذربایجان بازار مسکن این کشور نیز اگر چه بیشتر خانه های ساخته شده در زمان شوروی را در بر می گرفت، اما با گذشت سالها حضور بیش از پیش بخش خصوصی در حوزه تولید مسکن موجب افزایش تقاضا به ویژه در بخش آپارتمان نشینی شد و این موضوع نیز بر رشد تولید از سوی بخش خصوصی تاثیر زیادی گذاشت.

عوامل دیگر از جمله افزایش درآمدهای جمهوری آذربایجان از صادرات نفت و افزایش درآمد سرانه ناشی از صادرات نفت و نیز فعالیت تعداد قابل توجهی از شهروندان این کشور در روسیه و سایر کشورهای تازه استقلال یافته که منجر به افزایش درآمد خانوادگی آنها در جمهوری آذربایجان شده است به رونق تولید مسکن تحرک بیشتری بخشیده است. شرکت های خصوصی چه در اوایل استقلال جمهوری آذربایجان و چه در حال حاضر سهم عمده ای در تولید مسکن دارند و سهم دولت در این بخش تقریباً ناچیز است.

در ابتدای رونق تولید مسکن در جمهوری آذربایجان بسیاری از شرکت های خصوصی استانداردهای لازم را در امور ساخت و ساز را رعایت نمی کردند و از سوی دیگر نبود کنترل لازم از طرف دولت در این بخش، یک تردید جدی در خصوص کیفیت ساختمان های مسکونی جدید ایجاد کرده بود. در سال ۲۰۰۷ میلادی فروریختن یک ساختمان مسکونی نیمه تمام ۱۶ طبقه در باکو که بر اثر آن ۲۵ نفر جان باخته و تنی چند نیز مجروح شدند، توجه دولت را به افزایش کنترل در این حوزه بیش از گذشته معطوف کرد. با این حال اقدام دولت در زمینه اختصاص وام مسکن به شهروندان نیز موجب افزایش تقاضای در بازار مسکن شده و شهروندان جمهوری آذربایجان در این بازار با علاقه به خرید آپارتمان نه تنها موجب رونق بخشی بیشتر به ساخت مسکن شدند، بلکه رفته رفته ساخت

مجموعه های آپارتمانی را در این کشور را نیز حمایت کردند. هر چند بسیاری از شهروندان شرایط تخصیص وام مسکن از سوی بانک های مختلف برای خرید خانه را نیز در حال حاضر مناسب نمی دانند. به گزارش کمیته دولتی آمار جمهوری آذربایجان در سال ۲۰۱۹ میلادی در مجموع ۸ میلیون و ۷۴۳ هزار متر مربع مسکن در این کشور تولید شد که در مقایسه با یک سال قبل ۳.۹ برابر بیشتر بوده است. همچنین بنا به آمار رسمی در سال ۲۰۱۹ میلادی یک میلیارد و ۳۵۸ میلیون منات (نزدیک به ۷۹۹ میلیون دلار) در بخش تولید مسکن در جمهوری آذربایجان سرمایه گذاری شده است .

البته ذکر این نکته هم ضروری است که دولت باکو در سال های اخیر کنترل خود را بر روند ساخت و ساز و تولید مسکن در این جمهوری بر اساس استانداردهای لازم تقویت کرده که این نکته هم به نوبه خود بر قیمت آپارتمان ها، احداث شده تاثیر داشته و آن را افزایش داده است.

قیمت مسکن در جمهوری آذربایجان

قیمت مسکن در باکو پایتخت جمهوری آذربایجان با توجه به موقعیت آن یعنی نزدیکی به مرکز شهر و نیز خانه های ساخته شده در زمان شوروی و آپارتمان های جدید متفاوت است. آپارتمان های جدید در اغلب موارد به شکل نیمه ساخت به خریداران عرضه می شود و خریداران خود موظف به تکمیل واحدهای تحویلی هستند. قیمت خانه ها نیز از ۸۰۰ منات (حدود ۴۷۰ دلار) در حومه شهر تا ۲۰۰۰ هزار منات (حدود ۱۸۰ هزار و ۱۸۰ دلار) در داخل شهر برای هر متر مربع متغیر می باشد. بطور کلی در داخل شهر با قیمتی حدود یک هزار و ۲۰۰ منات (۷۰۰ دلار) بابت یک متر مربع می توان آپارتمانی جدید و مناسب را خرید .

در شهرهای دیگر جمهوری آذربایجان از جمله سومقاییت و گنجه نیز قیمت آپارتمانهای جدید نسبتاً پایین تر در مقایسه با باکو می باشد. آپارتمان های جدید در جمهوری آذربایجان معمولاً در مساحت های ۵۰ ، ۷۵ ، ۱۰۰ ، ۱۵۰ و ۲۰۰ متر مربع احداث می شود .

مالیات بر مسکن در جمهوری آذربایجان

مالیات بر مسکن در جمهوری آذربایجان از سوی شوراهای شهری اخذ می شود و میزان آن چندان هم بالا نیست. این در حالی است که میزان مالیات تعیین شده برای منازل باسکنه و یا خالی، احداث شده در زمان شوروی و یا آپارتمان های جدید یکسان است. میزان مالیات اخذ شده بابت مسکن در باکو پایتخت جمهوری آذربایجان و شهرهای دیگر این کشور متفاوت است . طبق مقررات تولید مسکن از اشخاص حقیقی دارای خانه تا ۳۰ متر مربع مالیاتی دریافت نمی شود و به هر میزان که مساحت خانه بالاتر می رود، مالیات اخذ شده نیز افزایش می یابد که برای نمونه بابت هر ۱۰ متر مربع ملک مسکونی در باکو سالانه ۴ منات (۲ دلار و ۳۰ سنت) مالیات دریافت می شود و این رقم در شهرهای دیگر پایین تر است. به هنگام فروش ملک مسکونی نیز شهروندان باید مبلغی را به عنوان مالیات فروش به دولت پرداخت کنند. این میزان در باکو بابت یک منزل با مساحت یکصد متر مربع نزدیک به ده هزار منات (۱ هزار و ۱۸۰ دلار) می باشد.

شرایط خرید منزل، از سوی اتباع خارجی

اتباع خارجی بدون هیچ مشکلی می توانند در شهرهای مختلف جمهوری آذربایجان ملک بخرند و در قوانین این کشور نیز هیچ مانعی در این زمینه پیش بینی نشده است . بنا بر این شهروندان برخی کشورهای همسایه جمهوری آذربایجان از جمله روسیه، گرجستان و ترکیه مقیم باکو و دیگر شهرها خریداران املاک در باکو و دیگر شهرهای جمهوری آذربایجان هستند . برخی از ایرانیان نیز با توجه به نزدیکی مسافت، زبان و حتی فرهنگ مشترک اقدام به خرید املاک مسکونی وی یا تجاری در باکو و دیگر شهرهای جمهوری آذربایجان کرده اند. البته ذکر این نکته نیز ضروری است که بر اساس قوانین جمهوری آذربایجان اتباع خارجی مجاز به خرید قطعات زمین و ساخته نشده در جمهوری آذربایجان نمی باشند .