

AZƏRBAYCANIN DAŞINMAZ ƏMLAK BAZARINDA RİELTOR XİDMƏTLƏRİNİN İNFORMASIYA SİSTEMİNİN YARADILMASI

UOT 33:005
DOI:10.30546/3006-0346.2023.6.78.88

ARİF BİNNƏTOV

Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti.
İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru, dosent əvəzi

E-mail: arif0105@mail.ru

Son illərdə daşınmaz əmlak bazarının vahid informasiya məkanının ən fundamental elementləri, məsələn, Dövlət torpaq kadastrı, mənzil fondunun texniki uçotu və texniki inventarlaşdırılması müvəf-fəqiyyətlə inkişaf edir. Bu baxımdan aydın olur ki, bazar informasiya sahəsi – daşınmaz əmlak bazarında təklif və tələb, bazar qiymətləri və bazarın fəallığı, onun inkişafının proqnozlaşdırılması tendensiyaları dövlətin diqqətindən kənarda qalıbdır.

Beləliklə, Azərbaycanda bazarın informasiya bağlılığı şəraitində bəzi səviyyələrdə idarəetmənin zəifləməsi, obyektiv və həqiqi informasiyaların yığılması üçün vəsaitlərin olmaması problemin həll edilməsini çətinləşdirir.

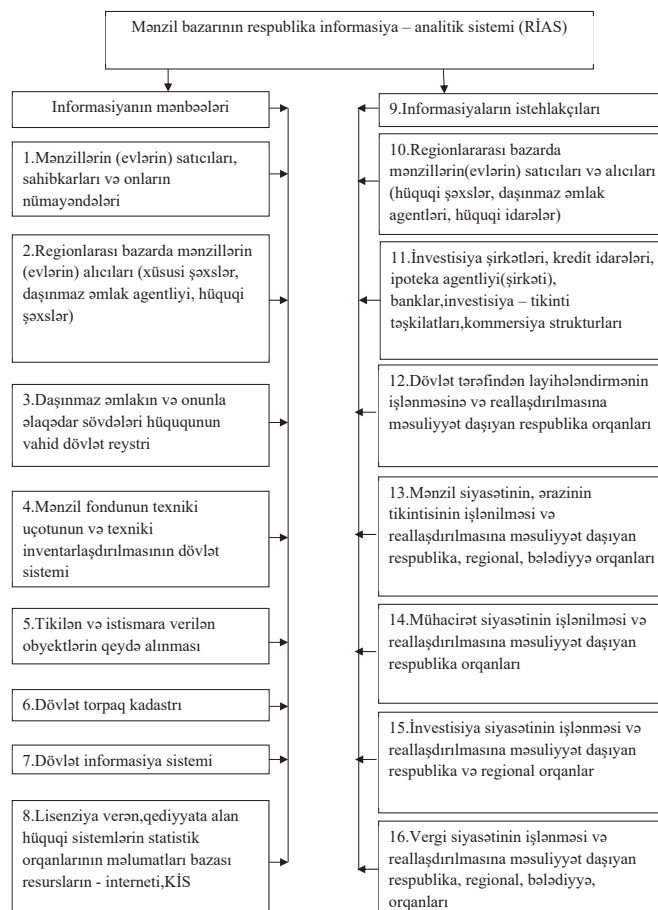
İctimai təşkilatlar və kommersiya strukturları – daşınmaz əmlak bazarının iştirakçıları – təşəbbüskar qaydada bazarın regional və regionlararası bazasının, habelə Azərbaycanın mənzil bazarının monitorinqi, təhlili və proqnozlaşdırılması sisteminin yaradılmasının müəyyən təcrübəsini əldə etdilər. O göstərir ki, bu yolda ancaq şəxsi yığılmanın müəyyən məsələlərini, kommersiya strukturlarına təqdim edilən xalis bazar informasiyalarının sistemləşdirilməsi və istifadəsini həll etmək mümkündür. Eyni zamanda da hakimiyyət və idarəetmə orqanlarında olan informasiyalar, daşınmaz əmlak bazarının peşəkarlarına praktiki olaraq əlverişsizdir [2].

Hal – hazırda respublika səviyyəsində belə informasiya yoxdur və iqtisadi subyektlər, hakimiyyət və idarəetmə orqanları regionlar və şəhərlər üzrə mənzil bazarlarının vəziyyəti, həmin bazarlarda qiymətlərin vəziyyəti haqqında, konkret obyekt üzrə tələb və təklif, habelə bazarlarda cari və proqnozlaşdırılan tendensiyalar haqqında analitik informasiyalara malik deyillər.

Ümumi informasiya sisteminin yaradılmasının məqsədi dövlət hakimiyyəti və yerli idarə orqanlarını, kommersiya strukturlarını, əhəlinin mənzil bazarında tələb və təklif haqqında bazarın vəziyyəti və inkişafı, bazarın müxtəlif seqmentlərində qiymətlərin vəziyyəti haqqında informasiyalarla vaxtında təmin etməkdir.

Sxem 1

Mənzil bazarının respublika informasiya – analitik sisteminin informasiya axınlarının məcmusu.



Ümumi informasiya sisteminin yaradılmasının məqsədi dövlət hakimiyyəti və yerli idarə orqanlarını, kommersiya strukturlarını, əhəlinin mənzil bazarında tələb və təklif haqqında bazarın vəziyyəti və inkişafı, bazarın müxtəlif seqmentlərində qiymətlərin vəziyyəti haqqında informasiyalarla vaxtında təmin etməkdir.

Həmin informasiyalar məqsədli proqramların, mənzil, mühacirət, investisiya, vergi siyasətinin formalaşmasına, ipoteka kreditləşməsi sisteminin genişlənməsinə və saxlanmasına, biznesin səmərəliliyinin yüksəldilməsinə və inkişafına, mənzil sferasında təsərrüfat fəaliyyətinin digər məsələlərinin həllinə lazımdır. Mənzil bazarının respublika infor-

masiya – analitik sisteminin yaradılması üçün xarici və onunla əlaqədar informasiya axınlarına informasiya sistemi, idarələr və təşkilatlar, hüquqi və fiziki şəxslər informasiya mənbəyi tədarükçüsü rolunda çıxış edə bilirlər.[4]

Təklif edilən informasiya mənbələrinə aiddir: (sxem 1)

- mənzillərin satıcıları kimi onların sahiblərinin çıxış etmələri – fiziki və hüquqi şəxslər və onların nümayəndələri – daşınmaz əmlak agentliyi. Mənzillərin (evlərin) satıcıları sistemin girişinə təklif edilən obyektlərin siyahısını, obyektin ünvanı göstərilməklə onun keyfiyyətinin qısa xarakteristikasını verməlidirlər (I axın);

- regionlararası bazarda mənzillərin alıcıları, o cümlədən, xüsusi şəxslər, daşınmaz əmlak agentliyi, hüquqi şəxslər (müəssisələr və təşkilatlar), idarələr. Alıcılar sistemin girişinə arzu etdikləri region (şəhəri) göstərməklə mənzillərin əldə edilməsini, yerin xarakteristikasını, keyfiyyətini və ölçüsünü, qiymətlərin nəzərdə tutulan diapazonunu verməlidirlər (II axın). Ondan əlavə,

- informasiyaların tədarükçüsünə sistemin institusional iştirakçıları, informasiya mübadiləsi və informasiyaların ötürülməsinin nizama salınması haqqında razılaşmaların bağlanması aiddir;

- daşınmaz əmlakın və sövdələrin hüquqlarının vahid dövlət reyestrindən “daşınmaz əmlakın RİAS” girişinə məlumatların iki kateqoriyası verilməlidir: sorğuya görə - satışa qoyulan obyektin hüquqi status haqqında məlumatlar (III axın) və növləri, tipləri, yeri üzrə differensiaya edilmiş regionda, şəhərdə satışların həcmi haqqında statistik məlumatlar (IV axın);

- mənzil fondunun texniki uçotu və texniki inventarlaşdırılmış dövlət sistemindən sorğuya əsasən “mənzil bazarının RİAS” girişinə satışa qoyulan yaşayış obyektinin texniki xarakteristikası, onun əmlak status haqqında məlumatlar, yaşayış və qeyri – yaşayış binaları, torpaq sahəsinin ümumi mülkiyyətində mənzilin sahibinin ümumi payı, evin və mənzillərin texniki pasportlarına uyğun digər informasiyalar verilməlidir (V axın);

- tikilən və istifadəyə verilən obyektlərin qeydiyyatından sistemin girişinə yeni tikintinin həm tikilməmiş (VI axın), həm də obyektin ünvanı və onun xarakteristikasını razılaşdırılmış siyahısı göstərilməklə istifadəyə verilmiş tikililər (VII axın) haqqında məlumatlar fasiləsiz verilməlidir;

- dövlətin torpaq kadastrında “Mənzil bazarının

RİAS – nın” girişinə sorğuya əsasən əmlak hüquqlarının pay bölgüsü (VIII axın) göstərilməklə, satışa qoyulan və əmlak – torpaq kompleksinin tərkibinə daxil olan torpaq kadastr nömrəsi haqqında məlumatlar verilməlidir;

- torpaq və şəhərsalma kadastrlarının strukturuna daxil olacaq geoinformasiya sistemindən (GİS) zəruri halda “Mənzil bazarının RİAS” ərazi koordinasiya sistemində, satışa qoyulan obyektlərin yerə uyğun planlaşdırılması mümkünlüyü ilə şəhərlərin və ərazilərin elektron kartları verilməlidir (IX axın);

- bundan əlavə “Mənzil bazarının RİAS – 1” hüquqi sistemlərin qeydiyyatına alınmasının, lisenziyaların verilməsinin, internet resursların, qanunvericilik və normativ bazanın vəziyyəti haqqında kütləvi informasiya vasitələrinin, mənzil bazarının infrastrukturunu, regionda ümumi iqtisadi vəziyyət haqqında məlumatlar (X axın) istifadə edilməlidir.

İstehlakçıların informasiyalarına aid olmalıdır (sxem 1):

- mənzillərin (evlərin) satıcıları kimi, (mənzillərin sahibləri də satıcılar rolunda çıxış edirlər) – fiziki və hüquqi şəxslər və ya onların nümayəndələri, daşınmaz əmlak agentliyi sistemində əvvəlcədən qeydiyyatına alınmış mənzillərin satıcıları. Sistemin çıxışından mənzilin alınmasını sifarişçi həyata keçirir (XI axın);

- regionlararası bazarda mənzillərin alıcıları, o cümlədən xüsusi şəxslər, daşınmaz əmlak agentliyi, hüquqi şəxslər (müəssisələr və təşkilatlar), idarələr çıxış etməlidirlər. Sistemdə əvvəlcədən qeydə alınmış alıcılar çıxışda onları qane edən sifarişçilərə satış üçün təkliflər verməli və mənzillərin hüquqi və əmlak statusunun xarakteristikasının tam standartlaşmış seçimini, yerini, keyfiyyətini və ölçüsünü göstərməlidirlər (XII axın);

- investisiya şirkəti, kredit təşkilatları, ipoteka şirkəti və banklar, investisiya – tikinti kompleksinin təşkilatları, digər kommersiya strukturları (rieltorlar, qiymətləndirmə firmaları və onların ictimai birləşmələri, ixtisaslaşdırılmış kütləvi informasiya vasitələri (KİV), internet – resurslar (XIII axın) olmalıdır;

- məqsədli proqramı, müraciətin, investisiya siyasətinin, vergi siyasətinin işlənməsi və reallaşdırılmasına məsuliyyət daşıyan respublika orqanları; mənzil siyasətinin və ərazinin tikintisinin işlənməsinə və reallaşdırılmasına məsuliyyət daşıyan respublika, regional, bələdiyyə orqanları müntəzəm olaraq

monitorinqin nəticəsi, daşınmaz əmlak bazarının və onun təhlilini sistemin girişindən almalıdırlar (XIV – XVIII axınlar).

“Mənzil bazarının RİAS” strukturu özünə respublika, regionlararası, regional, habelə şəhər informasiya analitik mərkəzinin (mərkəzlərin) çoxsəviyyəli genişlənmiş şəbəkəsini göstərilir. Mərkəzlərin hər biri respublika və regional (regionlararası), şəhər özünə üç əsas bloku daxil etməlidirlər.

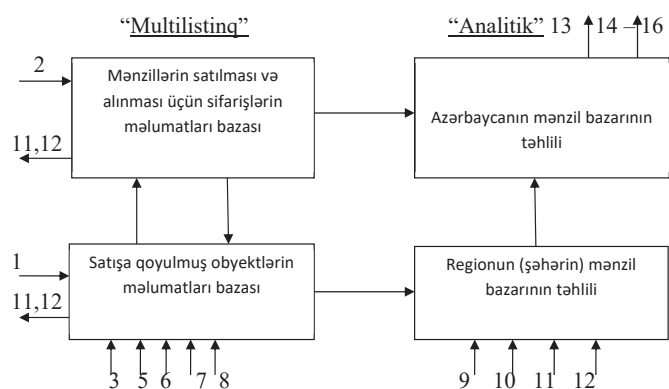
- satışa daxil edilən obyektlərin məlumatları bazasına, mənzillərin satışı və alınmasına (multilisting) sifarişin aparılmasına isə informasiya mərkəzi məsuliyyət daşmalıdır;

- analitik mərkəzinə (təhlil bloku və mənzil bazarının proqnozlaşdırılması);

- sorğu məsləhət mərkəzinə (biblioteka); [3]

Şəkil 1- də istehlakçılara xaiçi mənbələrdən informasiya axınları və çıxış axınları müxtəlif səviyyəli mərkəzlər arasında və onların bloklarında bölünür. Həmin şəkildə sistemdə informasiyaların daxili axınları da göstərilmişdir.

Mənzil bazarının RİAS – nın mərkəzi



Şəkil 1. Mənzil bazarının Respublika informasiya – analitik sisteminin strukturu.

Müxtəlif səviyyəli blokların cəmi vertikal inteqrallaşmış yarım sistemi – “Multilisting” və “Analitik” təşkil edir.

Mənzil obyektlərinin satışı üzrə təkliflər şəhər və ya regional məlumatlar bazasına informasiya mənbələrinə əsasən həmin şəhərdə qəbul edilən elektron, kağız növündən və ya şifahi (telefonla) daxil olmalıdırlar. Regional mərkəz obyektin hüquqi, əmlak statusu haqqında çatışmayan informasiyaları, onun texniki xarakteristikasını yerinə yetirməli, mənzil bazarında əmtəə kimi obyektin tam standartlaşdırılmış təsvirini verməli və şəhərin elektron xəritəsinə

uyğunlaşdırılmalıdır və s. Dövrü olaraq (gün, həftə) regional mərkəz informasiyanı fəallaşdırmalı və onu blokun yuxarı səviyyəsinə obyektin satışı üçün sifariş növündə verməlidir – torpaq əmlakı kompleksi kimi (A axın) obyektin tam standartlaşdırılmış təsvirini. Bundan əlavə, regional mərkəz şəhərdə (regionda) yığılan və respublika mərkəzində alınan (regionlararası mənzillərin alınmasına sifarişləri) mənzillərin alınmasının sifarişlərini məlumatlar bazasına verməlidir.

Rieltor xidmətləri tərəfindən bazara xüsusi şəxslərdən və təşkilatlardan mənzillərin regionlararası alınması sifarişləri, unifikasiya edilmiş (elektron, kağız) növdə, arzu edilən əmtəənin əsas xarakteristikasını göstərən şəhəri, ölçüsünü tipini, yerini, mümkün qiymətlərin hədlərini (diapazonlarını) respublika məlumatları bazasına daxil etməlidirlər [1]. Sifarişlər fərdi və ya qrup üzrə alınacaq cari və perspektiv dövrə vətəndaşların köçürülməsi, mühacirəti, sosial təmini respublika, regional hakimiyyətlərdən, idarə və təşkilatlardan daxil ola bilirlər. Respublika mərkəzi alınan sifarişləri işləməli və potensial alıcıya variantların seçilməsi üçün göndərməli, eyni zamanda da həmin informasiyaları regional mərkəzə (B axınına) verməlidir. Öz növbəsində də regional mərkəz həmin informasiyanı mənzillərin satıcılarının maraqlarına istifadə etməlidir – xüsusi şəxslər, daşınmaz əmlak agentliyi, rieltor xidmətlərinin tədqiq edilməsi üçün.

“Analitik” yarım sistem aşağıdakı formada fəaliyyət göstərməlidir.

Yarım sistemin regional blokuna dövrü olaraq (həftə, ay) obyektlərin məlumatları bazasından və sifarişlərdən təhlil olunan dövr ərzində satışa qoyulan obyektlər haqqında ilk məlumatlar daxil olmalı və həmin dövr üçün olan tələb araşdırılmalıdır (V - axını). Informasiyaların işlənməsi, bazarda qiymətlərin vəziyyəti müəyyənəşdirilməli, şəhərin müxtəlif rayonlarında, habelə bütün şəhər üzrə (ümumiləşdirilmiş) mənzillərin müxtəlif tiplərinin təklifləri və tələbin həcmi aparılmalıdır. Qiymətlər, mənzillərin istifadəyə verilməsi, tələb və təklif, həmçinin sövdələrin miqdarı haqqında məlumatların sistemdən kənarda olması, əvvəlcədən yığılan məlumatların istifadə edilməsi, rüb, il, bir neçə ilə həmin göstəricilərin dinamikası öyrənilməli və onların dəyişməsi qanunauyğunluğu tədqiq edilməlidir. Həmin qanunauyğunluğa əsasən və perspektiv üçün istifadəyə veriləcək mənzillərin planlaşdırılmasının sifarişləri haqqında olan məlumatlar nəzərə alınmaqla, həm-

çinin bazarın infrastrukturuna, ümumi vəziyyətinə və proqnozları (Q – axını) əsasən mənzil bazarının inkişafı proqnozu işlənməli – qısamüddətli, ortamüddətli, uzunmüddətli. Regionun şəhərin mənzil bazarının, tədqiqatının, planlaşdırılmasının tədqiqatı respublika blokuna (D – axınına) verilməli, həmçinin hakimiyyət və idarəetmə orqanlarını, sahibkarlıq strukturlarını, peşəkar təşkilatları informasiyalarla təmin etməli və tövsiyələrin işlənilməsi üçün istifadə edilməlidirlər. “Analitik” yarım sistemin respublika bloku şəhərlərin və regionların (D – axını) mənzil bazarı təhlilinin nəticəsini istifadə etməli və materialları ümumiləşdirməli və hakimiyyət orqanlarına, sahibkarlara və s. tövsiyələr hazırlamalı, onlara mənzil bazarı haqqında informasiyalar verməlidirlər. Zəruri hallarda həmin sorğuların nəticəsini regional mərkəzlərə ötürməlidirlər.

Rieltor xidmətləri bazarının regional informasiya – analitik mərkəzi regional müdiriyyətlə birlikdə müstəqil şəxs kimi ümummilli mərkəz yaratmalı, mərkəzlə sıx partnyorluq etməlidir. İlk mərhələdə əməkdaşlıqda onların maraqları mərkəz tərəfindən regional strukturun yaradılmasının maliyyələşdirilməsi növündə investisiya ilə müəyyənəşdirilməli və metodiki proqramın təmin edilməsi verilməlidir.

ABŞ-ın və İngiltərənin rieltorlarının işlərinin təcrübəsinin öyrənilməsi göstərdi ki, həmin ölkələrdə regionlararası inter – texnologiyanın geniş inkişafı hesabına regional multilistinglər arasındakı horizontal əlaqələr təşkil edir. [5] Azərbaycanda hələlik bunun həyata keçirilməsi çətinidir. Ona görə də hazırda ikisəviyyəli və ya üçsəviyyəli informasiya sisteminin yaradılması məqsədyönlüdür, hansı ki, müxtəlif şəhərlərdə satışa çıxarılan obyektlər və potensial alıcılar haqqındakı informasiyalar respublika səviyyəsində ümummilli multilistingdə istehlakçılar üçün əlverişli olmalıdırlar.

Rieltor xidmətləri bazarında obyektiv vəziyyəti, yeni məsələlərin və Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarının reallığını nəzərə alaraq rieltor xidmətləri bazarında obyektlərin təsvirinin standartlaşdırılması haqqında məsələnin baxılmasına zəruri hesab edir ki, standartlaşdırmanın son məqsədi yeni keyfiyyətli əmtəənin reallaşdırılması hesabına biznesin səmərəliliyinin yüksəltməkdir – rieltor xidmətləri bazarı haqqında informasiyaları standartlaşdırmanın hazırlanmasında aşağıdakı istiqamətlər nəzərdə tutulmalıdır:

- birinci mərhələ çərçivəsində (metodologiyanın,

terminologiya standartının yaradılması – bütün maraqlı peşəkarların təsnifatlarının müzakirə edilməsi, onların təkmilləşdirilməsi, maraqlı və potensial məsələlərin standartlarının informasiya əlaqələrinin genişləndirilməsi və inkişafı imkanlarının təmin edilməsi;

- ikinci mərhələ çərçivəsində (texniki standartın yaradılması) – xarakteristikaların təsnifatlarını gələcək formalaşdırılması və obyektin təsvirinin texniki formasının yaradılması.

- üçüncü mərhələdə ümummilli multilisting sisteminin (MZS) yaradılması, birgə multilisting sisteminin sertifikatlaşdırılması və texniki reallaşdırılmasına metodiki köməkliyin göstərilməsi.

Dediklərimizdən görünür ki, informasiya sisteminin təbiiqini, o cümlədən birgə multilisting sistemini genişləndirmək lazımdı, çünki rieltor xidmətləri bazarının yaxşılaşdırılması və gələcək inkişafı informasiya texnologiyasının və bu sahədə mütəxəssislərin mövcudluğunun səmərəli fəaliyyətindən asılıdır.

ƏDƏBİYYAT SİYAHISI:

1. “Rieltor fəaliyyəti haqqında” qanun layihəsi. Bakı 2013
2. Mehdiyev İ. Ə, Şirəliyev V. M, Məmmədova N. N. Daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı. Dərslik. Bakı, 2007.
3. Г.Ч.Попов. Основы Оценки недвижимости. Учебное пособие. М.: 2007.
4. Непревоженко Т. А. Все операции с жилой недвижимостью. М. 2007.
5. Binnətov A.C. Tikintinin iqtisadiyyatı. Dərslik. Bakı 2023.

XÜLASƏ:

Rieltor cəmiyyətində ümumşəhər (regional) multilisting sisteminin (MZS) yaradılması məqsədyönlüdür və praktiki olaraq müzakirəyə səbəb olmalıdır. Bununla belə ümummilli MZS-nin əsas vəzifəsi regionlararası sövdələri təmin etməkdir. ABŞ-da regionlararası sövdələr bazarın əsasını təşkil edir və onların informasiya təminatı problemi internet – texnologiyanın geniş imkanı hesabına həll edilir, məlumatların regionlararası bazasının əlverişsizliyi və regionların MZS-i arasında informasiyalar horizontal dəyişir.

Xarici ölkələrin mütəxəssislərinin fikrincə, ümummilli MZS ancaq o vaxt onun yaradılması və saxlanılmasına sərf edilən vəsaitləri ödəyəcəkdir ki,

o, ən geniş informasiya – analitik sisteminin tərkibində təkcə regionlararası sövdələri yox, həm də dövlət orqanları və bazarın iqtisadi subyektlərinin iştirakı məsələlərinin müxtəlif dairəsinin həll edilməsində iştirak edəcəkdir. Belə məsələlərə hər şeydən əvvəl, monitoring regional və ümummilli səviyyədə mənzil bazarının proqnozlaşdırılması, marketing tədqiqatı, qiymətləndirmə fəaliyyəti və konsaltinqin təminatı aiddir. Bu ideya mənzil bazarının Respublika informasiya analitik sisteminin əsasını təşkil etməlidir.

Açar sözlər: *rieltor xidmətləri, daşınmaz əmlak bazarı, multilisting sistemi, mənzil bazarı, informasiya – analitik sistemi, informasiya axını.*

Биннатов Ариф

*Доктор философии по экономике, и.о. доцент
Азербайджанский Университет Архитектуры
и Строительства*

Создание информационной системы риэлторских услуг на рынке недвижимости Азербайджана

РЕЗЮМЕ:

Создание общегородской (региональной) мультилистинговой системы (МЛС) в риэлторском сообществе является целесообразным и должно стать предметом практического обсуждения. Однако основной задачей национального МЗС является обеспечение межрегиональной торговли. В США межрегиональная торговля является основой рынка, и проблема их информационного обеспечения решается за счет широкой доступности Интернет-технологий, неудобства межрегиональной базы данных и горизонтального обмена информацией между МЗС страны. регионы.

По мнению экспертов зарубежных стран, национальный МЗС окупит средства, затраченные на его создание и содержание, только тогда, когда в рамках крупнейшей информационно-аналитической системы будут задействованы не только межрегиональные сделки, но и государственные органы и участие хозяйствующих субъектов. рынок будут задействованы в решении широкого круга вопросов. К таким вопросам относятся, прежде всего, мониторинг, прогнозирование рынка жилья на региональном и национальном уровне, маркетинговые исследования, оценочная деятель-

ность и предоставление консультаций. Эта идея должна лечь в основу республиканской информационно-аналитической системы рынка жилья.

Ключевые слова: *риэлторские услуги, рынок недвижимости, мультилистинговая система, рынок жилья, информационно-аналитическая система, информационный поток.*

Binnetov Arif Cavad

*Doctor of philosophy in economics,
assistant professor substitute
Azerbaijan University of Architecture
and Construction*

Creating an information system of realtor services in the real estate market of Azerbaijan

SUMMARY:

The creation of a citywide (regional) multilisting system (MLS) in the realtor community is purposeful and should be a practical discussion. However, the main task of the national MZS is to ensure interregional trade. In the United States, interregional trade is the basis of the market, and the problem of their information provision is solved due to the wide availability of Internet technology, the inconvenience of the interregional data base and the horizontal exchange of information between the MZS of the regions).

According to the experts of foreign countries, the national MZS will pay for the funds spent on its creation and maintenance only when, as part of the largest information-analytical system, not only interregional deals, but also state bodies and the participation of economic subjects of the market will be involved in solving a wide range of issues. Such matters include, above all, monitoring, forecasting of the housing market at the regional and national level, marketing research, assessment activities and provision of consulting. This idea should form the basis of the Republican information analytical system of the housing market.

Key words: *realtor services, real estate market, multilisting system, housing market, information-analytical system, information flow.*