

N.İ.Qasımzadə
doktorant, Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti
ORCID 0009-0008-4468-5810
Nail.qasimzade@gmail.com

Məqalə redaksiyaya daxil olub 07.04.2025

The article was received by editorial board on 07.04.2025

Статья принята к печати 07.04.2025

AZƏRBAYCANDA İPOTEKA KREDİTLƏRİNİN TİKİNTİ SEKTORUNUN İNKİŞAFINA TƏSİRİ

Xülasə

Məqalədə Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi sisteminin tikinti sektorunun inkişafına təsiri təhlil edilir. Son illərdə dövlət dəstəyi ilə verilən ipoteka kreditlərinin həcmi əhəmiyyətli dərəcədə artmış və minlərlə ailənin mənzilə çıxış imkanlarını yaxşılaşdırmışdır. Aparılmış təhlil rəsmi statistik göstəricilərə (2023–2024 də daxil olmaqla) əsaslanır. Nəticələr göstərir ki, ipoteka kreditlərinin genişlənməsi yaşayış tikintisinə tələbi artıraraq ölkədə hər il istismara verilən yeni mənzillərin sayının artmasında mühüm rol oynamışdır. Xüsusilə, 2022-ci ildə ipoteka kreditlərinin rekord həcmdə verilməsi fonunda (422,7 milyon manat) yeni tikilən mənzillərin sayı da 25 minə yaxınlaşmışdır. Məqalədə ipoteka kreditləşməsi mexanizminin iqtisadi mahiyyəti, dövlətin güzəştli ipoteka siyasəti, eləcə də ipoteka kreditlərinin tikinti sektorunda inkişafa dolayı və birbaşa təsir mexanizmləri izah olunur. Təhlil həmçinin göstərir ki, ipoteka kreditlərinə tələbin yüksək olmasına baxmayaraq, maliyyələşmə limitləri səbəbilə hər il ödəniş qabiliyyətli tələbin yalnız bir hissəsi ödənilir. Bununla belə, mövcud ipoteka proqramı sayəsində 2023-cü ilə qədər 50 mindən çox ailə öz mənzil şəraitini yaxşılaşdırmağa nail olmuşdur. İpoteka kreditlərinin geniş vüsət alması nəticəsində tikinti sektorunda canlanma müşahidə olunur, sektorun ÜDM-dəki payı və qeyri-neft iqtisadi artımındakı rolu getdikcə möhkəmlənir.

Açar sözlər: ipoteka kreditləri, tikinti sektoru, yaşayış tikintisi, dövlət güzəştli ipoteka, mənzil təminatı.

GİRİŞ

Mənzil tikintisi istənilən ölkənin iqtisadiyyatı üçün mühüm sahələrdən biridir. Azərbaycanda da tikinti sektoru qeyri-neft iqtisadiyyatının aparıcı sahələrindən birini təşkil edir və əhalinin mənzil təminatının yaxşılaşdırılması dövlət siyasətinin prioritet istiqamətlərindəndir. XX əsrin sonlarından başlayaraq bazar iqtisadiyyatına keçid dövründə mənzil təminatında çətinliklərin aradan qaldırılması üçün müxtəlif maliyyə alətlərinə ehtiyac yaranmışdır. İpoteka kreditləri dünya təcrübəsində yaşayış sektorunun inkişafını maliyyələşdirməyin əsas mexanizmlərindən biri kimi tanınır. İpoteka kreditləşməsi əhalinin geniş təbəqələri üçün uzunmüddətli və nisbətən əlverişli şərtlərlə mənzil almaq imkanı yaratmaqla, tikinti materiallarına və yeni mənzillərə tələbi artırır, bununla da tikinti sektoruna investisiyaları və ümumilikdə sektorun istehsal həcmi stimullaşdırır (AzVision, 2022). Beləliklə, ipoteka bazarının inkişafı ilə tikinti sahəsinin genişlənməsi arasında qarşılıqlı əlaqə mövcuddur.

Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi sisteminin formalaşdırılması 2005-ci ildə “Azərbaycan İpoteka Fondu”nun yaradılması ilə başlamışdır. 2006-cı ildən etibarən ilk ipoteka kreditləri verilməyə başlanmış, 2007-ci ildən isə dövlət büdcəsi hesabına güzəştli ipoteka kreditləri tətbiq edilmişdir. Sonrakı illərdə ipoteka proqramı bir neçə mərhələdə inkişaf etmiş, 2017-ci ildə Fondun səlahiyyətləri genişlənərək “İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu” adını almışdır. Bu fond dövlət xətti ilə ayrılan vəsait və qiymətli kağızlar hesabına bankların ipoteka kreditlərini maliyyələşdirir və zəmanət verir. İpoteka

sisteminin məqsədi həm sosial (əhalinin mənzil şəraitini yaxşılaşdırmaq), həm də iqtisadi (tikinti sektoruna təkan vermək) xarakter daşıyır.

Bu məqalədə ipoteka kreditlərinin ölkə daxilində tikinti sektorunun inkişaf göstəricilərinə təsiri araşdırılacaq. Tədqiqat sualı belə formalaşdırıla bilər: ipoteka kreditlərinin genişləndirilməsi Azərbaycanda yaşayış tikintisinin həcminə və dinamikasına necə təsir göstərmişdir? Bu suala cavab tapmaq üçün məqalədə mövcud rəsmi statistik məlumatlar təhlil edilmiş, ipoteka kreditlərinin həcmnin illər üzrə dəyişimi ilə tikinti sektorunun əsas indikatorlarının (istismara verilən yaşayış sahəsi, mənzillərin sayı və s.) dəyişimi müqayisə edilmişdir. Eyni zamanda, dövlətin ipoteka siyasəti və onun tikinti sektoruna dolayı təsirləri (məsələn, tikinti sektorunda məşğulluq və investisiya fəallığı) nəzərdən keçirilir.

Məqalənin strukturu aşağıdakı kimidir: Girişdə mövzunun aktuallığı və problematikasi təqdim olunur. “Təhlil” adlanan əsas hissədə ipoteka kreditlərinin dinamikası və tikinti sektorunun inkişaf meyilləri statistik rəqəmlərlə izah edilir, hər iki istiqamət arasında mümkün əlaqələr müzakirə olunur. Son bölümdə əldə olunan nəticələr ümumiləşdirilərək, ipoteka kreditlərinin tikinti sektoruna təsirinin əsas məqamları vurğulanır və gələcək siyasət üçün tövsiyələr verilir.

TƏHLİL

İpoteka kreditləşməsi sisteminin inkişafı və mövcud vəziyyət

Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin həcmi son on ildə nəzərəcərpacaq dərəcədə artmışdır. Dövlətin bu sahəyə dəstəyi nəticəsində ipoteka vəsaitlərinin illik məbləği 2010-cu illərlə müqayisədə bir neçə dəfə yüksəlib. Xüsusilə, 2018-ci ildən sonra ipoteka kreditləşməsində canlanma müşahidə olunur ki, bu da bir tərəfdən dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitin artması, digər tərəfdən fondun bazar mənbələri (istiqraz buraxılışı) hesabına daha çox resurs cəlb etməsi ilə bağlıdır (Sadıqov, 2024).

Cədvəl 1-də 2019–2023-cü illər ərzində İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun xətti ilə ayrılmış ipoteka kreditlərinin əsas göstəriciləri təqdim olunur. Göstərilən məbləğlər həmin illər ərzində verilmiş yeni ipoteka kreditlərinin cəmi məbləğidir (manatla), kredit sayı isə həmin vəsait hesabına mənzil almış ailələrin sayını təxminən əks etdirir.

Cədvəl 1

Azərbaycanda İpoteka Fondu tərəfindən verilmiş ipoteka kreditləri (2019–2023)

İl	Verilmiş kreditlərin məbləği (mln manat)	Verilmiş kredit sayı (təxmini)
2019	174,0	2 652
2020	250,0	3 900
2021	356,3	5 270
2022	422,7	6 000
2023	461,7	6 300

Cədvəl 1-dən göründüyü kimi, 2019-cu ildə dövlət xətti ilə 174 milyon manat ipoteka krediti verilmişdisə, 2023-cü ildə bu göstərici 461,7 milyon manata yüksəlmişdir. Cəmi dörd il ərzində illik ipoteka kreditləşməsinin həcmi təxminən 2,65 dəfə artmışdır. Xüsusilə 2020 və 2021-ci illərdə kəskin artım müşahidə edilmişdir. 2021-ci ildə fond tərəfindən 356,3 milyon manat məbləğində ipoteka krediti ayrılmışdır ki, bu da əvvəlki ilə nəzərən 38,4% çoxdur (AzVision, 2022). Həmin il ərzində 5 270 ailə ipoteka krediti hesabına mənzil əldə etmişdir. Müqayisə üçün, 2019-cu ildə cəmi 2 652 ailə ipoteka krediti ala bilmişdi (Banker.az, 2020). Beləliklə, cəmi iki il ərzində illik ipoteka krediti alanların sayı iki dəfədən çox artmışdır. Bu dövrdə (2019–2021) ipoteka portfelinin genişlənməsi ilk növbədə dövlət büdcəsindən fonda ayrılan vəsaitlərin artırılması və eyni zamanda ipoteka istiqrazları buraxılışı yolu ilə əlavə maliyyə resurslarının cəlb edilməsi sayəsində mümkün olmuşdur (AzVision, 2022). Məsələn, 2021-ci ildə fond 280 milyon manat dəyərində istiqraz yerləşdirməklə vəsait cəlb etmiş, dövlət büdcəsindən isə həmin il fonda 71,1 milyon manat subsidiya ayrılmışdır (AzVision, 2022). Müqayisə üçün, 2020-ci ildə fonda büdcədən daha çox – 160 milyon manat civarında – vəsait ayrılmışdı. Bu rəqəmlər göstərir ki, hökumət bəzi illərdə ipoteka proqramını birbaşa fiskal dəstək hesabına genişləndirir, digər illərdə isə bazar mexanizmlərinə (istiqraz buraxılışı kimi) üstünlük verir.

2022-ci ildə də ipoteka kreditləşməsi sahəsində yüksəliş davam etmişdir. Həmin il ərzində İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun xətti ilə 422,7 milyon manat məbləğində ipoteka krediti verilib

ki, bu da 2021-ci illə müqayisədə təxminən 18,6% artım deməkdir (Sadıqov, 2024). Artım tempinin nisbətən azalmasına baxmayaraq, bu, yeni rekord həcm idi. 2023-cü ildə isə ipoteka kreditlərinin illik məbləği 461,7 milyon manata çataraq, əvvəlki ilə nisbətən 9,2% artmışdır (Sadıqov, 2024). Artım tempinin bir qədər zəifləməsi ipoteka kreditlərinə tələbin azalması ilə deyil, fondun resurslarının həcmi ilə bağlı olmuşdur. İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun məlumatına görə, 2021-ci ilin ilk 11 ayında ipoteka kreditləri üzrə ödəniş qabiliyyətli tələbin həcmi 1,1 milyard manatdan çox olduğu halda, həmin dövr ərzində faktiki verilmiş kreditlər cəmi 325 milyon manat təşkil etmişdir (İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu, 2021). Bu fakt göstərir ki, əslində maliyyələşməyə hazır olan potensial tələbin yalnız bir qismi ödənilir, yerdə qalan hissəsi isə maliyyə resurslarının çatışmazlığı səbəbindən növbəti dövrlərə keçir. Beləliklə, ipoteka bazarı əhalinin tələbinə nisbətə hələ də məhdud sayda ailəni əhatə edə bilir. Bununla yanaşı, kredit portfelinin keyfiyyətinə nəzər salsaq, fondun məlumatına əsasən ipoteka portfelində problemlə (ödənilməyən) kreditlərin faizinin faktiki olaraq 0% olduğu bildirilir (İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu, 2021). Bu, ipoteka kreditlərinin verilməsində tətbiq olunan ciddi risk-idarəetmə standartları və borcalanların ödəmə qabiliyyətinin əvvəlcədən dəqiq qiymətləndirilməsi ilə bağlıdır.

2023-cü ilin sonunda Azərbaycanda bank sistemində mövcud olan ümumi ipoteka kreditləri portfeli (o cümlədən, həm dövlət xətti, həm də digər ipoteka kreditləri) təxminən 3,5 milyard manat təşkil etmişdir. Bu, ölkə üzrə bankların cəmi kredit portfelinin təxminən 15%-i deməkdir (İsaq, 2023). Müqayisə üçün, istehlak kreditləri portfeli ~30%, biznes kreditləri isə ~55%-lik paya malikdir. Gördüyümüz kimi, ipoteka kreditləri hazırda kredit portfelinin əhəmiyyətli bir hissəsini tutur və maliyyə sektorunda önəmli yerə sahibdir. Bu da ipoteka kreditlərinin iqtisadi rolunun artdığını göstərir.

İpoteka proqramının sosial-iqtisadi əhəmiyyətini göstərən vacib məqam ondan ibarətdir ki, 2006-cı ildən 2024-cü ilə qədər 50 mindən çox ailə məhz ipoteka kreditləri hesabına mənzil sahibi olmuşdur (AZƏRTAC, 2024). İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun rəsmi açıqlamasına görə, 1 iyul 2024 tarixinə qədər fondun vəsaiti hesabına cəmi 3,1 milyard manat məbləğində ipoteka krediti ayrılmış və bu kreditlər 50 380 ailənin mənzil şəraitini yaxşılaşdırmasına imkan yaratmışdır (AZƏRTAC, 2024). Bu ailələrin təxminən 67%-ni gənclər və gənc ailələr təşkil edir ki, bu da ipoteka proqramının əsasən gənc nəsil üçün mənzil əldə etmə mexanizmi olduğunu göstərir (AZƏRTAC, 2024). Verilmiş kreditlərin müəyyən hissəsi (təxminən 30%-i) güzəştli kateqoriyalara – şəhid ailələri, hərbi qulluqçular, müəllimlər və s. – ayrılmışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka kreditlərinin əhəmiyyətli bir qismi tikinti sektorunda birbaşa dövlət layihələri ilə də əlaqələndirilir. Məsələn, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi (MİDA) tərəfindən inşa edilən sosial mənzillərin satışı ipoteka kreditləri vasitəsilə həyata keçirilir. 2018-ci ildən 2021-ci ilədək MİDA xətti ilə güzəştli şərtlərlə satılmış mənzillərin böyük əksəriyyəti məhz ipoteka krediti hesabına alınıb. Təkcə 2021-ci ildə MİDA-nın istifadəyə verdiyi güzəştli mənzillərdən 1 063 ədədinin alınması üçün vətəndaşlara İpoteka Fondu tərəfindən 44,6 milyon manat güzəştli ipoteka krediti ayrılmışdır (İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu, 2021). Ümumilikdə 2018–2021-ci illərdə güzəştli mənzillərin maliyyələşdirilməsi üçün 2 725 şəxsə 118,1 milyon manat həcmində güzəştli ipoteka krediti verilib (İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu, 2021). Bu, göstərir ki, dövlət tərəfindən tikilən sosial yaşayış binalarının əhalinin müvafiq kateqoriyalarına çatdırılmasında da ipoteka aləti əsas rol oynayır.

Bütövlükdə, yuxarıdakı statistik məlumatlar Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi sisteminin son 5-6 ildə sürətlə genişləndiyini göstərir. İpoteka kreditlərinin həm həcm, həm də əhatə baxımından artması tikinti sektoruna təsirini daha aydın müşahidə etməyə imkan yaradır. Aşağıda tikinti sektorunun əsas inkişaf göstəriciləri nəzərdən keçiriləcək və ipoteka kreditlərinin bu göstəricilərlə əlaqəsi təhlil ediləcəkdir.

Tikinti sektorunun inkişaf meyilləri (2018–2023)

Tikinti sektorunun xüsusilə yaşayış tikintisi alt-sektorunun vəziyyətini xarakterizə etmək üçün bir sıra göstəricilər mövcuddur. Bu məqalə çərçivəsində biz əsasən istismara verilən yaşayış evlərinin (mənzillərin) sayı və ümumi yaşayış sahəsinin həcmi kimi göstəricilərə diqqət yetirəcəyik. Məhz bu

göstəricilər ipoteka kreditlərinin artımından birbaşa təsirlənə biləcək sahəni – yaşayış binaları tikintisini – əks etdirir.

Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatlarına görə, Azərbaycanda hər il on minlərlə yeni mənzil (daha doğrusu, mənzil tipli yaşayış yeri) tikilib istismara verilir. Cədvəl 2-də 2018–2023-cü illər ərzində ölkə üzrə təhvil verilmiş yeni mənzillərin sayı təqdim olunub. Burada həm dövlət sifarişi ilə tikilən, həm özəl sektor (tikinti şirkətləri) tərəfindən çoxmərtəbəli binalarda inşa edilən, həm də vətəndaşların öz vəsaiti hesabına tikib istifadəyə verdikləri fərdi evlər birlikdə nəzərə alınır.

Cədvəl 2

İstismara verilmiş yeni mənzillərin sayı (2018–2023)

İl	Mənzillərin sayı (ədəd)
2018	16 500
2019	87 400
2020	50 400
2021	16 700
2022	25 300
2023	22 700

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi (2024) məlumatları əsasında.

Cədvəl 2-dəki rəqəmlərdən aydın olur ki, son altı ildə Azərbaycanda yaşayış tikintisinin həcmi sabit olmamış, bəzi illərdə kəskin artım və azalmalar qeydə alınmışdır. Xüsusilə 2019-cu ildə ölkə üzrə rekord sayda – 87 min 400 – yeni mənzil tikilərək təhvil verilmişdir. Bu, 2018-ci illə müqayisədə 5 dəfədən çox artım deməkdir. 2020-ci ildə də istismara verilən mənzillərin sayı yüksək olaraq 50 min həddində olmuşdur. Lakin 2021-ci ildə göstərici yenidən əvvəlki normal səviyyələrə enmiş və 16,7 min təşkil etmişdir. 2022-ci ildə müəyyən yüksəlişlə yeni mənzil sayı 25,3 min-ə çatmış, 2023-cü ildə isə bir qədər azalaraq 22,7 min olmuşdur.

2019–2020-cu illərdəki kəskin sıçrayışın səbəbləri ayrıca izaha ehtiyac duyur. Bu anomaliyaya bir neçə amil təsir edə bilər. İlk növbədə, 2019-cu ildə dövlət tərəfindən uzun illər köçkünlər və qaçqınlar üçün aparılan mənzil tikintisi proqramı çərçivəsində çox sayda yaşayış evinin eyni ildə tamamlanaraq istifadəyə verilməsi baş verib. Həmin il bir sıra böyük yaşayış kompleksləri (köçkün şəhərcikləri və s.) kütləvi şəkildə təhvil verilib ki, bu da statistikada nəzərə alınıb. İkincisi, elə həmin dövrdə özəl tikinti sektorunda da bunu müşahidə olunurdu – 2018–2019-cu illərdə başlamış çoxmərtəbəli bina layihələrinin bir qismi 2019–2020-də yekunlaşıb. Nəticədə, 2019-cu ilin “tarixi maksimum” göstəricisi formalaşıb. 2020-ci ildə də nisbətən yüksək rəqəm (50 min mənzil) qeydə alınsa da, artıq 2021-də tikinti sektoru pandemiya və iqtisadi durğunluğun da təsiri ilə əvvəlki ortalama səviyyəyə qayıdıb.

Ötən dövrdə baş verən dalğalanmalara baxmayaraq, ümumi tendensiya ondan ibarətdir ki, istismara verilən mənzillərin sayı 2015–2017-ci illərlə müqayisədə son illərdə artım meyli nümayiş etdirir. Məsələn, 2015–2017-ci illərdə ölkə üzrə illik orta hesabla 15–17 min civarında yeni mənzil təhvil verilirdisə (DSK, 2023), 2022–2023-cü illərdə bu orta rəqəm 20–25 min intervalındadır. Başqa sözlə, tikinti sektorunda (xüsusən yaşayış tikintisi sahəsində) bir qədər yüksək aktivlik müşahidə olunmaqdadır.

Yaşayış tikintisinin həcm artımı təkcə mənzillərin sayı ilə deyil, ümumi yaşayış sahəsinin göstəriciləri ilə də təsdiqlənir. 2022-ci ildə Azərbaycanda istismara verilmiş yaşayış evlərinin ümumi sahəsi 2 milyon 816 min kvadratmetr olmuşdur ki, bu da 2021-ci illə müqayisədə 35,6% çoxdur (Dövlət Statistika Komitəsi, 2024). 2023-cü ildə isə yaşayış sahəsi həcmi bir qədər azalaraq 2 milyon 483 min kv.m təşkil etmişdir. Müqayisə üçün qeyd edək ki, 2018-ci ildə bu göstərici 2,25 milyon kv.m, 2020-ci ildə isə 5,22 milyon kv.m olmuşdur (2019-cu ildə rekord 9,47 mln. kv.m idi). Göründüyü kimi, yaşayış sahəsinin dinamikası mənzillərin sayı ilə uyğun şəkildə dəyişir: 2019-cu ildə anormal yüksək, 2021-də minimal səviyyələr, son olaraq 2022-də nəzərəçarpan artım və 2023-də cüzi azalma.

Qeyd edək ki, tikinti sektorunun ümumi daxili məhsulda (ÜDM) payı və iqtisadi artıma töhfəsi də son dövrlərdə artmaqdadır. 2022-ci ildə ölkədə qeydə alınan 4,6%-lik ÜDM artımının əsas

drayverlərindən biri məhz tikinti sektorundakı canlanma olmuşdur (World Bank, 2023). Həmin il qeyri-neft sektorunda xüsusən dövlətin genişmiqyaslı infrastruktur layihələri (işğaldan azad edilmiş bölgələrin bərpası və s.) və yaşayış tikintisinə investisiyalar nəticəsində tikinti sektorunda təxminən 9–10% real artım müşahidə edilib. 2023-cü ildə tikinti sektorunun bir qədər səngiməsinə baxmayaraq, dövlət investisiya proqramları və özəl yaşayış layihələri sayəsində sahə iqtisadiyyatda mühüm rol oynamağa davam etmişdir.

İpoteka kreditlərinin tikinti sektoruna təsiri

İndi isə ipoteka kreditləri (Cədvəl 1-dəki göstəricilər) ilə yaşayış tikintisinin (Cədvəl 2-dəki göstəricilər) arasında mümkün əlaqələrə nəzər yetirək. Nəzəri baxımdan ipoteka kreditlərinin genişlənməsi iki əsas kanalla tikinti sektoruna təsir göstərir:

1. Tələbin stimullaşdırılması: Uzunmüddətli ipoteka kreditlərinin əlçatan olması əhalinin mənzil almaq imkanını artırır. Nəticədə, mənzil bazarında tələb yüksəlir. Xüsusən gənc ailələr, orta gəlirli vəsaitə malik şəxslər ipoteka olmasa mənzil ala bilməyəcəkləri halda, ipoteka krediti sayəsində yeni mənzilə sahib olmağa qərar verirlər. Artan tələb şəraitində isə tikinti şirkətləri daha çox layihə həyata keçirməyə təşviq olunur, çünki satmaq üçün yetərli alıcı kütləsinin olduğuna əminlik artır. Bu, öz növbəsində, yaşayış binalarının tikinti sayını çoxaldır.

2. Pul axını və investisiya: İpoteka kreditləri vasitəsilə hər il yüz milyonlarla manat vəsait mənzil alqı-satqısına yönəlir. Bu, bir növ tikinti sektoruna maliyyə axını deməkdir. Məsələn, 2022-ci ildə verilmiş 422,7 milyon manat ipoteka kreditinin böyük hissəsi yeni tikilmiş mənzillərin alınmasına xərclənmişdir. Bu məbləğ birbaşa tikinti sektoruna və onu əhatə edən iqtisadi fəaliyyətlərə (tikinti materialları sənayesi, əmlak xidmətləri və s.) daxil olmuş olur. Beləliklə, ipoteka fondu və banklar sanki tikinti şirkətlərinin məhsullarını (mənzilləri) maliyyələşdirən vasitəçi rolunu oynayır. Bu da tikinti sektoruna daha çox investisiya cəlb edilməsinə şərait yaradır.

Mövcud statistika göstərir ki, son illərdə ipoteka kreditlərinin artdığı dövrdə (2020–2022) yaşayış tikintisinin həcmi də ümumi meyil olaraq artmışdır. Xüsusilə diqqəti çəkən il 2022-dir: həmin il həm ipoteka kreditlərinin rekord həcmdə verildiyini, həm də 2015-dən sonrakı dövrün ən yüksək sayda yeni mənzillərinin təhvil verildiyini (25,3 min) müşahidə edirik. Əlbəttə, 2022-də tikinti canlanmasına təsir edən digər amillər də olmuşdur (pandemiya məhdudiyyətlərinin bitməsi, dövlətin investisiya layihələri və s.), lakin ipoteka kreditləri tərəfindən dəstəklənən əhali tələbi də mühüm faktor kimi qeyd edilməlidir.

Müqayisəli təhlil üçün maraqlı məqam, ipoteka kreditləri hesabına alınan mənzillərin ümumi yeni mənzillərə nisbətidir. Məsələn, 2021-ci ildə 5 270 ipoteka krediti verilmişdi və həmin il ölkə üzrə 16 700 yeni mənzil istifadəyə verilmişdi. Sadə hesablamaya görə, 2021-ci ildə yeni mənzil əldə edən ailələrin təqribən 31,5%-i ipoteka kreditindən istifadə edib. 2022-ci ildə bu göstərici bir qədər aşağı olub: təxminən 24% (təxmini 6 min ipoteka kreditinə qarşı 25,3 min yeni mənzil). 2023-cü ildə isə yenidən yüksələrək 26–28% intervalında ola bilər. Bu o deməkdir ki, ölkədə alınan hər dörd yeni mənzildən biri ipoteka krediti vasitəsilə maliyyələşdirilir. Qeyd edək ki, bu, yalnız dövlət xətti ilə verilən ipoteka kreditlərinin hesabına aparılan təxmini qiymətləndirmədir. Əgər kommersiya banklarının öz vəsaiti hesabına verdiyi ipoteka tipli kreditlər (məs., ipoteka fondunun resurslarından kənar verilən kreditlər) də nəzərə alınsa, əhatə dairəsi bir qədər də geniş ola bilər. Lakin Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin böyük əksəriyyəti məhz İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun xətti ilə həyata keçirildiyi üçün, yuxarıdakı nisbət ümumi mənzərəni doğru şəkildə əks etdirir.

İpoteka kreditlərinin tikinti sektoruna müsbət təsiri, təkcə say göstəricilərində deyil, tikinti şirkətlərinin bazara inamının artmasında da özünü göstərir. Son illərdə Bakıda və Abşeron yarımadasında bir sıra böyük yaşayış kompleksləri layihələri start götürmüşdür ki, bu layihələrə sərmayə qoyan şirkətlər bazarda davamlı tələb olacağına dair gözləntilər əsasında qərar veriblər. Məsələn, çoxmərtəbəli yaşayış binaları inşa edən şirkətlər bilirlər ki, fondun ayırdığı ipoteka kreditləri vasitəsilə gənc ailələr onların tikdiyi mənzilləri ala biləcəklər. Bu səbəbdən, ipoteka limiti elan olunan kimi həmin yeni binalarda mənzillərin satışı da sürətlənir. 2020–2023-cü illərdə bir neçə yaşayış kompleksi tikib təhvil vermiş böyük şirkətin rəsmi açıqlamasına görə, satılan mənzillərin 40%-dən çoxu alıcılar tərəfindən ipoteka krediti hesabına əldə edilib. Bu faktlar onu göstərir ki,

ipoteka kreditləri tikinti sektorunda istehlakçı bazasını genişləndirir və mülki tikinti layihələrinin maliyyə cəhətdən daha cəlbedici olmasına şərait yaradır.

Digər tərəfdən, ipoteka kreditlərinin mövcudluğu mənzil qiymətlərinə də təsir göstərə bilər. Tələb artdığı zaman bazar şərtlərinə görə qiymətlərdə yüksəliş baş verə bilər. Lakin Azərbaycanda 2015-ci ildən sonra müşahidə olunan devalvasiya və iqtisadi durğunluq mənzil bazarını bir müddət zəiflətməmiş, qiymətlər xeyli enmişdi. İpoteka kreditlərinin 2018-dən etibarən genişlənməsi isə bazarda müəyyən canlanma yaradaraq qiymətlərin sabitləşməsinə və yenidən artım trayektoriyasına çıxmasına yardım edib. Xüsusilə yeni tikililər seqmentində ipoteka ilə satışlar çoxaldıqca, bu seqmentdə qiymətlər 2019–2022-ci illərdə tədricən artmışdır. Bununla yanaşı, ipoteka proqramının şərtləri (məsələn, kreditlərin maksimal məbləği, faiz dərəcəsi) bazarın ümumi gedişatına uyğun olaraq tənzimlənir ki, ani qiymət şokları yaranmasın. Məsələn, hazırda adi ipoteka kreditləri üzrə maksimal məbləğ 150 min manatdır; bu limit bazarda orta səviyyəli mənzillərin əksəriyyətini əhatə edir. Əgər qiymətlər həddən artıq artarsa, bu ipoteka limitindən kənara çıxan mənzillərin satışı çətinləşər və nəticədə tikinti şirkətləri də qiyməti müəyyən həddə saxlamağa maraqlı olar. Bu cəhətdən, ipoteka kreditlərinin olması bazarda bir növ tənzimləyici amil rolunu oynayır: həm tələb yaradır, həm də tələbin istiqamətini (məsələn, müəyyən qiymət aralığındakı mənzillərə fokuslanma) formalaşdırır.

Bütövlükdə, əldə edilmiş məlumatların təhlili göstərir ki, ipoteka kreditlərinin genişləndirilməsi Azərbaycanda yaşayış tikintisinin inkişafına pozitiv təsir edib. Xüsusən son dövrdə ipoteka kreditlərinin illik həcmi 400–460 milyon manat səviyyəsinə çatması fonunda hər il on minlərlə yeni mənzil tikilib satıla bilər. İpoteka kreditləri bir tərəfdən həmin mənzillərin alıcılarını təmin edir, digər tərəfdən isə əhəlinin mənzil şəraitini yaxşılaşdırır ki, bu da sosial rifaha müsbət təsir edən amildir.

Bununla belə, qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka mexanizminin hələ tam istifadə olunmamış potensialı da mövcuddur. Əgər fondun maliyyə resursları genişləndirilsə (məsələn, dövlət büdcəsindən daha çox vəsait ayrılarsa və ya xarici maliyyə bazarlarından ucuz və uzunmüddətli borclanma imkanı əldə olunsaydı), onda hər il ipoteka ilə mənzil ala bilən ailələrin sayı xeyli yüksələ bilər. Bu isə tikinti sektoruna daha güclü təkan verə bilər. Hazırda ipoteka kreditlərinə tələbin yalnız təqribən 30–40%-i ödənildiyindən, qalan ödənməmiş tələbin reallaşdırılması üçün əlavə vəsait cəlbə tikinti sektorunun daha sürətli inkişafına yol açar.

NƏTİCƏ

Aparılan təhlil Azərbaycanda ipoteka kreditləri ilə tikinti sektorunun inkişafı arasında mühüm qarşılıqlı əlaqənin mövcud olduğunu göstərir. Son illərin statistikasına əsasən, ipoteka kreditləşməsinin genişlənməsi ölkədə yaşayış tikintisinin canlanması ilə müşayiət olunur. 2019–2023-cü illər ərzində İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun xətti ilə verilən illik ipoteka kreditlərinin məbləği 174 milyon manatdan 462 milyon manata yüksəlmiş, nəticədə ipoteka hesabına mənzil sahibi olan ailələrin sayı kəskin artmışdır. Eyni zamanda, həmin dövrdə (xüsusilə 2020-ci ildən sonra) ölkədə istismara verilən yeni yaşayış evlərinin sayı orta hesabla yüksəlmiş, 2022-ci ildə 25 min həddini ötmüşdür. Təxmin edilir ki, son illərdə yeni tikilən mənzillərin təqribən dördü birini bilavasitə ipoteka krediti vasitəsilə maliyyələşən alıcılara satılmışdır. Bu, ipoteka kreditlərinin tikinti sektoruna birbaşa təsirinin göstəricisidir – kreditlərin verdiyi alıcılıq qabiliyyəti olmasaydı, həmin mənzillərin əhəmiyyətli hissəsini realizə etmək çətinləşərdi.

Məqalədə müəyyən olunmuşdur ki, ipoteka mexanizmi tikinti sektoruna əsasən tələb yönü stimulu verir. Yəni əhəli tərəfindən mənzilə tələbi artırmaqla, dolayısı ilə tikinti şirkətlərini daha çox mənzil tikməyə həvəsləndirir. Bundan əlavə, ipoteka kreditləri formasında tikinti sektoruna böyük həcmdə maliyyə resursları daxil olur ki, bu da sektorda dövrüvi sürətləndirir. İpoteka kreditləri ilə bağlı dövlət güzəştli siyasəti (4% ilə verilən sosial ipoteka kreditləri) gənc və aztəminatlı ailələrin də mənzil bazarında aktiv iştirakına şərait yaratmışdır. Nəticədə, tikinti sektorunda çoxmənzilli sosial yaşayış komplekslərinin (məsələn, MİDA layihələri) həyata keçirilməsi mümkün olmuş və on minlərlə insan uyğun qiymətli mənzillə təmin edilmişdir.

Digər tərəfdən, qeyd etmək lazımdır ki, 2019-cu ildə müşahidə olunan qeyri-adi yüksək tikinti həcmi daha çox dövlətin birbaşa təşəbbüsləri (məcburi köçkünlər üçün şəhərciklərin tikilməsi və

s.) hesabına gerçəkləşmişdi. Yəni ipoteka kreditləri tikinti fəaliyyətinə müsbət təsir göstərsə də, yeganə faktor deyil. Tikinti sektorunun inkişafı paralel olaraq dövlət büdcə investisiyalarından, infrastruktur layihələrindən, ümumi iqtisadi şəraitdən asılıdır. Məsələn, 2020-ci ildə COVID-19 pandemiyası və iqtisadi fəallığın azalması tikinti sektoruna mənfi təsir etsə də, ipoteka kreditlərinin artması həmin təsiri müəyyən qədər kompensasiya edə bilmişdir. Belə ki, məhz ipoteka dəstəyi sayəsində 2020-ci ildə də xeyli sayda mənzil satışı gerçəkləşmiş və tikinti layihələri tam dayanmaq əvəzinə davam etmişdir.

Yekun nəticə olaraq vurğulamaq olar ki, Azərbaycanda ipoteka kreditləri tikinti sektorunun davamlı inkişafının təmin olunmasında effektiv alət kimi özünü doğrultmuşdur. İpoteka mexanizminin tətbiqi həm sosial məqsədlərə (əhəlinin mənzil təminatı), həm də iqtisadi məqsədlərə (tikinti sahəsində artım və məşğulluq) xidmət edərək ikiqat fayda yaratmışdır. 2006–2024 dövründə 50 mindən artıq ailənin ipoteka vasitəsilə mənzil əldə etməsi, eyni zamanda həmin illərdə yüz minlərlə yeni mənzilin tikilərək istifadəyə verilməsi bu siyasətin uğur göstəricisidir.

Gələcək dövr üçün bir sıra tövsiyələr irəli sürülə bilər. İlk növbədə, ipoteka fondunun maliyyə dayanıqlığını artırmaq üçün büdcə ayrılımları ilə yanaşı, uzunmüddətli ucuz maliyyə mənbələrinin (məsələn, beynəlxalq maliyyə institutlarından güzəştli kredit xətləri) cəlbə üzərində düşünülməlidir. Bu, daha çox ailənin ipoteka imkanından yararlanmasına şərait yaradacaq. İkincisi, bölgələrdə tikinti sektorunu canlandırmaq üçün regionlarda ipoteka kreditləşməsinin payını artırmaq vacibdir. Hal-hazırda ipoteka kreditlərinin ~20%-i Bakı və Abşeron xaricində verilir (İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu, 2021); bu göstərici yüksəldilərsə, ölkənin digər şəhər və rayonlarında da yaşayış tikintisi sürətlənə bilər. Üçüncüsü, kirayə mənzil mexanizmi kimi alternativ modellərin (rent-to-own) inkişafı ipoteka bazarını tamamlayıcı rol oynaya bilər. Artıq 2020-ci ildən etibarən tətbiq olunan kirayə mənzillər proqramı (Fondun satın alıb vətəndaşlara uzunmüddətli icarə ilə verdiyi mənzillər) 2024-cü ildə 1 871 ailəni əhatə etmişdir (Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu, 2024). Bu kimi proqramlar da tikinti sektorunda tələbi sabit saxlamağa kömək edir.

Nəticə etibarilə, araşdırma göstərir ki, ipoteka kreditləri Azərbaycanda tikinti sektorunun inkişafına güclü müsbət təsir göstərir və bu istiqamətdə siyasətin davam etdirilməsi, habelə genişləndirilməsi ölkənin iqtisadi inkişaf hədəflərinə çatmasında əhəmiyyətli rol oynayacaqdır.

İstifadə edilmiş ədəbiyyat:

1. Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu. (2021, 6 dekabr). Bu il dövlət vəsaiti hesabına ipoteka kreditləşməsi 44 faiz artıb. (Fondun mətbuat açıqlaması əsasında vergiler.az portalında yayımlanıb).
2. AZƏRTAC. (2024, 17 iyul). Bu il İKZF-in vəsaiti hesabına 230 milyon manatdan çox ipoteka krediti verilib. Azərbaycan Dövlət İnformasiya Agentliyi (azertag.az).
3. Dövlət Statistika Komitəsi. (2024). Azərbaycan Respublikasında tikinti sektorunun statistik göstəriciləri (2023). Bakı: DSK nəşrləri. (<http://www.stat.gov.az> məlumatları əsasında)
4. İsaq, A. (2023, 23 may). Bu il Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin həcmi 25%-ə yaxın artıb. Banco.az (APA informasiya agentliyinin məlumatı əsasında).
5. Sadıqov, K. (2024, 23 yanvar). Azərbaycanda ötən il dövlət xətti ilə 462 milyon manat ipoteka krediti verilib. Report Xəbər Agentliyi.
6. AzVision. (2022, 24 yanvar). Dövlət xətti ilə ipoteka kreditləşməsi artıb. AzVision.az portalı (Azərbaycan Mərkəzi Bankının məlumatına istinadən).
7. Banker.az. (2020, 16 yanvar). İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun 2019-cu il üzrə hesabatını açıqlayıb. Banker.az portalı.

N.I.Gasimzadeh

doctoral student, Azerbaijan University of Architecture and Construction
ORCID 0009-0008-4468-5810

sector in Azerbaijan

Abstract

This article analyzes the impact of the mortgage lending system on the development of the construction sector in Azerbaijan. In recent years, the volume of state-supported mortgage loans has significantly increased, improving housing access for thousands of families. The analysis is based on official statistical indicators, including those from 2023–2024. The results show that the expansion of mortgage lending has increased demand for residential construction and has directly contributed to the annual growth in the number of newly commissioned apartments. In particular, in 2022, against the backdrop of record-level mortgage lending (422.7 million manats), the number of newly built apartments approached 25,000. The article explains the economic essence of the mortgage lending mechanism, the state's subsidized mortgage policy, as well as the direct and indirect mechanisms of how mortgage lending affects the development of the construction sector. The analysis also reveals that despite high demand for mortgage loans, annual funding limits allow satisfying only a portion of solvent demand. Nevertheless, by 2023, more than 50,000 families had improved their housing conditions through the existing mortgage program. As mortgage lending expands, revitalization in the construction sector is observed, with the sector's share in GDP and its contribution to non-oil economic growth steadily strengthening.

Keywords: mortgage loans, construction sector, residential construction, state-subsidized mortgage, housing provision.