

DOI: <https://doi.org/10.36719/2789-6919/44/61-64>

Nail Qasimzadə
Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti
doktorant
<https://orcid.org/0009-0001-1311-4512>
nail.qasimzade@gmail.com

Azərbaycanda tikinti sektorunda ipoteka kreditlərinin rolunun tədqiqi

Xülasə

Azərbaycan iqtisadiyyatında tikinti sektoru mühüm yer tutmaqla strateji əhəmiyyət kəsb edir. Son illərdə əhalinin mənzilə tələbatının ödənilməsi və inşaat sahəsinin davamlı inkişafı üçün ipoteka kreditləşməsi əsas maliyyələşmə mənbələrindən birinə çevrilmişdir. Bu məqalədə Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin tikinti sektorunun inkişafına təsiri araşdırılır. Dövlətin yaratdığı ipoteka sistemi (2005-ci ildən etibarən) vasitəsilə minlərlə ailənin mənzil şəraitini yaxşılaşdırması təmin edilmiş, tikinti sektorunda canlanma müşahidə olunmuşdur. Rəsmi statistik məlumatlar göstərir ki, ölkədə bağlanan mənzil alqı-satqı əqdlərinin təxminən 15%-i ipoteka hesabına maliyyələşir (10). İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun xətti ilə 2006-2024-cü illərdə 52 minə yaxın ailə güzəştli şərtlərlə ipoteka krediti alaraq ev sahibi olmuşdur. İpoteka kreditlərinin çoxu paytaxt Bakıda cəmləşərək sektorun bölgüsünə təsir göstərmişdir (kreditlərin 78%-i Bakı şəhərinin payına düşür). Dövlət proqramları çərçivəsində ipoteka faizlərinin subsidiyalandırılması, kredit zəmanət mexanizminin tətbiqi və sosial mənzil layihələri tikinti sektorunun maliyyə dayanıqlığını dəstəkləmişdir. Nəticələr göstərir ki, ipoteka kreditləri tikinti sektorunda tələb və maliyyələşməni artıraraq iqtisadi artıma və məşgullüğe müsbət təsir göstərir. Məqalədə, həmçinin, müvafiq dövlət proqramlarının icmalı və ekspert rəyləri əsasında ipoteka mexanizminin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri müzakirə edilir.

Açar sözlər: *ipoteka kreditləri, tikinti sektoru, mənzil tikintisi, dövlət ipotekası, iqtisadi inkişaf, dövlət proqramları*

Nail Gasimzadeh
Azerbaijan University of Architecture and Construction
PhD student
<https://orcid.org/0009-0001-1311-4512>
nail.qasimzade@gmail.com

The Role of Mortgage Loans in the Development of the Construction Sector in Azerbaijan

Abstract

The construction sector holds strategic importance in the economy of Azerbaijan and in recent years mortgage lending has become one of the key funding sources supporting its development. This article examines the role of mortgage loans in the development of the construction sector in Azerbaijan. Following the establishment of a state-backed mortgage system in 2005, thousands of families have improved their housing conditions through long-term loans, which in turn stimulated growth in construction. Official statistics indicate that roughly 15% of residential property transactions in the country are financed via mortgages. From 2006 to 2024, nearly 52 thousand families obtained mortgages under the state Mortgage and Credit Guarantee Fund, improving their housing conditions. Mortgage lending has been concentrated predominantly in Baku (about 78% of all loans), significantly influencing the regional distribution of construction activity. Through government programs, subsidized interest rates, a mortgage guarantee mechanism and social housing projects have bolstered the financial sustainability of the construction sector. The findings demonstrate that mortgage credit expansion boosts demand and investment in construction, yielding positive effects on economic growth and employment.

The article also reviews relevant state programs and expert opinions to discuss avenues for enhancing the mortgage mechanism in support of construction sector development.

Keywords: mortgage loans, construction sector, housing construction, state mortgage, economic development, government programs

Giriş

Tikinti sektoru istənilən ölkənin iqtisadi inkişafında strateji əhəmiyyət daşıyır. Azərbaycanda da bu sahə iqtisadi artımın mühüm drayverlərindən birinə çevrilmişdir. Xüsusilə neft gəlirlərinin artması fonunda 2000-ci illərdə ölkədə genişmiqyaslı inşaat layihələri həyata keçirilmiş, infrastruktur yenilənmiş və yaşayış binalarının tikintisi sürətlənmişdir. Lakin tikinti sektorunun davamlı inkişafı üçün uzunmüddətli və dayanıqlı maliyyə mexanizmlərinə ehtiyac vardır. Bu kontekstdə ipoteka kreditləri – yəni yaşayış evlərinin girovu əsasında verilən uzunmüddətli mənzil kreditləri – xüsusilə önə çıxır. Bank kreditləri tikinti sahəsinin maliyyələşdirilməsində əsas rol oynayır və bu sahədə ənənəvi yanaşmaların səmərəliliyi bəzi məhdudiyyətlərlə qarşılaşır (13) (7). İpoteka kreditləri isə tikinti sektoruna əlavə maliyyə axını təmin etməklə, əhalinin mənzil ala bilmək imkanlarını artırır və nəticədə yeni tikililərə tələbatı yüksəldir.

Bu məqalənin məqsədi Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin tikinti sektorunun inkişafına statistik və analitik təsirini araşdırmaq, mövcud dövlət proqramlarının rolunu dəyərləndirmək və gələcək perspektivlərə dair təkliflər verməkdir. Bunun üçün ilkin olaraq mövcud vəziyyətin icmalı təqdim olunur, rəsmi statistik göstəricilər və trendlər təhlil edilir, daha sonra dövlət proqramları və təşəbbüslərinin (məsələn, güzəştli ipoteka, kirayə mənzil, faiz subsidiyaları) sektora təsiri incəlenir. Nəticə etibarilə, əldə edilmiş müşahidələr əsasında tikinti sektorunda ipoteka mexanizminin inkişaf etdirilməsi ilə bağlı tövsiyələr irəli sürülür.

Tədqiqat

İpoteka kreditlərinin tikinti sektoruna təsiri və dövlət proqramlarının rolu. İpoteka kreditləri tikinti sektoruna bir neçə kanalla təsir göstərir: birincisi, əhalinin alıcılıq qabiliyyətini yüksəldərək mənzilə real tələbi artırır; ikincisi, tikinti şirkətlərinin satış imkanlarını genişləndirir və dövriyyə vəsaitlərinə çıxışı asanlaşdırır; üçüncüsü, əlaqəli sahələrdə (tikinti materialları, dizayn, memarlıq, xidmətlər və s.) fəaliyyətə təkan verir. Bu bölmədə həmin təsir mexanizmləri Azərbaycan kontekstində statistik məlumatlar əsasında təhlil olunur, həmçinin, dövlətin həyata keçirdiyi proqramların bu prosesdəki rolu qiymətləndirilir.

İpoteka kreditlərinin statistik təsiri: ipoteka kreditlərinin tikinti sektoruna təsirini ölçməyin bir yolu mənzil satışlarında ipotekanın payına baxmaqdır. İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun qiymətləndirməsinə görə, il ərzində ölkədə yaşayış sahələri üzrə bağlanan alqı-satqı əqdlərinin təxminən 15%-i məhz ipoteka kreditləri vasitəsilə maliyyələşir (14) (10). Bu göstərici kifayət qədər yüksəkdir və o deməkdir ki, satılan hər 7 mənzildən biri bank ipotekası hesabına alınır. Belə bir tələbin mövcudluğu tikinti sektorunda yeni layihələrin həyata keçirilməsinə stimül yaradır, çünki tikinti şirkətləri bilirlər ki, əhalinin müəyyən hissəsi uzunmüddətli kreditlə mənzil almağa hazırdır.

İpoteka kreditlərinin həcmnin illər üzrə artımı da tikinti sektorunun dinamikasına paralel gedir. Məsələn, 2018-ci ildən sonra İKZF-yə dövlət büdcəsindən vəsait ayrılması və ipoteka istiqrazları buraxılışı genişləndikcə ildə verilən ipoteka kreditlərinin məbləği kəskin artmışdır. Təkcə 2024-cü il ərzində müvəkkil banklar vasitəsilə 439,8 milyon manat məbləğində 4685 ipoteka krediti verilmişdir ki, bunun 82,1 milyon manatı güzəştli (sosial) ipoteka kateqoriyasına aiddir (18) (10). Müqayisə üçün, 2016-cı ildə bütövlükdə cəmi ~15 milyon manatlıq ipoteka krediti verilmişdi (15). Göründüyü kimi, cəmi bir neçə il ərzində ipoteka bazarı on dəfələrlə böyümüşdür. Bu genişlənmə, öz növbəsində, mənzil tikintisinə yatırılan investisiyaların artmasını şərtləndirib. Əgər 2016-cı ildə ipoteka böhranı zamanı bəzi tikinti layihələri dondurulmuş və yeni layihələrin başlanması yavaşmışsa, 2017-ci ildən sonra ipoteka maliyyələşməsinin mövcudluğu tikinti şirkətlərinə yenidən fəallığı artırmağa imkan verdi.

İpoteka kreditlərinin böyük hissəsinin paytaxtda cəmlənməsi də tikinti sektoruna coğrafi baxımdan təsir edir. 2022-ci ilin sonuna qədər İKZF xətti ilə verilən bütün ipoteka kreditlərinin 78,4%-i Bakı şəhərində yaşayan ailələrə aid olmuşdur (19). Yəni ipoteka yolu ilə alınan evlərin təqribən dörd nəfərdən üçü Bakıda yerləşir. Sumqayıt şəhəri və Abşeron rayonu birlikdə ~15% paya sahib olmuş, Gəncə kimi böyük şəhərlərin payı daha kiçikdir (19). Bu qeyri-bərabər bölgü ondan

xəbər verir ki, Bakıda mənzil bazarı daha inkişaf etmiş və ipoteka ilə ev alma imkanı regionlarla müqayisədə daha genişdir. Belə ki paytaxtda orta gəlirlər nisbətən yüksək, mənzil qiymətləri də baha olduğundan, ipoteka kreditlərinə tələbat çoxdur. Nəticə etibarilə, ipoteka kreditlərinin bölgü strukturu tikinti şirkətlərinin də daha çox Bakı və Abşeron ərazisində layihələr reallaşdırmasına yol açır. Bu, regionlarda tikinti sektorunun canlanması üçün ipoteka şərtlərinin daha da optimallaşdırılmasının zəruriliyini göstərir.

Ekspert rəyləri də təsdiq edir ki, ipoteka kreditlərinin stimullaşdırılması tikinti sektorunun canlanmasına birbaşa xidmət edir. Məsələn, iqtisadçı Rəşad Əliyev 2020-ci ildə COVID-19 sonrası dövrdə tikinti sektorunun bərpası üçün ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsini vacib hesab etdiyini bildirmişdir. Onun fikrincə, dövlət ipoteka kreditləşməsinə daha da stimullaşdırmaqla tikinti bazarında (ilkin mənzil bazarında) canlanmanın əsasını qoyur (20). Eyni zamanda, tikinti sektorunun post-pandemiya dövründə sürətli inkişafı üçün digər tədbirlər də görülsə də, məhz ipoteka mexanizmi vasitəsilə həm tələbin, həm də təklifin dəstəklənməsi mümkündür. R.Əliyev vurğulayır ki, tikinti sektoru iqtisadiyyatın ən həssas sahələrindəndir – böhran dövründə ilk geriləyən, bərpa dövründə isə sürətlə dirçələ bilən sahədir (20). Buna görə, hökumətin ipoteka kimi alətlərlə sektoru dəstəkləməsi tam iqtisadi məntiqə uyğundur və həm də əhalinin sosial probleminin həllinə xidmət edir (20). Digər ekspertlər də qeyd edirlər ki, ipoteka limitlərinin və şərtlərinin yumşaldılması (məsələn, maksimum kredit məbləğinin artırılması, yeni tikililərin ipoteka predmeti olmasının asanlaşdırılması və s.) tikinti sektorunun dayanıqlı inkişafına əlavə təkan verə bilər (21) (9). Məsələn, İqtisadi və Sosial İnkişaf Mərkəzinin (CESD) apardığı təhlildə uzun illər 50 min manat olan ipoteka məbləği limitinin bazar reallıqlarına uyğun artırılması tövsiyə edilmişdir (21). Həqiqətən də, bu tövsiyə nəzərə alınaraq sonradan kredit limitləri mərhələli şəkildə yüksəldildi (hazırda adi ipoteka üçün 150 min manat, güzəştli üçün 100 min manatdır) ki, bu da yeni tikililərin satışına müsbət təsir göstərmişdir.

Yekun olaraq, tədqiqat göstərir ki, dövlətin ipoteka kreditləşməsi sahəsində ardıcıl siyasəti tikinti sektorunun inkişafına əhəmiyyətli stimula verir. İpoteka kreditləri vasitəsilə formalaşan solvent tələb tikinti şirkətlərinin maliyyə dayanıqlığını artırır, yeni layihələrin başlanmasını təşviq edir. Bunun nəticəsidir ki, 2022-2025-ci illərdə tikinti sektorunun illik gəlirlərinin orta hesabla 3-4 milyard manat artacağı proqnozlaşdırılır (strateji planlamalara əsasən) və ümumi investisiya mühitinə töhfə verəcəkdir. İpoteka kreditləri bank sistemi üçün də yeni imkanlar açır – uzunmüddətli faiz gəlirləri, qiymətli kağızlar bazarında ipoteka istiqrazları kimi alətlərin inkişafı və s. Bu isə maliyyə sektorunun dərinləşməsi deməkdir. Ümumilikdə, Azərbaycan təcrübəsi göstərir ki, düzgün tənzimlənən və dövlət dəstəyi ilə həyata keçirilən ipoteka proqramı həm sosial məqsədlərə (əhalinin mənzil təminatı), həm də iqtisadi məqsədlərə (tikinti sektorunun və əlaqəli sahələrin inkişafı) nail olmağa xidmət edə bilər.

Nəticə

Aparılan araşdırma nəticəsində müəyyən edilmişdir ki, ipoteka kreditləri Azərbaycanda tikinti sektorunun inkişafında əhəmiyyətli rol oynayır. İpoteka mexanizmi əhalinin mənzil alma imkanlarını genişləndirərək yeni tikililərə tələbat yaradır və bununla da tikinti sektorunda aktivliyin artmasına səbəb olur. Rəsmi statistik məlumatlar və trend təhlilləri göstərir ki, ipoteka kreditlərinin artımı ilə tikinti sektorunun ümumi istehsal həcmində müsbət əlaqə mövcuddur. Xüsusilə, 2018-ci ildən sonra ipoteka kreditləşməsinin genişlənməsi paytaxt Bakıda və ümumilikdə ölkədə çoxsaylı tikinti layihələrinin reallaşmasına təkan vermişdir. Dövlət proqramları – o cümlədən, güzəştli ipoteka, sosial mənzil tikintisi, kredit zamanətləri vasitəsilə hökumət bu prosesi aktiv şəkildə dəstəkləmişdir. Nəticədə, on minlərlə gənc və ailə uyğun şərtlərlə mənzil sahibi olmuş, eyni zamanda tikinti sektorunda canlanma qeydə alınmışdır.

Bununla yanaşı, araşdırma göstərir ki, regionlarda ipoteka aktivliyinin nisbətən aşağı olması həmin bölgələrdə tikinti sektorunun inkişaf tempini məhdudlaşdırır. Bu problemi həll etmək üçün gələcəkdə regionlar üçün əlavə güzəştlərin verilməsi, ipoteka şərtlərinin daha da əlçatan edilməsi tövsiyə edilir. Məsələn, ipoteka limitlərinin regionlarda yüksəldilməsi, dövlət subsidiyasının payının artırılması kimi addımlar atıla bilər. Ekspert rəyləri və beynəlxalq təcrübə də təsdiq edir ki, ipoteka kreditləşməsi uzunmüddətli dövrdə tikinti sektorunda davamlılığı təmin edən vacib amildir. Azərbaycan təcrübəsində dövlətin aktiv rolu sayəsində ipoteka sistemi uğurla institutlaşmış və

özünü maliyyə-institut baxımından doğrultmuşdur. Gələcəkdə bu sistemin daha effektiv işləməsi üçün rəqəmsal texnologiyaların tətbiqi (məsələn, “Elektron ipoteka” platforması), risklərin idarə olunması mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi və özəl sektorun (məsələn, sığorta və ikinci dərəcəli ipoteka bazarı iştirakçılarının) prosesə daha fəal cəlb olunması vacib olacaqdır.

Yekun nəticə kimi vurğulayaq ki, ipoteka kreditlərinin Azərbaycanda tikinti sektorunun inkişafında rolu müsbət və əhəmiyyətlidir. Dövlətin bu sahədə həyata keçirdiyi proqramlar tikinti sektorunun post-neft iqtisadiyyatında dayanıqlı inkişafını təmin etməyə xidmət edir. Uyğun mexanizmlərin tətbiqi ilə ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsi gələcəkdə də həm sosial rifaha, həm də iqtisadi inkişafa paralel töhfə verəcəkdir.

Ədəbiyyat

1. Azərbaycan Respublikası Prezidenti. (2005). *Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında Fərman* (16 sentyabr 2005, №299).
2. Azərbaycan Respublikası Prezidenti. (2016). *Azərbaycan Respublikasında uyğun qiymətə mənzil təminatının inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsi* (06 dekabr 2016).
3. Azərbaycan Respublikası Prezidenti. (2017). “*Azərbaycan İpoteka Fondu*” ASC-nin və “*Azərbaycan Respublikasının Kredit Zəmanət Fondu*” ASC-nin bazasında “*Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu*”-nün yaradılması haqqında Fərman (25 dekabr 2017, №1760).
4. APA-Economics. (2025, 1 aprel). “*Dövlət xətti ilə verilən ipoteka kreditlərinin həcmi 3,4 mlrd. manatı ötüb*”. (Xəbər, İpoteka Fondu məlumatı əsasında).
5. ATIA-Azərbaycan Tikinti İstehsalçıları Assosiasiyası. (2025, 4 fevral). “*2022-ci ildə inşaat sektoru Azərbaycanın ÜDM-nə təxminən 6.4%-lik, yəni 5 milyard AZN-ə yaxın bir töhfə vermişdir*”. (Statistik infoqrafik məlumat).
6. Bizim Yol. (2020, 2 aprel). *İpoteka kreditlərinin stimullaşdırılması tikinti sektorunu canlandıracaq*.
7. Əliyeva, N.S., Nəfəsova, Ş.F. (2024). Azərbaycanda tikinti layihələrində tətbiq edilən bank kreditlərinə innovativ yanaşmalar. *Turan İqtisadiyyat Məqalələri*, 4(2024), 104-110. doi:10.58225/tim.2024-4-104-110
8. FED.az. (2023, 7 mart). *İKZF-nin xətti ilə verilmiş ipoteka kreditlərinin 78%-i Bakının payına düşür*.
9. İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu (İKZF). (2022, 27 aprel). *Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi sistemi: mövcud vəziyyət, gələcək perspektivlər*. (Analitik məqalə, rəsmi veb-sayt).
10. Həsənov, R., İsmayılova, G., Bayramov, F. (2013). *Azərbaycanda ipoteka sistemi: real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri*. İqtisadi və Sosial İnkişaf Mərkəzi (CESD Report).
11. Oxu.az. (2016, 1 sentyabr). *Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi dayanıb*. Statistika.
12. Yenicag.az. (2025, 14 yanvar). *Bu ilə qədər verilən ipoteka kreditlərinin həcmi açıqlandı*. (Xəbər, İKZF-dən məlumat).
13. <https://timjurnal.az/uploads/2025/01/n-s-eliyeva-sebnem-nefesova.pdf>
14. <https://www.mcgf.gov.az/menu/51>

Daxil oldu: 14.01.2025

Qəbul edildi: 22.04.2025