

MƏNZİL TƏMİNATININ MALİYYƏLƏŞDİRİLMƏSİ SİSTEMİNƏ MÜASİR YANAŞMALAR: AZƏRBAYCAN TƏCRÜBƏSİ VƏ BEYNƏLXALQ MÜQAYİSƏLƏR

Mirağa Əhmədov

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti (UNEC), Bakı, Azərbaycan
e-mail: miraga.ahmedov@mail.ru

Xülasə. Mənzil təminatı probleminin həlli ölkədə sosial-iqtisadi siyasətin əsas prioritetlərindən biridir. Azərbaycan müstəqillik əldə etdikdən sonra sovet dövründə dövlət tərəfindən pulsuz verilən mənzillər bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinə uyğun olaraq, kommersiya əmtəəsi statusu qazanmışdır ki, buna görə də mənzil maliyyələşdirilməsi sisteminin formalaşdırılması zərurəti yaranmışdır. Bu baxımdan, dünyanın müxtəlif inkişaf səviyyəsinə malik olan, maliyyələşdirmə sistemləri hətta dini qanunlara və normalara görə fərqlənən ölkələrin təcrübəsi maraq kəsb edir. Məqalədə Azərbaycanda mövcud mənzil maliyyələşməsi sistemi təhlil edilmiş, onun əsas problemləri və inkişaf perspektivləri beynəlxalq təcrübə ilə müqayisəli şəkildə araşdırılmışdır.

Açar sözlər: Mənzil, maliyyələşdirmə, kredit, lizinq, ipoteka, depozit, faiz, ödəniş.

MODERN APPROACHES TO THE HOUSING FINANCING SYSTEM: AZERBAIJANI EXPERIENCE AND INTERNATIONAL COMPARISONS

Miraga Ahmadov

*Azerbaijan State University of Economics (UNEC),
Baku, Azerbaijan*

Abstract. The solution to the housing problem is one of the main priorities of the country's socio-economic policy. After Azerbaijan gained independence, the apartments provided free of charge by the state during the Soviet period acquired the status of a commercial commodity in accordance with the principles of a market economy, which necessitated the formation of a housing financing system. In this regard, the experience of countries with different levels of development around the world, whose financing systems differ even by religious laws and norms, is of interest. The article analyzes the current housing financing system in Azerbaijan and its main problems and development prospects are examined in comparison with international experience.

Keywords: Housing, financing, credit, leasing, mortgage, deposit, interest, payment.

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ: ОПЫТ АЗЕРБАЙДЖАНА И МЕЖДУНАРОДНЫЕ СОПОСТАВЛЕНИЯ

Мирага Ахмедов

*Азербайджанский Государственный Экономический
Университет (UNEC), Баку, Азербайджан*

Резюме. Решение жилищной проблемы остается одним из основных приоритетов социально-экономической политики страны. После обретения Азербайджаном независимости квартиры, предоставленные бесплатно государством в советский период, приобрели статус коммерческого товара в соответствии с принципами рыночной экономики, что обусловило необходимость формирования системы жилищного финансирования. В этой связи представляет интерес опыт стран с разным уровнем развития, системы финансирования которых различаются даже религиозными законами и нормами. В статье анализируется действующая в Азербайджане система жилищного финансирования, рассматриваются ее основные проблемы и перспективы развития в сравнении с международным опытом.

Ключевые слова: Жилье, финансирование, кредит, лизинг, ипотека, депозит, процент, платеж.

1. Giriş

Birləşmiş Millətlər Təşkilatının məlumatlarına görə dünya əhalisinin təqribən 1.6 milyard nəfəri qeyri-adekvat mənzil şəraitində yaşayır və bu rəqəm demoqrafik artım nəzərə alındıqda 2030-cu ilə qədər 3 milyard nəfərə çata bilər. Azərbaycan Respublikası da bu global problemdən kənarda deyil və əhalinin artan mənzil tələbatının ödənilməsi üçün səmərəli maliyyələşmə mexanizmlərinin yaradılması zərurəti ilə üzləşir. Hazırkı dövrə qədər aparılan tədqiqatlarda mənzillərin maliyyələşdirilməsinin ənənəvi metodlarından olan ipoteka kreditləşməsi, ənənəvi kreditləşmə prosedurlarının sadələşdirilməsi və rəqəmsallaşdırılması sistemləri, eləcə də ilkin ödəniş məbləğinin azaldılması və depozit mexanizmləri barədə müxtəlif yanaşmalar və təkliflər öz əksini tapmışdır. Aşkar olunmuşdur ki, Azərbaycanda ipoteka krediti almaq üçün orta hesabla 2-4 həftə vaxt və 15-20 sənəd (mənzilin qiymətləndirilməsi, hüquqi ekspertiza, notariat xidmətləri, sığorta və s.) tələb olunur. Müqayisə üçün demək olar ki, ABŞ-da avtomatlaşdırılmış onlayn ipoteka platformalarında müştəri bütün prosesi evdən çıxmadan həyata keçirə bilir və 24-48 saat ərzində kreditləşmə üzrə qərar qəbul edir. Böyük Britaniyada “Habito” adlı platforma 1500-dən çox ipoteka məhsulunu müqayisə edir və müştəriyə ən optimal variantı təklif edir. Bütün proses orta hesabla 3-5 gün çəkir. Azərbaycan üçün bu təcrübələrə uyğun olaraq, rəqəmsal ipoteka platformasının yaradılması və bütün prosedurların onlayn formatda həyata keçirilməsi sistemin səmərəliliyini əhəmiyyətli dərəcədə yüksəldə bilər.

2. Mənzil təminatının yüksəldilməsində depozit sisteminin əhəmiyyəti

Mənzil təminatının maliyyələşdirilməsi sisteminin zəruriliyi bir sıra əsas amillərlə izah olunur. İlk növbədə, mənzillərin dəyərinin yüksək olması vətəndaşların əksəriyyətinin öz vəsaitləri hesabına mənzil əldə etmək imkanını məhdudlaşdırır. Maliyyələşdirmə mexanizmləri, o cümlədən ipoteka kreditləşdirilməsi uzunmüddətli ödəniş planlarını təklif edərək bu problemi bir qədər yumşaldır və mənzil alışıni əhali üçün əlçatan edir.

İqtisadi baxımdan bu sistem tikinti sektorunun inkişafına təkan verir, yeni iş yerlərinin yaradılmasına və iqtisadi artıma töhfə verir. Eyni zamanda mənzil bazarı bank sektorunun sabit gəlir mənbəyinə çevrilir və maliyyə sisteminin dərinləşməsinə kömək edir.

Sosial baxımdan əhalinin mənzillə təmin olunması ictimai sabitliyin əsas şərtidir. Maliyyələşdirmə sisteminin mövcudluğu gənc ailələrin müstəqil həyat qurmasına, urbanizasiyanın idarə olunmasına və sosial fərqlərin azaldılmasına şərait yaradır. Dövlət siyasəti kontekstində bu sistem büdcə xərclərinin optimallaşdırılmasına imkan verir. Dövlət birbaşa mənzil tikintisi əvəzinə subsidiyalar, zəmanətlər və güzəştli kredit proqramları vasitəsilə daha çox vətəndaşa dəstək göstərə bilər. Beləliklə, mənzil təminatının maliyyələşdirilməsi sistemi iqtisadi səmərəlilik, sosial ədalət və davamlı inkişaf məqsədlərinə nail olmaq üçün zəruridir.

Ölkədə mənzil təminatının yaxşılaşdırılmasında banklar çox mühüm rol oynayırlar. Azərbaycanda əksər banklarda yalnız standart annuitet ödəniş sxemi tətbiq edilir və müştəriyə heç bir seçim təklif olunmur. İngiltərədə isə bir ipoteka müştərisinə orta hesabla 15-20 müxtəlif ödəniş sxemi təklif edilir və müştəri onlardan öz maliyyə vəziyyətinə uyğun olanı seçir. Bu seçim variantının Azərbaycanda tətbiqi ipoteka bazarının inkişafına əsaslı zəmin yarada bilər. Bundan əlavə mənzil depozit və yığım sisteminin tətbiqi müzakirə obyektini kimi diqqət çəkir. Mənzil-depozit sistemi əhalinin uzunmüddətli maliyyə planlaşdırılması və qənaət mədəniyyətinin formalaşdırılmasında mühüm rol oynayır [8, s.168]. Həmin sistem xüsusilə inkişaf etməkdə olan ölkələrdə əhəmiyyətlidir, çünki bu, gəlirlərini rəsmi şəkildə sübut edə bilməyən insanlar üçün mənzil əldə edilməsinin alternativ yoludur. Dünya Bankının tədqiqatlarına görə inkişaf etməkdə olan ölkələrdə əhalinin 40-50%-i formal bank sistemindən kənardadır və bu insanlar üçün depozit yığım sistemləri mənzil sahibi olmağın yeganə real yolu ola bilər. Ən uğurlu mənzil yığım sistemlərindən biri Almaniyada tətbiq edilən “Bausparkasse” modelidir. Hazırda Almaniya əhalisinin təqribən 30%-i bu sistemdən istifadə edir. Onun tətbiqi zamanı müştəri öz üzərinə müqavilə əsasında müəyyən məbləğ toplamaq öhdəliyini götürür. O, hər ay müəyyən məbləği depozit hesabına köçürür və bu depozit üzrə 2-3% faiz alır. Müəyyən hədəf məbləği toplandıqdan sonra müştəri qalan məbləği 1-2 faizlə kredit kimi almaq hüququ qazanır. Bu sistemin bir neçə üstünlüyü var: birincisi, müştəri hansı faizlə kredit alacağını əvvəlcədən bilir və bu, maliyyə planlaşdırmasını asanlaşdırır; ikincisi, sistemdə öz öhdəliyini yerinə yetirən az riskli müştərilər yığılır; üçüncüsü, bu sistem dövrüyyə xarakterlidir, çünki yeni müştərilərin depozitləri köhnə müştərilərə kredit kimi verilir.

Azərbaycanda hazırda ümumi depozit məbləği 10-12 milyard manat arasında dəyişir, lakin onun əksəriyyəti qısamüddətli və mənzil təminatı məqsədli deyil [2]. Xüsusi mənzil depozit sisteminin yaradılması bu potensialı mənzil bazarına yönəldə bilər. Təklif olunan sistem mənzil-depozit proqramını əhatə etməlidir. Müştəri minimum 3-10 il müddətinə mənzil-depozit müqaviləsi bağlamaqla, hədəf məbləğini müəyyənləşdirir. O, hər ay minimum 200 manat məbləğində yığım edir və bu depozit üzrə bazar faizindən 2-3% yüksək faiz alır. Məsələn, standart depozit faizi 6% olarsa, mənzil depoziti üzrə 8-9% faiz tətbiq edilir. Müştəri hədəf məbləğinin minimum 40%-i topladıqdan və minimum 3 il yığım etdikdən sonra ipoteka krediti almaq hüququna malik olur. Kredit faizi isə bazar faizindən 2-3% aşağı olur. Əlavə olaraq, dövlət hər il müştərinin yığdığı məbləğin 5%-i qədər bonus əlavə edir. Bu sistem əhalidə uzunmüddətli yığım stimulu yaradır, ipoteka bazarına sabit maliyyə axınını təmin edir və özünü maliyyələşdirir [6, s.98]. Ən başlıcası, dövlətin subsidiya xərcləri azaldır, çünki məqsədyönlü yığım sistemində güzəştlər daha səmərəli şəkildə paylanır.

3. Korporativ mənzil proqramlarının əhalinin mənzil təminatına təsiri

Korporativ mənzil proqramları beynəlxalq təcrübədə geniş yayılmışdır və mənzil probleminin həllində mühüm rol oynayır. Yaponiyada “Shayo” adlanan bu sistemdə şirkət işçinin əmək haqqından müəyyən faiz (adətən, 5-10%) tutur və eyni məbləği özü əlavə edir.

Xüsusi hesabda toplanan bu vəsaitdən işçi 3-5 il sonra mənzil almaq üçün istifadə edə bilər. Panasonic, Toyota və Sony kimi şirkətlərdə belə proqramlar mövcuddur və işçilərin 60-70%-i bundan istifadə edir. Cənubi Koreyada “Jeonse” adlanan unikal sistemdə işəgötürən işçiyə faizsiz kredit verir və işçi bu kredit hesabına kirayə mənzilə depozit qoyur. Kirayə müddəti bitdikdə depozit geri qaytarılır və işçi kredit borcunu ödəyir. Bu sistemdə işçi faizsiz kreditdən istifadə edir, işəgötürən isə loyall işçi saxlayır. Azərbaycanda da korporativ mənzil proqramlarının tətbiqi böyük perspektivə malikdir. SOCAR, AZƏRSUN Holding və digər böyük şirkətlər artıq müəyyən dərəcədə işçilərə mənzil almaqda dəstək olsalar da, bu, sistemli deyil. Vahid korporativ mənzil proqramının yaradılması və vergi güzəştləri vasitəsilə stimullaşdırılma bu sahədə əhəmiyyətli irəliləyişə səbəb ola bilər.

4. Mənzil bazarında İslam maliyyələşdirmə sisteminin prinsipləri və dünya təcrübəsi

İslam maliyyələşdirmə sistemi faiz qadağası prinsipi əsasında fəaliyyət göstərir və onun əvəzinə risk və mənfəətin bölüşdürülməsi mexanizmlərindən istifadə edir. Bu sistem son 40-50 ildə sürətlə inkişaf etməklə, hazırkı dövrdə dünya maliyyə sisteminin mühüm hissəsini təşkil edir. İslami Maliyyə Xidmətləri Şurasının (IFSB) məlumatlarına görə İslam prinsipləri ilə işləyən bank və maliyyə təşkilatlarının sayı 1000-dən çoxdur və onlar 75-dən çox ölkədə fəaliyyət göstərir [4, s.31].

Murabaha İslam maliyyə sistemində geniş istifadə olunan alətlərdən biridir və mənzil maliyyələşməsində xüsusilə populyardır. O, mahiyyət etibarilə klassik satış müqaviləsidir, lakin faizsiz struktura malikdir. Müştəri banka mənzil almaq istədiyini bildirir, bank həmin mənzili satıcıdan alır və sonra müştəriyə mərhələli ödəniş şərtlə satır. Bu əməliyyatda faiz olmasa da, mənfəət marjası vardır və bu, əvvəlcədən müqavilədə razılaşdırılır.

Birləşmiş Ərəb Əmirliklərində İslam bankçılığı murabaha əsasında “Sahel” adlı mənzillər təklif edir. Bu zaman müştəridən ilkin ödəniş tələb olunmur və bütün xərclər (qiymətləndirmə, sığorta, qeydiyyat) bank tərəfindən qarşılır.

Mənzil təminatının maliyyələşdirilməsində İjara İslam lizinq mexanizmi geniş istifadə olunur. Bu mexanizmdə bank mənzili satın alır və müştəriyə icarəyə verir. İcarə müddəti bitdikdən sonra müştəriyə mənzili almaq hüququ verilir və adətən, nominal məbləğ ödənilərək mülkiyyət hüququ əldə olunur. İjaranın üstünlüyü ondan ibarətdir ki, müştəri əvvəlcə icarəçi kimi məsuliyyət daşıyır, bank isə əmlak sahibi olaraq texniki xidmət və təmir üzrə öhdəliklər öz üzərinə götürür.

Türkiyədə “Katılım Bankaları” (iştirak bankları) ijara əsasında mənzil maliyyələşdirilməsi həyata keçirir. Pakistanda Meezan Bank ijara vasitəsilə 30 min ailəni mənzillərlə təmin etmişdir ki, bu da sistem uğurlu olmasını sübut edir.

İslam maliyyələşdirmə sistemini seçən ölkələrdə müşaraka və azalan müşaraka ortaqlıq əsaslı mənzil maliyyələşdirmə mexanizmidir. Bu sistemdə bank və müştəri mənzili ortaq kimi alırlar. Məsələn, 100 min manata satılan mənzilin dəyərinin 70%-i bank, 30%-i isə müştəri alır.

Müştəri hər ay bankın payı üzrə icarə haqqını və eyni zamanda bankın payını almaq üçün məbləğ ödəyir. Tədricən, bankın payı azalır və müştəri tam sahiblik əldə edir. Bu mexanizmin üstünlüyü ondadır ki, müştəri əvvəldən ortaqlar kimi çıxış edir və mənzilin qiymətinin artmasından faydalanır [1, s.72].

Azərbaycan əhalisinin əksəriyyəti müsəlman olduğundan, İslam maliyyə alətlərinə potensial tələbat mövcuddur. Aparılan təhlillər göstərir ki, əhalinin təxminən yarıya qədər faizsiz maliyyələşdirmə sistemində şübhə ilə yanaşır və alternativ maliyyələşdirmə formalarına maraq göstərir. Ümumiyyətlə, ölkədə İslam maliyyə alətlərinin tətbiqinə bir neçə maneə mövcuddur. Birincisi, hazırda Azərbaycan qanunvericiliyi İslam maliyyə alətlərini birbaşa tənzimləmir. İkincisi, İslam maliyyə alətlərindən istifadə şəriət hüququna uyğun olmalıdır və bu, Azərbaycan üçün hazırkı dövrdə uzaq olan məsələdir [5, s.58]. Buna baxmayaraq, Azərbaycanda İslam maliyyələşdirmə sisteminin tətbiqi üçün əlverişli şərait var. Pilot layihə olaraq bir və ya iki bankın vasitəsilə murabaha əsaslı mənzil maliyyələşdirməsi prosesinə başlamaq olar. Əldə olunan nəticələrə uyğun olaraq, prosesin davam etdirilməsi və ya dayandırılması haqqında qərar verilə bilər.

5. Rəqəmsal texnologiyaların inteqrasiyasının mənzil maliyyələşməsinə təsiri

Rəqəmsal texnologiyaların inteqrasiyası mənzil maliyyələşməsində bir neçə əsas dəyişiklik yaradır. Birincisi, əməliyyatların sürətləndirilməsinə nail olunur. Belə ki, bankda ipoteka kreditinin alınmasına 4-6 həftə vaxt sərf olunduğu halda, rəqəmsal platformalarda bu proses 24-72 saata yekunlaşır. İkincisi, rəqəmsal platformalar vasitəçilərin sayını azaldır və xərcləri 30-40% aşağı salır [3, s.46]. Üçüncüsü, onlayn platformalar coğrafi məhdudiyyətləri aradan qaldırmaqla, kiçik şəhər və kəndlərdə yaşayan insanların da eyni xidmətlərdən yararlanmasına imkan verir.

ABŞ-da rəqəmsal ipoteka bazarının lideri olan Rocket Mortgage Şirkəti 2015-ci ildə tam onlayn ipoteka platformasını işə salıb və hazırda ölkədə ipoteka bazarının 10%-ə sahibdir. Şirkətin iki milyon müştərisi var və onun illik əməliyyat dövriyyəsi 200 milyard dollardan çoxdur. Platformada müştəri bütün prosesi evdən çıxmadan həyata keçirə bilər. O, 48 saat ərzində ərizə ilə müraciət edir, sənədləri yükləyir, mənzili seçir və kredit almaq barədə qərar verir. Digər uğurlu şirkət olan Better.com komissiyaları tamamilə ləğv etməklə ipoteka kreditlərini ənənəvi bankdan 30-40% aşağı xərclə təklif edir. Bu qənaət müştəriyə keçir və ipoteka daha əlçatan olur. Şirkət hər il 25 milyard dollar həcmində kredit verir. İngiltərənin Habito şirkəti də oxşar modeli həyata keçirir və 1500-dən çox ipoteka məhsulunu müqayisə edən platforması var. Müştəri öz parametrlərini daxil edir və sistem avtomatik olaraq onun üçün ən optimal variantı tapır.

Azərbaycan üçün rəqəmsal texnologiyaların mənzil maliyyələşməsində tətbiqi böyük prioritet olmalıdır. Bu transformasiya bir neçə mərhələdə həyata keçirilə bilər. Birinci mərhələdə (1-2 il): ipoteka ərizəsinin verilməsi, sənədlərin elektron yüklənməsi və kredit statusunun onlayn izlənməsi kimi proseslərin rəqəmsallaşdırılması həyata keçirilməlidir. İkinci

mərhələdə (2-4 il) kreditləşdirmə şərtlərinin və risklərin təhlili, həmçinin kütləvi qiymətləndirmənin artırılması məqsədi ilə süni intellektdən istifadə prosesi reallaşdırılmalıdır. Bundan ötrü məlumat bazasının formalaşdırılması lazımdır. Mərkəzi Bank, İqtisadiyyat Nazirliyi və Dövlət Statistika Komitəsi məlumatlarının integrasiyasını təmin edən vahid məlumat bazası yaratmalıdır. Estoniya təcrübəsinə istinadən “X-Road” tipli məlumat mübadiləsi platforması qurula bilər. Üçüncü mərhələdə (4-6 il) blokçeyn texnologiyasının tətbiqi ilə əmlakın qeydiyyatı, smart müqavilələrin tətbiqi və tokenləşmə məsələləri öz həllini tapmalıdır. Bu sahədə Dubay və Estoniya təcrübəsi əsas götürülə bilər. Pilot layihə olaraq, Bakı şəhərinin rayonlarından birində blokçeyn əsaslı əmlak qeydiyyatı sınaqdan keçirilə bilər. Dördüncü mərhələdə, tam rəqəmsal ekosistem formalaşdırılması prosesi başa çatdırılmalıdır. Dövlət tərəfindən Sinqapur və İsrail təcrübəsi nümunə götürülməklə, PropTech inkubatorlarının yaradılması və startaplara dəstək proqramlarının həyata keçirilməsi bu sahənin inkişafını intensivləşdirə bilər.

Nəticə. Mənzil maliyyələşməsi sisteminin inkişafı Azərbaycan Respublikası üçün sosial-iqtisadi inkişafın mühüm istiqamətidir. Beynəlxalq təcrübənin təhlili göstərir ki, mənzil probleminin həlli üçün vahid sistemlə kifayətlənmək səmərəli deyil və müxtəlif maliyyələşmə mexanizmlərindən paralel şəkildə istifadə edilməsinə ehtiyac var. İnkişaf etmiş ölkələrdə ipoteka kreditləri, mənzil-depozit sistemləri, səhmdar maliyyələşdirmə, İslam maliyyə alətləri və rəqəmsal platformalar bir-birini tamamlamaqla, əhalinin mənzil əldə etmək imkanlarını genişləndirir.

Azərbaycanda hazırda mənzil-depozit sistemi və səhmdar maliyyələşdirmə mexanizmləri tətbiq olunmur, İslam maliyyə alətləri inkişaf etməmişdir və rəqəmsal texnologiyaların integrasiyası ilkin mərhələdədir. Bu vəziyyət bir tərəfdən müəyyən problemlərin olmasını, digər tərəfdən isə böyük inkişaf potensialının mövcudluğunu əks etdirir.

Ədəbiyyat

1. Atakişiyev R. (2021), İslam Maliyyə Sistemi və Alətləri. Bakı, 134.
2. Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı (2023), İpoteka kreditləri üzrə statistik məlumatlar. Bakı.
3. Deutsche Bank Research (2021), Digitalization of housing finance.
4. Islamic Financial Services Board (2022), Islamic financial services industry stability report. Kuala Lumpur.
5. Qasımlı V. (2023), İslam Maliyyə Sistemi və Onun Azərbaycandakı Perspektivləri. Bakı, 209.
6. Альпеисова Ш.Е., Булхаирова Ж.С., Саймагамбетова Г.А., Косымбаева Ш.И. (2022), Современное взаимодействие государства и населения в реализации жилищного кредитования. Вестник Университета Туран, No.4, 89-101.

7. Герман С.В., Раковский В.И. (2020), Переход на проектное финансирование в жилищном строительстве. Евразийское Научное Объединение, No.(2-3), 162-166.
8. Глотова Н.И., Фасенко Т.Е. (2017), Влияние социально-экономических факторов на развитие ипотечного жилищного кредитования. Вестник Финансового Университета, No.3, 158-165.
9. Никитин М.А. (2020), Механизмы проектного финансирования для решения проблем жилищного строительства. Нормирование и Оплата Труда в Строительстве, No.3, 18-22.