İpoteka kreditlərinin məbləği artırılacaq

Ölkə əhalisinin yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaq, mənzil tikintisinin səmərəli maliyyələşdirmə mexanizmini yaratmaq, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici investorları cəlb etmək məqsədi ilə ölkə başçısı 2005-ci il 16 sentyabr tarixli fərman imzalayıb. Fərmana uyğun olaraq Milli Bankın (Mərkəzi Bank) nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu (AİF) yaradılıb. Fondun əsas funksiyası müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərini yenidən maliyyələşdirmək, yenidən maliyyələşdirilən ipoteka kreditlərinə dair tələbləri müəyyən etmək, maliyyə vəsaitlərinin cəlb olunması məqsədilə ipoteka ilə təmin olunmuş qiymətli kağızlar emissiya etmək, ipoteka kreditləşməsi sahəsində likvidliyin təmin olunması və Fonda ucuz maliyyə resurslarının cəlb edilməsi üçün öz səlahiyyətləri daxilində tədbirlər görməkdir.

Hazırda adi ipoteka kreditləri üçün maksimal məbləğ 50 min, güzəştli ipoteka kreditləri üçün isə 35 min manatdır. Maksimal illik faiz dərəcəsi isə adi ipoteka kreditləri üçün 8%, güzəştli ipoteka kreditləri üçün 4%-dir. Maksimal müddət adi ipoteka kreditləri üçün 25 il, güzəştli ipoteka kreditləri üçün 30 ildir. İlkin ödəniş isə müvafiq olaraq 20% və 15%-dir.

İndiyədək 420 milyon manatdan çox ipoteka krediti ayrılıb...

AİF-nin xətti ilə bu ilin 10 ayı ərzində 74,68 milyon manat məbləğində kredit verilib. Bu dövr ərzində bankların əvvəllər ayırdığı kreditlərin yenidən maliyyələşməsinin ümumi həcmi 50,6 milyon manat təşkil edib. Qeyd edək ki, AİF-nin xətti ilə maliyyələşdirmə başlanandan - 2006-cı ildən 2012-ci ilə qədər 420 milyon manatdan çox ipoteka krediti ayrılıb. Ayrılan kreditlərin ümumi həcmindən gənclərə və gənc ailələrin payına 72% düşür. Kreditlərin 28%-i isə yaşı 36-dan çox olanlara verilib.

Gələn ildən ipoteka kreditlərinin verilməsi sahəsində bəzi dəyişikliklər edilməsi nəzərdə tutulub. İlk növbədə, AİF xətti ilə sosial ipotekadan istifadə imkanı əldə edəcək şəxslərin siyahısı genişlənəcək. Mərkəzi Bankın baş direktoru Rəşad Orucov qeyd edib ki, qanunvericiliyə edilmiş dəyişikliklər əsasında bu kateqoriyadan olan şəxslərə hərbi qulluqçular və Fövqəladə Hallar Nazirliyinin işçiləri də aid edilib.

Siyahıya gənc ailələrin, eləcə də ailəsi olmayan, lakin ipoteka krediti almaq üçün maliyyə imkanı olan gənclərin də daxil edilməsinə dair təkliflərin yaxın vaxtlarda qəbul edilməsi mümkündür. Mərkəzi Bankın baş direktorunun sözlərinə görə, sosial ipoteka kreditinin maksimum məbləğinin hazırkı 35 mindən 50 min manata qədər artırılması təklif edilir və sosial ipoteka çərçivəsində illik faiz dərəcələrinin hazırkı 4%-dən aşağı salınmasının təkrar nəzərdən keçirilməsi də mümkündür.

Dəyişikliyə əsasən, AİF yanında Zəmanət Fondunun işə başlamasından sonra ipoteka kreditlərini ilkin ödəniş etmədən də almaq mümkün olacaq. Eyni zamanda adi ipoteka kreditinin məbləği 50 min manatdan 100 min manata çatdırılacaq. Faiz dərəcəsi isə olduğu kimi qalacaq: illik 8%.

İpoteka kreditlərinin məbləğinin artırılmasına ehtiyac var idi...

Media və İctimai Təşəbbüslər Mərkəzinin rəhbəri, iqtisadçı ekspert Samir Əliyev ölkədə insanların mənzil problemlərinin həlli istiqamətində ipoteka kreditlərinin verilməsini vacib addım kimi qiymətləndirir. Onun sözlərinə görə, bu, insanların mənzil problemlərinin həllinə yönəlmiş dövlət siyasətidir: «Bütün dünyada hökumətlər insanların mənzil problemlərinin həlli istiqamətində bir sıra tədbirlər görür. Bu tədbirlərdən ən geniş yayılmışı ipoteka kreditləşməsidir. Ölkəmizdə də ailələrin sayı hər il sürətlə artır və bu da ipoteka kreditlərinə tələbatı artırır. İlk vaxtlarda əksər ailələr üçün bu kreditlər əlçatan olmadığına görə, ipoteka kreditlərinin verilməsi sahəsində müəyyən dəyişikliklərin edilməsi zəruri idi: məbləğin artırılması, faiz dərəcələrinə yenidən baxılması vaxtında görülmüş tədbirdir. Bu, ölkədə mənzil problemindən yaxa qurtarmaq istəyən insanlar üçün əlverişli şərait yarada bilər. Lakin bu istiqamətdə səylər bir qədər də artırılmalıdır. Dövlət büdcəsindən ayrılan ipotekanın həcminin artırılması ilə yanaşı, ipoteka bazarının inkişafı üçün tikinti zəmanət banklarının yaradılması zəruridir. Artıq bununla bağlı qanun layihəsi hazırlanıb. Belə bir qanunun qəbul edilməsi mənzil probleminin həllinə böyük təkan verə bilər».

S.Əliyev insanların ipoteka krediti ala bilmək imkanlarının artırılması üçün ipoteka bazarının həcminin böyüməsinin vacibliyini vurğulayır: «İpoteka Fondu müxtəlif mənbələr hesabına ipoteka bazarının həcmini artırır. Ancaq bu bazar hələ arzuolunan səviyyəyə çatmayıb və onun dəfələrlə

artırılmasına ehtiyac var. İnkişaf etmiş ölkələrdə bazarın dövriyyəsi milyardlarla ölçülür. Ona görə də həmin ölkələrdə əhalinin kredit almaq imkanı yüksəkdir».

Ölkəmizdə mənzil probleminin tam aradan qaldırılması üçün ipoteka kreditləri ilə yanaşı, sosial evlərin tikintisi də zəruridir. Dünyada belə bir təcrübənin olduğunu deyən S.Əliyevin sözlərinə görə, sosial evlər dövlət tərəfindən tikilir və yaşayış səviyyəsi aşağı olan insanlara ucuz qiymətə kirayə şəklində verilir: «Amma bu məbləğ daha çox simvolik, bazar qiymətlərindən dəfələrlə ucuz olur. Sosial evlərdə yaşayan insanlar kirayə verməklə yanaşı, öz istəyi ilə evin pulunu da ödəyir və nəticədə ev onların mülkiyyətinə keçir».