TİKİNTİYƏ İNVESTİSİYA:

Mərkəzi Bankla Maliyyə Nazirliyi razılaşdı

Dövlətin bu sektora dəstəyi əmlak bazarında canlanma yarada bilər

"Görüləcək əlavə tədbirlər nəticəsində iqtisadi fəallıq artırılmalıdır, o cümlədən tikinti sektorunda. Bakıda və digər iri şəhərlərdə tikinti layihələrinin icra edilməsi üçün iş adamlarına lazımi şərait yaradılmalıdır. Bəzi hallarda burada iş adamları müxtəlif çətinliklərlə üzləşirlər - bürokratiya, korrupsiya. Onlara qarşı əsassız tələblər irəli sürülür. Bütün bunlar yığışdırılmalıdır. Tikinti sektoru tam sərbəst şəkildə inkişaf etməlidir".

Prezident İlham Əliyevin yanvarın 18-də iqtisadi və sosial məsələlərin həlli ilə bağlı keçirdiyi müşavirədə söylədiyi bu fikirlərlə tikinti sektorunun inkişafı 2016-cı il üçün prioritet sahə elan edilib. Bu o deməkdir ki, bu il ərzində tikinti sektoruna investisiyaların cəlbi dövlətin diqqət mərkəzində olacaq. Dövlət başçısı qeyd edib ki, indiki şəraitdə tikinti sektorunun inkişafı prioritet məsələ kimi qarşıya qoyulmalıdır: "Bakıda və bütün şəhərlərdə tam imkan verilməlidir ki, iş adamları böyük tikinti layihələrini icra etsinlər. Bəzi hallarda bu məsələdə iş adamları müxtəlif çətinliklərlə üzləşir, onlara qarşı irəli sürülən əsassız tələblər yığışdırılmalıdır. Həmçinin ipoteka xətti ilə böyük tikinti layihələri icra edilməlidir və bu barədə təxirəsalınmaz tədbirlər görülməlidir".

Müşavirədə Prezident İlham Əliyev bütün şəhər və rayon icra hakimiyyəti orqanlarına, ilk növbədə Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətinə bundan sonra tikinti ilə bağlı heç bir süni əngəl yaradılmaması barədə ciddi tapşırıqlar verib: "Bu sahədə süni əngəllər aradan qaldırılmalıdır. Bizi ən çox geriyə salan məhz tikinti sektorundakı qeyri-normal vəziyyətdir. Çünki burada o qədər icazələr tələb olunur və o qədər pozuntular var ki, hətta beynəlxalq qurumlar da bunu qeyd edirlər".

Ölkə rəhbərliyi səviyyəsində tikinti sektorunun inkişafına bu dərəcə önəm verilməsi iki əsas məqsədə xidmət edir. Bunlardan birincisi antiböhran tədbirlərinə uyğun olaraq yeni iş yerlərinin yaradılmasına nail olmaq, digəri isə mənzil tikintisinin genişləndirilməsi yolu ilə daşınmaz əmlak bazarında rəqabət mühiti formalaşdırmaqdır. Bu məqsədlərə nail olmaq üçün həm də "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin xətti ilə sosial mənzillərin tikintisi nəzərdə tutulur.

Bəs dövlətin tikinti sektoruna investisiya qoymaqla bu sahəyə dəstək nümayiş etdirməsi əmək və əmlak bazarı üçün hansı perspektivlər vəd edir?

200 milyon manatlıq tikinti layihəsi

Ölkə başçısının müvafiq tapşırıqlarından sonra Maliyyə Nazirliyi və Mərkəzi Bank tikinti sektoruna investisiya cəlb etmək üçün ciddi müzakirələrə başlayıblar. Həmçinin Prezident İlham Əliyevin ipoteka kreditləşməsi üçün 200 milyon ayrılması barədə tapşırığının icrası mexanizmləri də diqqət mərkəzindədir. Mərkəzi Bankın İdarə Heyətinin sədri Elman Rüstəmov bir neçə gün əvvəl AzTV-yə müsahibəsində ipoteka kreditləşməsinin şərtlərinin sadələşdirilməsi istiqamətində Maliyyə Nazirliyi ilə koordinasiyalı iş aparıldığını deyib: "Ölkə başçısı Nazirlər Kabinetinin son iclasında bununla bağlı bir daha öz tapşırıqlarını verdi. Mərkəzi Bank Maliyyə Nazirliyi ilə danışıqları yekunlaşdırıb və artıq bizim aramızda bir konsensus var".

Bununla bağlı hələlik yekun qərar qəbul olunmasa da, Elman Rüstəmov bu sahədə gözlənilən yeniliklərin başlıca istiqamətlərini açıqlayıb. Onun sözlərinə görə, ilin sonunadək dövlət büdcəsindən ipoteka kreditləşməsinin maliyyələşdirilməsinə 200 milyon manat yönəldiləcək. Vəsait Mərkəzi Bankın krediti hesabına ayrılacaq, Maliyyə Nazirliyi isə əməliyyata dövlət zəmanəti verəcək. Bu vəsaitin müəyyən bir hissəsi sosial ipotekaya, digər hissəsi isə kommersiya ipotekasının maliyyələşdirilməsinə yönəldiləcək.

Elman Rüstəmov bildirib ki, əhali daha çox ipoteka kreditlərinin maksimal məbləğinin azlığından şikayət edir. Bu səbəbdən vətəndaşlar daha çox təkrar mənzil bazarına üz tutmalı olurdu. Bunu nəzərə alaraq, həm sosial, həm də kommersiya ipoteka üzrə maksimal məbləğlərin 2 dəfə artırılması nəzərdə tutulur. Elman Rüstəmovun sözlərinə görə, bu il ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsinə daha əhəmiyyətli vəsait yönəldilə bilər: "Bununla da bağlı Maliyyə Nazirliyi ilə danışıqlar aparılır. Düşünürük ki, ipoteka kreditləşməsi ölkənin tikinti sektorunun inkişafına güclü təkan verə bilər. Bu, ümumilikdə iqtisadi inkişafa müsbət təsir edəcək. Bununla yanaşı, məsələnin sosial tərəfi də var ki, əhalinin mənzil təminatı problemi öz həllini tapacaq".

Nəhayət, bu məsələ Milli Məclisin yanvarın 19-da keçirilən növbədənkənar iclasında yenidən müzakirə olunub. Maliyyə naziri Samir Şərifov bildirib ki, ölkədə ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsinə ehtiyac var. Onun sözlərinə görə, hazırda ipoteka ilə bağlı sənədlərin hazırlanması işi gedir: "Bazara yeni istiqrazlar çıxarılıb satılmalı və vəsait cəlb edilməlidir. İndi "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC müstəqil qurumdur. İpoteka üçün məbləğin artırılmasına xüsusi ehtiyac var, faiz dərəcələri isə kifayət qədər aşağıdır".

Samir Şərifov əlavə edib ki, Azərbaycanda dövlət xətti ilə maliyyələşən ipoteka kreditlərinin ucuzlaşdırılması nəzərdə tutulmur. Onun sözlərinə görə, faiz dərəcələri üzrə şərtlərin dəyişdirilməsinə ehtiyac yoxdur. Ancaq ipoteka kreditlərinin məbləğinin artırılması üçün yeni maliyyə mənbələrinin tapılması istiqamətində müəyyən addımlar atılır.

Daşınmaz əmlak üzrə ekspert Ramil Osmanlı dövlətin bu sahəyə dəstəyinin tikinti sektorunda böyük canlanmaya səbəb ola biləcəyini düşünür: "Tikinti sahəsində problemlərin aradan qaldırılması hökumətin qəbul etdiyi qərarlardan asılıdır. Artıq dövlət başçısı bu məsələdə siyasi iradə nümayiş etdirib, tikinti ilə məşğul olan şirkətlərin üzləşdikləri maneələrin aradan qaldırılması, inşaat sektoruna sərmayələrin cəlb edilməsi ilə bağlı hökumətə müvafiq tapşırıq verib. İndiki mərhələdə bu sahəyə yerli və xarici investisiya cəlb etmək üçün qaydalarda sadələşdirilmələr aparılmalıdır".

Ramil Osmanlı onu da bildirib ki, özəl tikinti şirkətlərini də bu prosesə cəlb etmək və vəziyyəti dəyişmək üçün inşaat sektorunda ciddi islahatlar aparılmalıdır. Həmçinin inşası başa çatmış yeni binaların qısa müddətdə sənədləşdirilməsinə ehtiyac var: "Çünki girov təminatı baxımından sənədlərin qanunvericiliyin tələblərinə uyğunlaşdırılması özəl şirkətlərin ipoteka prosesinə daha sürətlə qoşulmasına və nəticə etibarilə gələcəkdə tikinti sektorunun inkişafına xidmət edə bilər".

Ekspert hesab edir ki, dövlətin tikinti sektoruna nümayiş etdirdiyi dəstək daşınmaz əmlak bazarına pul axınının gücləndirilməsi ilə nəticələnə bilər. Bu isə həm yeni iş yerlərinin yaranması, həm də əhalinin mənzil təminatının yaxşılaşdırılması, tikinti tempinin artmasına şərait yaradacaq: "Bu baxımdan hökumətin tikinti sektoruna dəstəyi, o cümlədən tikintiyə verilən icazələrin sadələşdirilməsi müsbət hal kimi dəyərləndirilməlidir. Amma indiki halda daxili resurslar mənzil tikintisini inkişaf etdirməyə adekvat deyil. Ona görə də xarici resursların cəlb olunmasına ehtiyac var".

Elxan Salahov,
"İki sahil"