

Azərbaycan Respublikası  
İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun  
Himayəçilik Şurasının 24 fevral 2020-ci il tarixli  
01-2020 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir.



AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ  
İPOTEKA VƏ KREDİT ZƏMANƏT FONDU

**İNKİŞAF 2020  
İSTİQAMƏTLƏRİ 2025**





AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ  
İPOTEKA VƏ KREDİT ZƏMANƏT FONDU

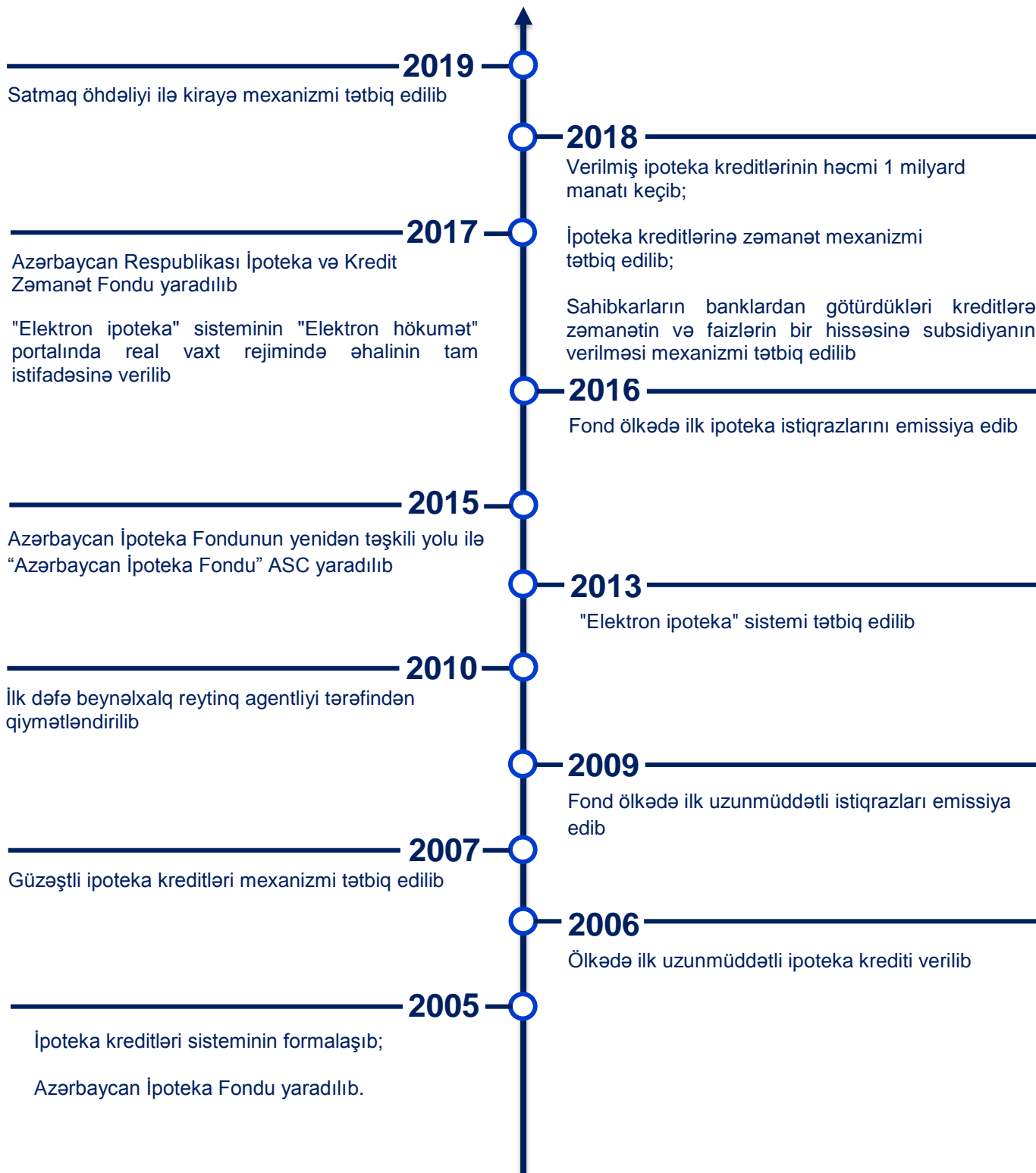
Bül-Bül prospekti 40, AZ1014  
Bakı şəhəri, Azərbaycan  
Tel: (+994 12) 498 18 01/02/03  
Faks: (+994 12) 598 11 77  
[www.mcgf.az](http://www.mcgf.az)

# Mündəricat

1. Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu haqqında	5
Fondun tarixində mühüm hadisələr	5
Fondun fəaliyyəti	6
Korporativ idarəetmə	11
<hr/>	
2. Fondun missiyası və ortamüddətli baxışı, strateji məqsədi və fəaliyyət istiqamətləri	12
<hr/>	
3. Qlobal trendlər	13
İnsanların mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması	13
Sahibkarlığın dəstəklənməsi	15
<hr/>	
4. Fondun fəaliyyət göstərdiyi mühit və çağırışlar	16
Ölkənin sosial-iqtisadi inkişafı	16
Əhalinin mənzil təminatı	17
Sahibkarlığın inkişafının dəstəklənməsi	19
PEST analiz	21
Fond qarşısında duran çağırışlar	21
Yaşayış maliyyəsi	22
Sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanları	24
SWOT analiz	26
<hr/>	
5. Strateji hədəflər və prioritet istiqamətlər	27
Strateji hədəf 1. Əhalinin mənzilə olan ehtiyaclarının təmin edilməsi və yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması	28
Strateji hədəf 2. Sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi	32
Strateji hədəf 3. İnstitusional inkişaf	33
<hr/>	
6. Maliyyələşmə mexanizmləri	34
<hr/>	
7. Strateji hədəflərin icrası ilə bağlı əsas risklər, monitoqinq və qiymətləndirmə	35

# 1. Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu haqqında

## Fondun tarixində mühüm hadisələr



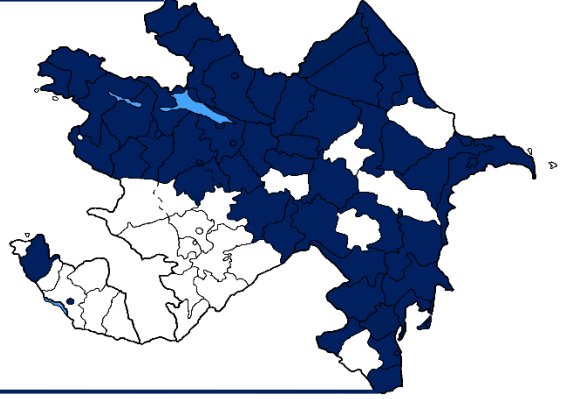
## Fondun fəaliyyəti



İpoteka kreditləşməsi və  
ipoteka kreditlərinə zəmanət

**1,391,157,567**  
manat məbləğində  
**27,883**  
ipoteka krediti

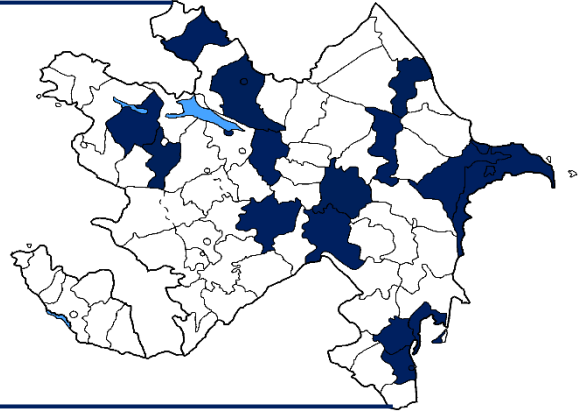
**50**  
Region



Sahibkarlıq kreditlərinə zəmanət  
və subsidiya

**69,724,000**  
manat məbləğində kreditə  
**40,478,750**  
manat məbləğində zəmanət

**16**  
region



Satmaq öhdəliyi ilə kirayə

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2018-ci il 1 may tarixli 29 nömrəli Fərmanı ilə Fondun Nizamnaməsində dəyişikliklər edilmiş və yaşayış sahələrinin alınması və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi ilə bağlı Fondun yeni funksional vəzifəsi müəyyən edilmişdir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2019-cu il 25 yanvar tarixli 488 nömrəli Fərmanı ilə "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu tərəfindən yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi Qaydası" (bundan sonra - Qayda) təsdiq edilmiş habelə mexanizmin tətbiqinin təmin olunması tapşırılmışdır.

Ötən dövr ərzində satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizminin tətbiqi üzrə müvafiq hazırlıq-təşkilati işlər görülmüşdür, sistemin tam funksionallığı təmin edilmişdir: satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin iştirakçıları arasında münasibətlər və Fondun bu istiqamətdə fəaliyyətini tənzimləyən Fondun daxili prosedurları və sənəd nümunələri hazırlanmış, mexanizmin funksionallığının təmin edilməsi məqsədilə elektron sistem yaradılmış, işçi heyəti formalaşmışdır.

Əhalinin tələbini nəzərə alaraq ilk olaraq Bakı, Sumqayıt və Xırdalan şəhərlərində yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi məqsədilə mənzillər alınmışdır.

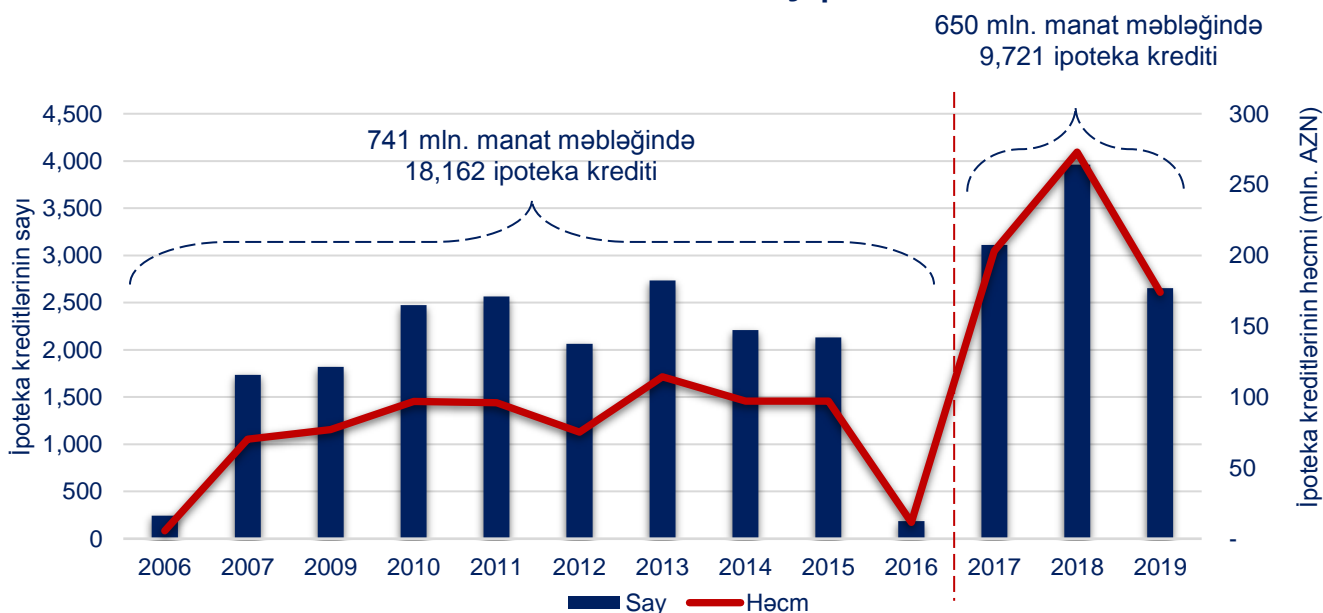
Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu (bundan sonra – Fond) ictimai faydalı məqsədlər güdən fəaliyyətlə məşğul olan qeyri-kommersiya hüquqi şəxsidir.

Azərbaycan Respublikasında əhalinin mənzilə olan tələbatını ödəmək, yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaq, mənzil tikintisinin səmərəli maliyyələşdirilmə mexanizmini yaratmaq, bu sahədə formalaşan təklifin alıcılıq qabiliyyətli real tələbə uyğunlaşmasını təmin etmək və ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici investorları cəlb etmək məqsədi ilə "Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 16 sentyabr tarixli 299 nömrəli Fərmanına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu yaradılıb.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 27 oktyabr tarixli 661 nömrəli Fərmanına əsasən, Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun yenidən təşkili yolu ilə səhmləri dövlətə məxsus "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC yaradılıb və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli 940 nömrəli Fərmanı ilə Cəmiyyətin Nizamnaməsi təsdiq edilib.

Daha sonra Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2017-ci il 25 dekabr tarixli 1760 nömrəli Fərmanına əsasən "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin və "Azərbaycan Respublikasının Kredit Zəmanət Fondu" ASC-nin birləşmə formasında yenidən təşkili yolu ilə "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu" (Fond) qeyri-kommersiya hüquqi şəxsi yaradılmış və Fondun Nizamnaməsi təsdiq edilmişdir.

### Fondun vəsaiti hesabına verilmiş ipoteka kreditləri



Fəaliyyət göstərdiyi dövr ərzində Fondun vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinin həcmi 1,3 milyard manatı keçmiş, 27,000-dən çox ailə ipoteka krediti hesabına mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına nail olmuşdur. Bu kreditlərin 412 milyon manatdan çox hissəsini (8,400 ədəd) güzəştli kateqoriyalara aid şəxslərə verilmiş ipoteka kreditləri təşkil etmişdir.

Ötən dövr ərzində stabil ipoteka kreditləşməsi sistemi formalaşmış, ölkədə ipoteka kreditləşməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi, ipoteka kreditlərinin əlçatanlılığının artırılması istiqamətində ardıcıl tədbirlər görülmüşdür. Belə ki, ipoteka kreditləşməsinin davamlılığının təmin edilməsi, təkrar ipoteka bazarının formalaşması, büdcə vəsaitləri ilə yanaşı maliyyə bazarlarının da imkanlarından istifadə edərək, ölkədə mövcud olan resursların ipoteka

kreditləşməsinə yönəldilməsi məqsədilə 2009-cu ilin may ayından başlayaraq Fond tərəfindən daxili maliyyə bazarında uzunmüddətli istiqrazlar yerləşdirilir.

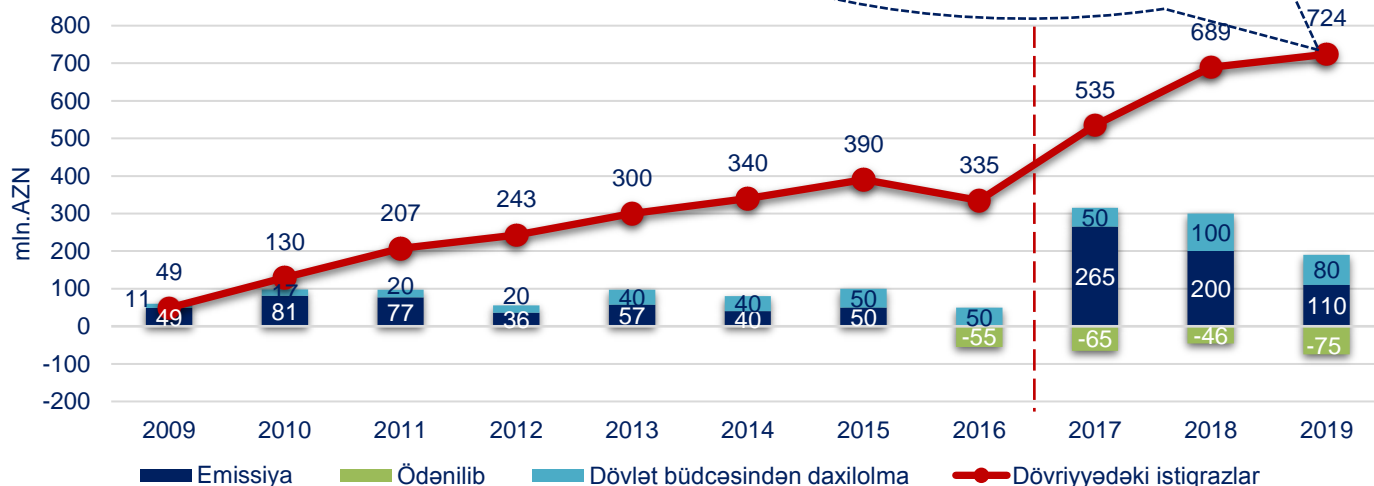
Ümumilikdə, Fond tərəfindən daxili kapital bazarında qiymətli kağızların yerləşdirilməsi vasitəsilə cəlb edilmiş maliyyə vəsaitlərinin həcmi 1,005.0 milyon manata çatmışdır. Bu vəsaitlər adi ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsinə yönəldilmişdir. Hazırda Fondun dövriyyədə olan istiqrazlarının həcmi 723,9 milyon manat təşkil edir, bu da daxili qiymətli kağızlar bazarının mühüm hissəsini təşkil edir.

### Fondun cəlb etdiyi vəsaitlər

**Emissiyanın həcmi** – 1,005 mlrd. manat  
**Ödənilib** – 281 mln. manat  
**Dövriyyədəki həcm** – 724 mln. manat

**Dövriyyədəki kağızların həcminə görə ölkə üzrə Top-3 daxil emitent:**

1. Maliyyə Nazirliyi – 1,184 mln. man.;
2. İKZF – 724 mln. man.;
3. Mərkəzi Bank – 700 mln. man.



İpoteka kreditləşməsinin effektivliyinin və əhəlinin ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının genişləndirilməsi məqsədilə ipoteka kreditləri üzrə maksimal məbləğ mərhələli şəkildə 50,000 manatdan 150,000 manatadək (güzəştli ipoteka kreditləri üzrə 100,000 manatadək) artırılmış, güzəştli ipoteka kreditləri üzrə ilkin ödənişə tələb 15%-dən 10%-dək azaldılmışdır.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli 940 nömrəli Fərmanı ilə ipoteka kreditləşməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi və bu sahədə şəffaflığın artırılması çərçivəsində “Elektron hökumət” portalında “Elektron ipoteka” sisteminin yaradılması və “Elektron hökumət” portalına inteqrasiyası, müvafiq dövlət qurumlarının informasiya sistemlərindən məlumatların bu sistemə ötürülməsi imkanının təmin edilməsi məqsədilə tapşırıq verilmişdir. Verilmiş tapşırıqların davamı olaraq Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 24 noyabr tarixli 1126 nömrəli Fərmanı ilə “Elektron ipoteka” sistemi haqqında Əsasnamə” təsdiq edilmiş, Fondun mövcud elektron sisteminin “Elektron ipoteka” sistemi haqqında Əsasnamə”yə uyğunlaşdırılması və “Elektron hökumət” portalına inteqrasiyası ilə bağlı işlər tamamlanaraq, 2017-ci il 1 avqust tarixindən əhəlinin istifadəsinə verilmişdir.

Əhəlinin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması, dövlətin sosial siyasətinə daxil olan daha geniş əhəli kütləsinin güzəştli ipoteka kreditləri ilə təmin edilməsi məqsədilə ilkin mərhələdə güzəştlərdən istifadə etmək hüququna malik şəxslərin dairəsi tədricən genişləndirilmiş, ən azı 5 il dövlət ümumtəhsil məktəblərində müəllim işləyən şəxslər gənc ailənin üzvü kimi, elmlər



doktoru elmi dərəcəsi olan, ən azı 15 il dövlət qulluğunda qulluq edən, ən azı 3 il daxili işlər orqanlarında xidmət keçən, xüsusi rütbəsi olan şəxslər isə müstəqil kateqoriya kimi siyahıya əlavə edilmişdir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 13 iyul və 21 iyul 2017-ci il tarixli Fərmanları ilə 15 il dövlət qulluğunda qulluq edən şəxslərlə yanaşı, dövlət qulluğunun xüsusi növündə xidmət keçən şəxslər, eləcə də ən azı 3 il elmi vəzifədə işləmiş elmi işçilər də güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan şəxslərin dairəsinə daxil edilmişdir.

Şəxsi yığımları az olan əhaliyə daha aşağı ilkin ödəniş məbləği ilə ipoteka krediti vasitəsilə yaşayış sahəsi almağa şəraitin yaradılması, ipoteka kreditləşməsi ilə bağlı maliyyə risklərinin kreditor-banklarla bölüşdürülməsi və optimal idarə olunması və bununla da ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının, bu növ kreditlərin əlçatanlılığının artırılması məqsədilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2018-ci il 1 may tarixli 29 nömrəli Fərmanı ilə “Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu tərəfindən ipoteka kreditləri üzrə təminat verilməsi Qaydası” təsdiq edilmişdir. Bununla bağlı, Fond tərəfindən ipoteka kreditlərinə zəmanətlərin verilməsi mexanizminin işə salınması üçün müvafiq hazırlıq işləri tamamlanmış və zəmanətlərin verilməsinə başlanılmışdır.

Əhalinin ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının genişləndirilməsi, kreditlərin əlçatanlılığının artırılması məqsədilə ipoteka kreditləşməsi bazarında müvəkkil banklar arasında rəqabət mühitinin yaradılması, ipoteka kreditlərinin verilməsi infrastrukturunun, müvəkkil təşkilatlar dairəsinin genişləndirilməsi təmin edilmişdir.

Hazırda ipoteka krediti verən müvəkkil bankların sayı 26-a, müvəkkil sığortaçıların sayı 19-a, müvəkkil qiymətləndiricilərin sayı isə 18-ə çatmışdır. İpoteka kreditləri üzrə maksimal faiz dərəcəsinin illik 8 faiz müəyyən olunmasına baxmayaraq, Fondun tələbləri ilə ipoteka kreditini verən müvəkkil banklar arasında rəqabətin artması nəticəsində bir sıra banklar tərəfindən daha aşağı faiz dərəcələri ilə (6-7 faiz) ipoteka kreditləri verilir.

Ölkədə əhalinin mənzil təminatı mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi, şəxsi yığımları qənaətbəxş səviyyədə olmayan vətəndaşların yaşayış sahələrinə olan tələbinin ödənilməsi, mütərəqqi kirayə hüquq münasibətlərinin inkişafının təmin edilməsi məqsədi ilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2018-ci il 1 may tarixli 29 nömrəli Fərmanı ilə Fondun Nizamnaməsində dəyişikliklər edilmiş və yaşayış sahələrinin alınması və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi ilə bağlı Fondun yeni vəzifəsi müəyyən edilmişdir.

Ötən dövr ərzində satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizminin tətbiqi üzrə müvafiq hazırlıq-təşkilati işlər görülmüşdür. Belə ki, yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi mexanizmi ilə bağlı münasibətlərin tənzimlənməsi və iş proseslərinin düzgün idarə olunması məqsədi ilə Fondun İdarə Heyəti tərəfindən “Satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermək məqsədilə satın alınacaq yaşayış sahələrinin seçilməsi Qaydası”, “Yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi üçün müraciətlərin qəbulu, baxılması və rəsmiləşdirilməsi üzrə prosedur Qaydalar”, “Yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayə müqaviləsi üzrə ödənişlərin hesablanması Qaydası” və “Satmaq öhdəliyi ilə kirayə müqaviləsi”nin nümunəvi forması təsdiq edilmişdir.

Bununla da satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə, o cümlədən yaşayış sahəsinə (yerləşmə yeri, sahəsi, otaqların sayı və s.) və kirayəçiyə dair tələblər, kirayə müqaviləsinin nümunəvi forması, müqavilə üzrə ödənişlərin hesablanması və ödənilməsi qaydası, yaşayış sahəsinə Fondun satın alması qiymətinin maksimal məbləği, alış qiymətinin vaxtından əvvəl tam və ya qismən ödənişi zamanı Fondun güzəşt tətbiq etməsi şərtləri, müraciətlərin qəbulu, baxılması və qiymətləndirilməsi proseduru müəyyən edilmişdir.

Normativ hüquqi aktların Fərmana uyğunlaşdırılması məqsədi ilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2018-ci il 1 may tarixli 30 nömrəli Fərmanı ilə “Elektron ipoteka və kredit zəmanət” sistemi haqqında Əsasnamə”yə müvafiq dəyişikliklər edilmişdir. “Elektron ipoteka və kredit zəmanət” sistemi haqqında Əsasnamə”sində edilmiş dəyişikliklərə müvafiq



olaraq "Elektron İpoteka və Kredit Zəmanət" sistemində kirayə modulunun yaradılması üzrə işlər tamamlanmış və bununla da yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi mexanizmi üzrə iş prosesləri avtomatlaşdırılmışdır. İş proseslərinin avtomatlaşdırılması müraciətlərin qəbulu, onlara baxılması və yaşayış sahələrinin vətəndaşlar tərəfindən seçilməsi prosesinin şəffaf və daha opeativ şəkildə həyata keçirilməsini təmin edəcək.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2019-cu il 25 yanvar tarixli 488 nömrəli Fərmanına uyğun olaraq, vətəndaşlara daha operativ xidmət göstərilməsi, şəffaflığın artırılması, habelə müraciətlərin qəbulunun asanlaşdırılması üçün ASAN xidmət mərkəzləri ilə əməkdaşlıq əldə olunmuşdur. Yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermə mexanizminin geniş əhali kütləsi üçün nəzərdə tutulduğunu və ilkin olaraq Bakı, Sumqayıt və Xırdalan şəhərlərində yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə veriləcəyini nəzərə alaraq, iş yükünün bölüşdürülməsi və müraciətlərə daha qısa müddətə baxılmasının təmin edilməsi məqsədi ilə ilkin mərhələdə 2 sayılı Bakı "ASAN Kommunal" və Sumqayıt "ASAN xidmət" mərkəzləri ilə müvafiq müqavilələr bağlanmış və əhaliyə xidmət göstəriləcək məkan müəyyən edilmişdir.

Fondun fəaliyyətinin digər istiqaməti qeyri-neft sektorunda fəaliyyət göstərən sahibkarlıq subyektlərinin müvəkkil banklardan aldıkları kreditlərə təminatın verilməsi, bu kreditlər üzrə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə subsidiyaların verilməsidir. Sahibkarların bank kreditlərinə təminatın verilməsinin əsas məqsədi kreditləşmə ilə bağlı bankların risklərinin bölüşdürülməsi və bununla da sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının, resursların əlçatanlığının artırılmasıdır.

Qabaqcıl beynəlxalq təcrübə göstərir ki, ölkədə məşğulluğun və iqtisadiyyatın tarazlaşmış inkişafının təmin edilməsi, mövcud istehsal və xidmət sahələrinin müasirləşdirilməsi, genişləndirilməsi və səmərəliliyinin, ümumiyyətlə özəl sektorun iqtisadiyyatda rolunun artırılmasında sahibkarların maliyyə resursları ilə səmərəli qaydada və optimal dəyərlə təmin edilməsi əsas şərtidir. Bu məqsədlə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2017-ci il 29 noyabr tarixli 1691 nömrəli Fərmanı ilə "Sahibkarlar tərəfindən manatla alınan kreditlərə təminat verilməsi Qaydası", "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunda reyting sisteminin və digər risk menecmenti alətlərinin tətbiqi Qaydası" və "Sahibkarlar tərəfindən manatla alınan kreditlərə hesablanmış faizlərə görə subsidiya verilməsi Qaydası" təsdiq edilmişdir. Bu mexanizmin tətbiqi ilə bağlı Fond tərəfindən zəruri hazırlıq və təşkilati işlər görülmüş, iqtisadiyyatın müxtəlif sektorlarında və ölkənin fərqli regionlarında fəaliyyət göstərən sahibkarlıq subyektlərinin müvəkkil banklardan götürdükleri kreditlərə Fond tərəfindən təminat verilmiş, bu kreditlər üzrə hesablanmış faizlərin bir hissəsinə subsidiya ödənilmişdir.

Mandatı ilə müəyyən olunmuş məqsədlərə nail olmaq, fəaliyyətinin dayanıqlılığını təmin etmək məqsədilə Fond institusional inkişaf və potensialın artırılması üzrə də işlər görmüşdür. Fondun qabaqcıl təcrübəyə malik ölkələrin anoloji qurumları və beynəlxalq maliyyə institutları ilə birbaşa əlaqələri qurulmuşdur. Fond fəaliyyət istiqamətləri üzrə qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi, əhalinin maarifləndirilməsi və sistemin inkişafı ilə bağlı mövcud problemlərin həllində aktiv iştirak edir.

Fəaliyyəti dövründə Fond yüksək kapitallaşma səviyyəsinə nail olmuş, aktivlərin həcmi əhəmiyyətli dərəcədə artırmışdır. Fondun kreditləşmə, eləcə də aktiv-passivlərin idarə olunması sahəsində tətbiq etdiyi ciddi standartlar əsasında keyfiyyətli kredit portfeli formalaşdıraraq yüksək maliyyə dayanıqlılığı təmin edilmişdir.

Fəaliyyətə başladığı dövrdən öz öhdəliklərini vaxtılı vaxtında yerinə yetirməsi, tərəfdaşlarla münasibətlərini qarşılıqlı inam və etimad əsasında qurması, Fondun yüksək işgüzar nüfuz qazanmasına səbəb olmuşdur. Görülmüş işlərin nəticəsi olaraq Fond ölkənin suveren reytinginə malik olan nadir institutları siyahısındadır.

Beləliklə, yarandığı tarixdən etibarən Fond qarşısında qoyulmuş vəzifələri uğurla yerinə yetirmiş, ölkədə ipoteka kreditləşməsi sisteminin formalaşması və inkişafı sahəsində əhəmiyyətli nailiyyətlər əldə etmişdir. Fond ipoteka bazarında aparıcı mövqeyə malik (ölkənin ipoteka kreditləri portfelinin böyük hissəsi Fonda məxsusdur), ipoteka kreditlərinin rəsmiləşdirilməsi, borcalan və ipoteka predmetinin qiymətləndirilməsi istiqamətində digər bazar iştirakçıları üçün nümunə olan bir instituta çevrilmişdir.

### **Korporativ idarəetmə**

Fondun korporativ idarəetmə strukturu Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 25 dekabr 2017-ci il tarixli 1760 nömrəli Fərmanı və Mülki Məcəlləyə uyğun təşkil edilib.

---

<b>Təsisçi</b>	Fondun təsisçisinin səlahiyyətlərini Azərbaycan Respublikasının Prezidenti həyata keçirir. <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Fondun nizamnaməsini və onun kapitalını təsdiq edir, Himayəçilik Şurası və İdarə Heyətinin üzvlərini vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edir, Fondun yenidən təşkili və ləğvi barədə qərar qəbul edir.</i></li></ul>
<b>Himayəçilik şurası</b>	Fonda ümumi rəhbərliyi və nəzarəti həyata keçirir. İctimai əsaslarla fəaliyyət göstərən 5 üzvdən ibarətdir: <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Administrasiyasının (1 nəfər)</i></li><li>- <i>Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyinin (1 nəfər)</i></li><li>- <i>Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin (1 nəfər)</i></li><li>- <i>Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhəlinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin (1 nəfər) və</i></li><li>- <i>Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının (1 nəfər) nümayəndələri</i></li></ul>
<b>Fondun İdarə Heyəti</b>	Fondun fəaliyyətinə cari rəhbərliyi həyata keçirir. 3 üzvdən ibarətdir: <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>İdarə Heyətinin sədri;</i></li><li>- <i>İdarə Heyəti sədrinin 2 müavini</i></li></ul>

---

## 2. Fondun missiyası və ortamüddətli baxışı, strateji məqsədi və fəaliyyət istiqamətləri

### Fondun missiyası

Əhalinin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması və sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının artırılmasını təmin edən çevik, səmərəli və əlçatan maliyyə mexanizmləri vasitəsilə ölkənin dayanıqlı sosial-iqtisadi inkişafına dəstək olmaqdır.

### Fondun ortamüddətli baxışı

Ölkədə yaşayış maliyyəsi mexanizmlərinin inkişafına, əhalinin rifahının yüksəldilməsi və layiqli yaşayış şəraitinin təmin edilməsinə xidmət edən, habelə sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının və maliyyə resurslarının əlçatanlılığının artırılmasını dəstəkləyən, bu istiqamətlər üzrə vahid standartların müəyyənləşdirilməsində aparıcı mövqeyə malik, etibarlı, səmərəli və qabaqcıl təcrübəyə əsaslanan dayanıqlı maliyyə institutuna çevrilməkdir.

### Strateji məqsədlər və fəaliyyət istiqamətləri

#### Strateji məqsədlər:

- ölkədə ipoteka kreditləşməsi və mənzil kirayəsi mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi vasitəsilə əhalinin yaşayış sahəsi ilə təminatlılıq səviyyəsinin, yaşayış sahələrinin əlçatanlılığının artırılması, uzunmüddətli və səmərəli yaşayış maliyyəsi sisteminin qurulması, mənzil-tikinti sektorunun dəstəklənməsi;
- maliyyə institutları ilə risklərin bölüşdürülməsinə əsaslanan kredit zəmanət sisteminin təkmilləşdirilməsi və səmərəliliyin artırılması vasitəsilə ilə iqtisadiyyatın qeyri-neft sektorunda fəaliyyət göstərən sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının habelə, maliyyə resurslarının əlçatanlılığının artırılması, investisiya layihələrinin strukturlaşdırılması və qiymətləndirilməsi təcrübəsinin təkmilləşdirilməsi, iqtisadi aktivliyin təmin edilməsində bank kreditlərinin rolunun yüksəldilməsi;
- Fondun fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılması.

#### Fəaliyyət istiqamətləri:

- ipoteka, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi;
- ipoteka kreditləri üzrə zəmanətlərin verilməsi;
- ipoteka kreditləşməsi sahəsində likvidliyin təmin olunması;
- yaşayış sahələrinin alınması və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi.
- sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə zəmanətlərin verilməsi;
- sahibkarların müvəkkil banklardan manatla aldıkları kreditlərə faiz subsidiyalarının verilməsi.

## Dəyərlərimiz



### Liderlik

Sağlam ambisiya, peşəkarlıq və təşkilatçılığa əsaslanan liderlik.



### Komanda işi və əməkdaşlıq

Korporativ mənafeələrə sadıq olmaq, komanda ruhu, bilik və təcrübəni bölüşərək mehriban mühit yaratmaq.



### Səlahiyyət və məsuliyyət

İstedadlı və yenilikçi əməkdaşlara səlahiyyət vermək, qərarlara və nəticələrə tam cavabdehlik daşımaq.



### Keyfiyyət

Yüksək keyfiyyətli fəaliyyət və xidmətlər vasitəsilə maraqlı tərəfləri məmnun etmək.



### İnnovativlik

Fəaliyyətdə yeniliklərə, davamlı təkmilləşməyə və tənqidi düşüncəyə söykənmək.



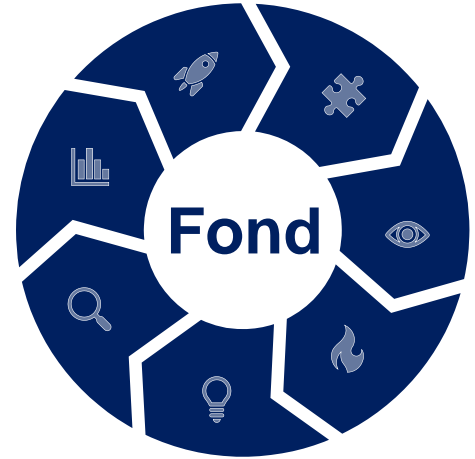
### Şəffaflıq

Fəaliyyət istiqamətləri üzrə görülən işlərdə şəffaflıq nümayiş etdirmək.



### İntellekt

Peşəkarlığa və sağlam mühakiməyə əsaslanaraq fəaliyyət göstərmək.



## 3. Qlobal trendlər

Birləşmiş Millətlər Təşkilatının 2015-ci ilin 25–27 sentyabr tarixlərində keçirilmiş Dayanıqlı İnkişaf Sammitində dünyanın 2030-cu ilədək olan dövr üçün dayanıqlı iqtisadi, sosial və ekoloji inkişaf istiqamətlərini müəyyən edən “Dünyamızın transformasiyası: 2030-cu ilədək Dayanıqlı İnkişaf Gündəliyi”ndə təsdiq olunmuşdur. Dayanıqlı İnkişaf Məqsədləri adlanan bu sənəd 17 hədəfi və bu hədəflərə müvafiq olaraq müəyyən edilmiş 169 istiqaməti özündə birləşdirməklə 2016-cı ilin yanvarında qüvvəyə minmişdir.

### İnsanların mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması

Dayanıqlı inkişafın 11-ci hədəfi (“Şəhər və yaşayış məntəqələrini inklüziv, təhlükəsiz, möhkəm və dayanıqlı etmək”) üzrə 2030-cü ilədək olan dövr ərzində hamı üçün təhlükəsiz və əlçatan mənzil təchizatına və əsas xidmətlərə çıxış imkanının təmin edilməsi və ağır şəraitdə olan yaşayış məntəqələrinin müasirləşdirilməsi, habelə yaşayış məntəqələrinin dayanıqlı şəkildə planlaşdırılması və idarə edilməsi üçün potensialın artırılması əsas hədəflərdən biri kimi müəyyən edilmişdir.

İnsanların mənzil ehtiyaclarının ödənilməsi üçün ayrı-ayrı ölkələrdə müxtəlif yanaşmalar və mexanizmlər (o cümlədən nağd və ipoteka kreditləri ilə mülkiyyətə mənzil alınması, kirayə mənzillərdən istifadə olunması və sair) tətbiq olunur. Qabaqcıl beynəlxalq təcrübəyə əsasən, vətəndaşların mənzil ehtiyaclarının ödənilməsi üçün dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən geniş və əlçatan imkanlar yaradılır.

Mənzil maliyyəsinin sosial-iqtisadi əhəmiyyəti və təsir gücü artır. Belə ki, ABŞ, Avstraliya, Yaponiya, İngiltərə kimi iqtisadiyyatı inkişaf etmiş ölkələrdə mənzil maliyyəsi

bazarının həcmninin ÜDM-ə nisbəti 50-100%, orta gəlirli ölkələrdə isə (Koreya, Cənubi Afrika, Malayziya, Çili və s.) 20-35% təşkil edir.

Son zamanlar mənzil maliyyəsi bazarının inkişafına ənənəvi amillərlə yanaşı yeni sosial və iqtisadi proseslər mühüm təsir edir. Belə ki, əhalinin miqrasiyası, şəhər əhalisinin artması (urbanizasiya), demoqrafik dəyişikliklər, inkişaf etməkdə olan ölkələrdə əhalinin sosial rifahının artması və s. yaşayış sahələrinə tələbin artmasını şərtləndirir. Digər tərəfdən, maliyyə sektorunun liberallaşması, bazar iştirakçıları arasında artan rəqabət, texnoloji tərəqqi və s. bazarın inkişaf və artımını dəstəkləyir.

Əlverişli makroiqtisadi mühit, xüsusilə də inflyasiya və ipoteka kreditləri üzrə faizlərin (həm nominal, həm real) sabitləşməsi mənzil maliyyəsi bazarının artmasına təkan vermişdir. İqtisadi aktivliyin bərpası bir çox hallarda əhalinin gəlirlərinin artmasına səbəb olmuşdur ki, bu da ipoteka kreditlərinə yüksək tələbi dəstəkləmişdir.

Qlobal miqyasda şəhər əhalisinin davamlı artması prosesi və demoqrafik vəziyyətin dəyişməsi yaşayış sahələrinə tələbin yüksəlməsini şərtləndirir. Belə ki, BMT-nin araşdırmaları göstərir ki, 2030-cu ilədək dünya üzrə əhalinin xalis artımının 91%-i iqtisadiyyatı inkişaf etməkdə olan ölkələr hesabına təmin ediləcəkdir. Analoji tendensiyalar digər ölkələrdə də müşahidə olunur (Türkiyə, Meksika, İran və s.).

İpoteka kreditləri bazarında digər qlobal tendensiya istehlakçıların daşınmaz əmlaka dair münasibətinin dəyişməsi, bazar iştirakçıları arasında rəqabətin artmasıdır. Belə ki, əvvəlki dövrlərdən fərqli olaraq hazırda daşınmaz əmlak istehlak məhsulu kimi deyil, bir çox hallarda investisiya aktivini kimi çıxış edir. Bu da yeni ipoteka məhsullarının yaranmasına səbəb olur: əks ipoteka (reverse mortgage), dəyişkən faiz dərəcələrinin, müxtəlif ödəniş sxemlərinin tətbiqi və s.

Maliyyə sektorunun liberallaşması ipoteka bazarında yeni iştirakçıların yaranmasına səbəb olmuşdur. Hazırda ənənəvi ipoteka bankları ilə yanaşı bir çox ölkələrdə alternativ bazar iştirakçıları, məsələn, ipoteka brokerləri, universal banklar, qeyri-bank kredit təşkilatları və s. fəaliyyət göstərir. İnformasiya texnologiyalarının və qiymətləndirmə sistemlərinin inkişafı ipoteka kreditləşməsi ilə bağlı proseslərin (anderrayting, kreditin rəsmiləşdirilməsi, kredit ödənişlərinin aparılması və s.) onlayn rejimdə həyata keçirilməsinə sövq etmişdir.

Artan rəqabət, yeni texnoloji imkanlar, mürəkkəb demoqrafik proseslər (inkişaf etmiş ölkələrdə əhalinin yaşlanması, daxili və xarici miqrasiya, urbanizasiya) mənzil maliyyəsi məhsullarının çeşidinin artması ilə yanaşı onların mürəkkəbləşməsinə də şərtləndirmişdir. Belə olan halda ipoteka kreditləri bazarı istehlakçıların hüquqlarının qorunması və onların maarifləndirilməsi xüsusi əhəmiyyət kəsb edən yeni qlobal trenddir.

Səmərəli mənzil maliyyəsi mexanizmi sosial siyasətin elementi olmaqla yanaşı iqtisadi artımın əsas aparıcı qüvvəsi və ölkə iqtisadiyyatına investisiya axınlarını sürətləndirən müasir maliyyə alətinə çevrilib. Məhz bu səbəbdən son qlobal böhran zamanı həyata keçirilən anti-böhran proqramlarında ipoteka bazarının aktivliyinin bərpası, onun dayanıqlılığının təmin edilməsi üzrə tədbirlərə xüsusi diqqət yetirilmişdir. İpoteka kreditləri bazarına likvidlik dəstəyinin verilməsi, bu bazarda fəaliyyət göstərən ixtisaslaşmış sistem əhəmiyyətli maliyyə institutlarının sağlamlaşdırılması üzrə genişmiqyaslı tədbirlər görülmüşdür.

Bununla yanaşı yaşayış maliyyə alətlərinin genişləndirilməsi, əhalinin müxtəlif sosial təbəqələrinin ehtiyaclarını qarşılayan yeni alətlərin tətbiqi, risklərin səmərəli idarə olunması və bölüşdürülməsi, mənzil maliyyəsi bazarında tənzimləmə, o cümlədən prudensial tənzimləmə və nəzarət, əhalinin borclanma həddi, kreditorların hüquqlarının qorunması, mübahisələrin həlli, bazarda vahid standartların tətbiqi və məlumatların açıqlanması sahəsində qlobal səviyyədə tədbirlər görülür və tövsiyələr qəbul edilir.

Mənzil maliyyəsi bazarının nisbətən yeni elementi olan yaşayış sahələrinin kirayəsi vətəndaşların mənzil vəziyyətinin yaxşılaşdırılması üçün beynəlxalq təcrübədə geniş yayılmış



və aktiv tətbiq olunan mexanizmlərdən biridir. Mexanizmin əsas hədəf qrupu ödəniş qabiliyyətli lakin ipoteka kreditlərinə çıxışı məhdud olan fiziki şəxslərdir.

Dünya təcrübəsində satmaq öhdəliyi ilə kirayə ilk olaraq kommersiya layihəsi kimi bazara təqdim edilmiş, lakin sonradan dövlətin sosial siyasətinin, xüsusilə də yaşayış sahəsi ilə təminat üzrə siyasətinin tərkib hissəsinə çevrilmişdir.

Bir çox ölkələrdə fərqli gəlir qruplarına aid şəxslər üçün məhsulun müxtəlif çeşidləri tətbiq edilir:

- Subsidiyalaşdırılmış layihələr: orta gəlirli şəxslər üçün nəzərdə tutulur. Dövlətin dəstəyi ilə yaradılan ixtisaslaşdırılmış maliyyə qurumları tərəfindən təklif edilir (Kanada, İngiltərə, Finlandiya, Polşa, ABŞ və s.).
- Sosial layihələr: xüsusi həssas kateqoriyaya aid (çox uşaqly ailələr, fiziki qüsuru olan ailələr, valideyn himayəsi olmayan gənclər və s.) və aşağı gəlirli şəxslər üçün nəzərdə tutulur. Bu layihələr dövlətin maliyyə dəstəyi ilə xüsusi qurumlar tərəfindən həyata keçirilir (Qazaxıstan, Cənubi Koreya, Braziliya və s.)

### **Sahibkarlığın dəstəklənməsi**

Dayanıqlı inkişafın 8-ci və 9-cu hədəfləri dayanıqlı, inklüziv iqtisadi artım, məşğulluğun təmin olunması, iqtisadiyyatın sənayeləşməsi və innovasiyalara həsr olunub.

İqtisadiyyatı inkişaf etmiş və ya sürətlə inkişaf edən qabaqcıl ölkələrin elmi-texniki və istehsal potensialının iri şirkətlər tərəfindən müəyyən olunmasına baxmayaraq bu ölkələrin ümumi inkişafının təməlini orada fəaliyyət göstərən kiçik və orta sahibkarlar təşkil edir. Bu kiçik və orta sahibkarlıq subyektlərinin çoxsaylı (kütləvi) olması, onların dinamikliyi, cəmiyyətin tələblərinə çevik adaptasiya olması, yeni iş yerlərini yaratması, innovasiyalara açıqlığı, xüsusilə də texnoloji və istehsal sahəsində yüksək həssaslığın olmasından irəli gəlir.

Sahibkarlıq fəaliyyətinin inkişafında müşahidə olunan əsas qlobal trendlər aşağıdakılardan ibarətdir:

İİEÖ-də sosial-iqtisadi inkişafın iri və kiçik/orta müəssisələrin birgə, əlaqələndirilmiş fəaliyyəti sahəsində təmin olunması müşahidə olunur. İri müəssisələr fəaliyyətin miqyas effekti (economies of scale) hesabına ümumi səmərəliliyin artmasını təmin edir, kiçik və orta sahibkarlar isə iqtisadiyyata mobillik, struktur və texniki dəyişikliklərə çevik adaptasiya xüsusiyyətlərini verir. Hazırda kiçik/orta müəssisələr yalnız ənənəvi fəaliyyət sferası olan xidmət və ticarət sektorlarında deyil iqtisadiyyatın bütün sahələrində, o cümlədən də ixracönlü sahələrdə də fəal təmsil olunur.

Yaponiyada fəaliyyət göstərən təxminən 880 min sənaye müəssisəsindən yalnız 4 min müəssisədə işçilərin sayı 300 nəfərdən, 700 müəssisədə isə 1,000 nəfərdən çoxdur. Avropa İttifaqında işçi qüvvəsi 500 nəfərdən çox olan təxminən 12 min müəssisə fəaliyyət göstərir. Avropa İttifaqında 23 milyondan çox, ABŞ-da 20 milyondan çox, Kanada, Avstraliya, Yeni Zelandiya, Yaxın və Orta Şərq ölkələrində, Afrika və Asiyada (Yaponiya istisna olmaqla) 5 milyona yaxın, Çində isə 4 milyondan çox kiçik və orta sahibkarlıq subyektləri fəaliyyət göstərir.

İqtisadi artımın və məşğulluğun təmin edilməsində kiçik və orta sahibkarlıq subyektləri artıq əsas aparıcı qüvvəyə, dayanıqlı və sabit sosial-iqtisadi artımın bazası olan orta sinfə çevirilib. Dünya Bankının məlumatlarına əsasən, İİEÖ-də kiçik və orta sahibkarların ÜDM və məşğulluqda payı müvafiq olaraq 50 və 60 faizdən çoxdur. Çində fəaliyyət göstərən kiçik və orta sahibkarlıq subyektləri ölkənin ÜDM-nin təxminən 60%-ni, şəhər əhalisinin isə 75%-ni iş yerləri ilə təmin edir.

Kiçik və orta sahibkarlıq subyektləri kapital qoyuluşlarının yüksək səmərəliliyi ilə səciyyələnir. Belə ki, ABŞ-da iri müəssisələrlə müqayisədə kiçik və orta biznesdə kapitalın səmərəliliyi 9 dəfə yüksəkdir.

Kiçik və orta müəssisələrin dinamikliyi, maliyyə və istehsal resurslarının məhdudluğu bir çox hallarda müəssisələrin nisbətən qısa müddət ərzində fəaliyyət göstərməsinə, “məhdud həyat tsiklinə” səbəb olur. Dünya Bankının araşdırmalarına əsasən yeni yaradılan kiçik/orta müəssisələrin təxminən 50%-i öz fəaliyyətlərini 1 ildən çox, 7-8%-i 3 ildən çox və nəhayət, cəmi 3%-i 5 ildən çox davam etdirir. Bununla belə, kiçik və orta müəssisələrin ümumi sayı adətən artır və ya sabit qalır, ləğv edilmiş müəssisələrin əvəzinə yeniləri yaradılır. Bu hal kiçik və orta sahibkarlıq sektorunda yenidən təşkilatlanma proseslərinin yüksək intensivliyini habelə, mövcud resursların və daxili potensialın optimal istifadəsini təsdiq edir.

Kiçik və orta sahibkarlığın iqtisadi artım və məşğulluğun təmin olunmasında yüksək əhəmiyyətini nəzərə alaraq bütün dünyada kiçik və orta sahibkarlara dövlət dəstəyi artır. KOS subyektlərinə göstərilən dəstəyin səmərəli və çevik əlaqələndirilməsinin təmin edilməsi və əlverişli mühitin yaradılması məqsədilə dünyanın bir çox ölkələrində KOS subyektlərinə xidmət edən ixtisaslaşmış qurumlar yaradılır, ümumiyyətlə biznesin dəstəklənməsinə yönəlmiş genişmiqyaslı maliyyə və qeyri-maliyyə dövlət dəstəyi layihələri həyata keçirilir.

## 4. Fondun fəaliyyət göstərdiyi mühit və çağırışlar

### **Ölkənin sosial-iqtisadi inkişafı**

Azərbaycan iqtisadiyyatı son 15 ildə keyfiyyət etibarını ilə yeni mərhələyə qədəm qoymuşdur.

Əsas ümummilli lider Heydər Əliyev tərəfindən qoyulmuş neft strategiyasının uğurla reallaşdırılması ölkənin neft gəlirlərinin artması ilə müşayiət olunmuş, əldə edilmiş maliyyə imkanları sürətli iqtisadi artımın maliyyələşdirilməsinə imkan vermişdir. 2004–2014-cü illər ərzində neft gəlirlərindən istifadə etməklə reallaşdırılmış iqtisadi artım modeli “aktiv şəkildə əsas kapitalla investisiya qoyuluşu” xarakterli olmaqla, həmin dövrdə qarşıya qoyulmuş hədəflərin reallaşdırılmasına zəmin yaratmışdır.

2014-cü ilin sonlarından etibarən dünya əmtəə bazarlarında enerji daşıyıcılarının qiymətinin kəskin aşağı düşməsi Azərbaycanın xarici valyuta gəlirlərinin azalmasına səbəb olmuşdur. Belə olan halda ölkə üçün yeni iqtisadi artım modelinin axtarışı, qeyri-neft sektorlarının dayanıqlı və tarazlaşdırılmış inkişafı məsələsi aktuallaşdı.

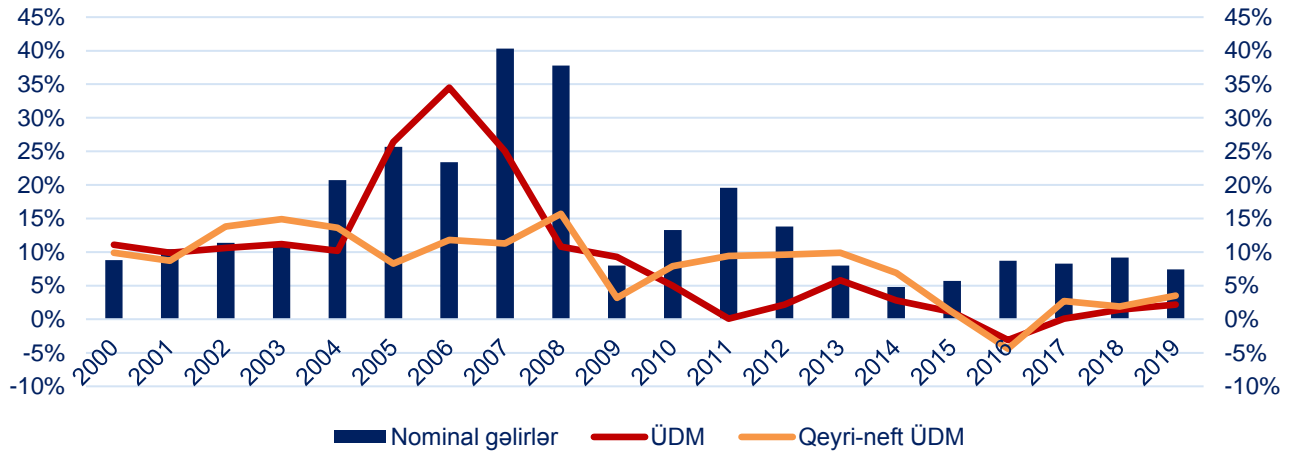
Azərbaycan Respublikasının Prezidenti cənab İlham Əliyevin rəhbərliyi altında yürüdülmən siyasət, aparılan islahatlar məhz bu yeni çağırışlara cavab olaraq ölkədə əhalinin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması və işgüzar fəaliyyəti üçün əlverişli sosial-iqtisadi mühitin formalaşmasına, iqtisadiyyatın şaxələnməsi və qeyri-neft sektorunun prioritetliyinin təmin edilməsinə yönəlib.

Son illər qəbul edilmiş və uğurla həyata keçirilmiş dövlət proqramlarında, strateji yol xəritələrində, habelə regionların sosial-iqtisadi inkişafına dair əlavə tədbirlərlə bağlı sərəncamlarda nəzərdə tutulmuş vəzifələrin icrası ölkədə qeyri-neft sektorunun davamlı inkişafına, kommunal xidmətlərin və sosial infrastruktur təminatının keyfiyyətinin yüksəldilməsinə, sahibkarlıq mühitinin daha da yaxşılaşdırılmasına, investisiya qoyuluşunun artmasına, yeni müəssisələrin, iş yerlərinin açılmasına və nəticədə, əhalinin məşğulluğunun artırılmasına və sosial rifahın artırılmasına təkan vermişdir.

Dövlət proqramlarının icra olunduğu 2004–2018-ci illər ərzində ümumi daxili məhsul 3,3 dəfə, o cümlədən qeyri-neft sektoru üzrə 2,8 dəfə, sənaye üzrə 2,6 dəfə, kənd təsərrüfatı üzrə



## Əsas sosial-iqtisadi göstəricilər (artım tempi %-lə )



1,7 dəfə artmışdır. Bu müddətdə həyata keçirilmiş məqsədyönlü tədbirlər nəticəsində ölkədə 1,5 milyonu daimi olmaqla 2 milyondan çox yeni iş yeri, 100 mindən çox müəssisə yaradılmış, işsizlik 5 faizə, yoxsulluq səviyyəsi isə 5,1 faizə enmişdir.

Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına əsasən 2019-cu ildə iqtisadi artım 2.2%, o cümlədən qeyri-neft sektorunda 3.5% olmuşdur. Rəsmi məlumata əsasən cari ildə ölkə ərazisində 16,448 yeni müəssisə yaradılmış, 164 mindən çox yeni iş yerləri açılmışdır (2019-cu ilin ilk doqquz ayı ərzində).

Aparılan islahatlar nəticəsində ölkənin artan maliyyə imkanları fonunda vətəndaşların sosial müdafiəsi, yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması istiqamətində də bir sıra əhəmiyyətli işlər görülmüşdür. Son 15 il ərzində əmək haqları və pensiyalar dəfələrlə artıb və bu proses ardıcıl olaraq davam edir.

### Əhalinin mənzil təminatı

Əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması ölkə başçısının rəhbərliyi ilə həyata keçirilən sosial siyasətinin əsas istiqamətlərindən biridir. Əhalinin sayının artması, sürətlənən urbanizasiya və digər amillər bu məsələni daha da aktual edir. Hazırda əhalinin mənzil təminatı ilə bağlı dövlət siyasəti əhalinin ayrı-ayrı kateqoriyalarının tələbini nəzərə almaqla müxtəlif istiqamətlərdə aparılır.

Dövlət dəstəyinə və sosial qayğıya ehtiyacı olan əhali qruplarının mənzil ehtiyaclarının ödənilməsi - bu istiqamətdə Qaçqınların və Məcburi Köçkünlərin İşləri üzrə Dövlət Komitəsi tərəfindən qaçqın və məcburi köçkünlərin həyat şəraitinin yaxşılaşdırılması üçün yaşayış sahələri ilə təmin olunmasını, Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən həssas qrupların (Qarabağ müharibəsi əlilləri və şəhid ailələri) sosial müdafiəsinin gücləndirilməsi məqsədi ilə mənzillərin verilməsini, hərbi qulluqçuların və onların ailə üzvlərinin, eləcə də xidməti vəzifələrinin icrası zamanı həlak olmuş hərbi qulluqçuların ailə üzvlərinin dövlət vəsaiti hesabına mənzillə təminatını qeyd etmək olar. Son illərdə 100-dən çox köçkün şəhərceyi salınıb, qaçqın və məcburi köçkünlərin sosial-məişət vəziyyətinin yaxşılaşdırılması və məskunlaşdırılması üçün ümumilikdə isə bu məqsədlərə 7 milyard manatdan<sup>1</sup> çox vəsait sərf olunub. Bundan əlavə əlillər, müharibə veteranları, şəhid ailələri, əhalinin müxtəlif kateqoriyaları üçün ünvanlı mənzillər tikilir və təqdim edilir. Belə ki, bu günədək 6,500-dən çox şəhid ailəsi dövlət tərəfindən mənzillərlə, evlərlə təmin edilmişdir. Ümumilikdə isə sosial

<sup>1</sup> Mənbə: Qaçqınların və Məcburi Köçkünlərin İşləri üzrə Dövlət Komitəsi

qayğıya ehtiyacı olan qrupa aid 24,969-dan<sup>2</sup> çox ailə dövlət vəsaiti hesabına mənzil almış və ya yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmışdır.

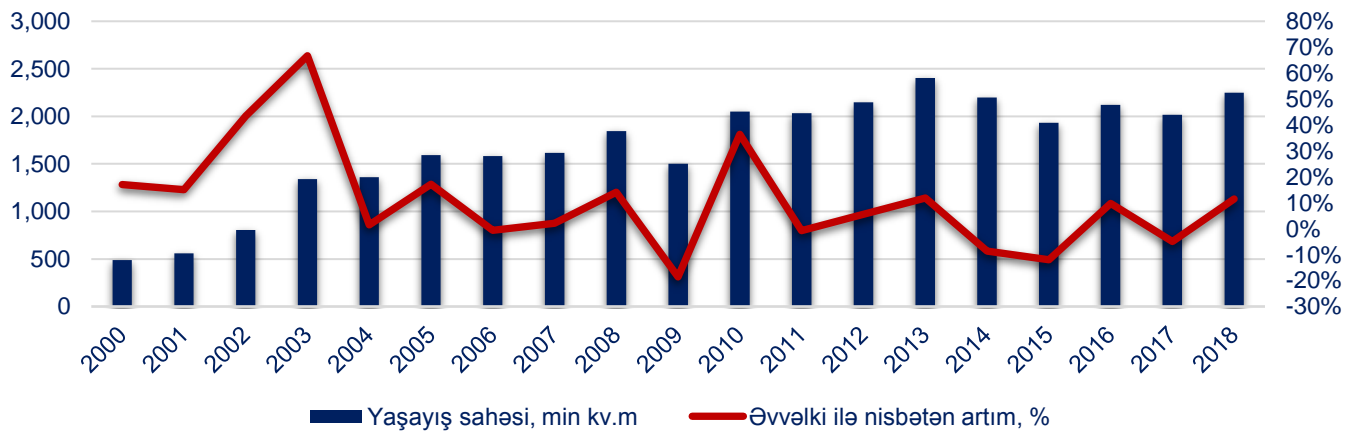
Dövlət qarşısında xüsusi xidməti olan şəxslərin mənzil təminatının yaxşılaşdırılması - mətbuat işçilərinin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması üçün yaşayış evlərinin tikilməsi, mədəniyyət və incəsənət xadimlərinin, idman sahəsində xüsusi nailiyyətləri olan şəxslərin dövlət vəsaiti hesabına mənzillə təmin edilməsi bu istiqamətdə həyata keçirilən tədbirlərdəndir.

Ödəniş qabiliyyətli olan, şəxsi yığımları davamlı və sabit xarakter daşıyan, lakin yaşayış sahəsinin alınmasına kifayət etməyən, əsas etibarilə aşağı və orta gəlir qrupuna aid edilən insanların mənzil təminatının yaxşılaşdırılması - burada Fondun vəsaiti hesabına ölkə vətəndaşlarına uzunmüddətli ipoteka, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsini, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin vəsaiti hesabına uyğun qiymətə mənzillərin inşasının və satışının təşkilini aid etmək olar.

Təbii fəlakətlərlə əlaqədar olaraq zərər çəkmiş yaşayış sahələrinin bərpası və yenidənqurulması - bununla bağlı 2010-cu ildə Kür və Araz çaylarının daşması nəticəsində baş vermiş təbii fəlakətin fəsadlarının aradan qaldırılması ilə bağlı, 2019-cu ildə Şamaxı, Ağsu və İsmayilli rayonlarının ərazisində olan zəlzələlər nəticəsində yaşayış evlərinə, sosial və infrastruktur obyektlərinə dəymiş ziyanın aradan qaldırılması ilə bağlı həyata keçirilən tədbirləri misal çəkmək olar.

Bakı şəhəri üzrə qəzalı vəziyyətdə olan binaların sökülərək, yerində müasir tələblərə uyğun yenilərinin tikilməsi və qəzalı vəziyyətdə olan binalarda yaşayan sakinlərin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması – Bakı şəhərinin Suraxanı, Nəsimi, Xətai, Nərimanov, Nizami, Yasamal, Səbail, Pirallahı, Xəzər rayonlarının ərazisində, eləcə də mikrorayonlarında əsasən istismar müddətini başa vurmuş iripanelli yaşayış binalarının, qəzalı vəziyyətdə olan binaların sökülərək, yerində müasir tələblərə uyğun yenilərinin tikilməsi də əhəlinin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması istiqamətində həyata keçirilən tədbirlər qismində qeyd

### Yaşayış obyektlərinin tikintisi



olunmalıdır.

Mövcud mənzil fondunun bərpası - çoxmənzilli binaların dam örtüklərinin təmiri və lift təsərrüfatının maddi-texniki bazasının möhkəmləndirilməsi ilə bağlı tədbirlər də nəticə etibarilə əhəlinin mənzil təminatının yaxşılaşdırılmasına yönəlmişdir. Dövlət başçısının ayrı-ayrı sərəncamları ilə son illər ərzində respublikanın şəhər və rayon mərkəzlərində çoxmənzilli

<sup>2</sup> Mənbə: AR Dövlət Statistika Komitəsi

binaların təmiri və abadlaşdırılmasına mütəmadi olaraq kifayət qədər vəsait ayrılmış, həmçinin 850 binada 2,700-dən çox lift dəyişdirilmiş və ya əsaslı təmir edilmişdir.

Əhalinin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması yalnız insanların mənzilə, yaşayış sahəsinə ehtiyacının ödənilməsi ilə deyil, həmçinin infrastrukturun, bu sahədə münasibətləri tənzimləyən qanunvericiliyin və digər istiqamətlər üzrə ardıcıl tədbirlərin həyata keçirilməsi ilə davam etdirilir.

Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət qurumları, bələdiyyələr, fiziki və ya hüquqi şəxslərin hüquq və vəzifələrinin tənzimlənməsi məqsədilə 2012-ci il 29 iyun tarixində Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi təsdiq olunmuş və 1 yanvar 2013-cü ildən qüvvəyə minmişdir. Şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyinə uyğun olaraq şəhər və rayonların inkişafı, əhali və dövlət mənafeələrini nəzərə almaqla yaşayış məskənlərinin ərazi inkişafının istiqamətləri və sərhədləri, ərazinin funksional təyinatı və tikintisinin zonalaşması və s. prinsiplər əsasında ölkə üzrə 40-dan çox şəhər və rayon mərkəzinin baş planları hazırlanaraq təsdiq edilmişdir. Bakı şəhərinin baş planının hazırlanması istiqamətində işlər davam etdirilir.

Eyni zamanda, ölkə rəhbərliyinin tapşırıqlarına əsasən şəhərsalma sahəsində dövlət idarəetməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətində Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi tərəfindən müvafiq layihələr həyata keçirilmişdir. Bakı şəhəri üzrə tikinti obyektlərinin tikintisinə və istismarına icazənin alınması üzrə elektron müraciət sistemi yaradılmış, bəzi çoxmənzilli binaların istismarına icazələrin verilməsi proseduru dəqiqləşdirilmişdir.

### **Sahibkarlığın inkişafının dəstəklənməsi**

Ölkə iqtisadiyyatının yenidən qurulması sahəsində qarşıda duran vəzifələrin yerinə yetirilməsi sahibkarlığın inkişafının sürətləndirilməsini, ölkənin sosial-iqtisadi problemlərinin həllində rolunun gücləndirilməsini, fəaliyyətinin ölkə iqtisadiyyatının inkişafı tələblərinə daha da uyğunlaşdırılmasını, bu istiqamətdə dövlət dəstəyinin genişləndirilməsi, regionlarda sahibkarlığın inkişafı sahəsində mövcud potensialın reallaşdırılmasını tələb edir.

Dövlət başçısının iqtisadi islahatlar paketi çərçivəsində sahibkarlığın inkişafı ilə bağlı verilən qərarlar iqtisadiyyatın davamlı inkişafının təmin olunması baxımından strateji xarakter daşıyır və sahibkarlığın inkişafı üçün yeni dövrün başlanğıcı olmuşdur. Belə ki, sahibkarlıq sahəsində aparılan yoxlamalar 2 il müddətinə dayandırılmış, lisenziya tələb olunan fəaliyyət növlərinin və icazələrin sayı azaldılmış, onların verilməsi üçün tələb olunan prosedurlar sadələşdirilmiş, investisiyaların və ixracın təşviqi mexanizmi yaradılmış, idxal-ixrac əməliyyatlarının şəffaflaşdırılması üçün elektron gömrük xidmətləri genişləndirilmiş, yerli istehsalın dəstəklənməsi və dövlət satınalmalarında yerli istehsala üstünlük verilməsi işləri aktivləşdirilmiş, kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı və emalının stimullaşdırılması üçün dəstək tədbirləri genişləndirilmişdir.

Sahibkarlıq fəaliyyətinin dövlət tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi və əlverişli biznes mühitinin formalaşdırılması istiqamətində aparılan islahatlar nüfuzlu beynəlxalq təşkilatlar tərəfindən yüksək qiymətləndirilir. Azərbaycan, 190 ölkənin biznes mühitini qiymətləndirən Dünya Bankının hazırladığı "Doing Business 2020" hesabatında 190 ölkə arasında 25-ci pillədə qərarlaşmış, dünyada ən çox islahat aparan ölkədən biri olmuşdur.

Sahibkarlığın, xüsusilə kiçik və orta sahibkarlığın inkişafı ilə əlaqədar ardıcıl olaraq dövlət-sahibkar münasibətlərinin inkişaf etdirilməsi, dövlət tənzimlənməsi sisteminin, biznes mühitinə dair qanunvericiliyin və inzibati prosedurların təkmilləşdirilməsi, regionlarda sahibkarlığın inkişafı, sahibkarlığa dövlət dəstəyi mexanizmlərinin daha da yaxşılaşdırılması kimi kompleks tədbirlər həyata keçirilmişdir. Ötən illər ərzində sahibkarlıq fəaliyyətini tənzimləyən prosedur və qaydalar xeyli liberallaşdırılmış, sahibkarlığa dövlət maliyyə yardımı mexanizmi təkmilləşdirilmiş, sahibkarların hüquqlarının müdafiəsinin işlək mexanizmləri

yaradılmış, dövlət qeydiyyatına alınması prosedurları daha da sadələşdirilmiş, elektron qeydiyyat prosesi təkmilləşdirilmiş və sahibkarlara göstərilən elektron xidmətlərin sayı genişlənməmişdir. Kiçik və orta sahibkarlığın inkişafı istiqamətində idarəçilik sisteminin və institusional dəstək mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi məqsədilə “Azərbaycan Respublikasının Kiçik və Orta Biznesin İnkişafı Agentliyi” yaradılmış, habelə sahibkarlıq fəaliyyətinə yeni başlayanların dəstəklənməsi üçün regionlarda biznes inkubatorlar yaradılmışdır.

Sahibkarlıq fəaliyyəti ilə bağlı normativ çərçivənin, dövlət-sahibkar münasibətlərinin inkişaf etdirilməsi, dövlət tənzimlənməsi sisteminin, biznes mühitinə dair qanunvericiliyin və inzibati prosedurların təkmilləşdirilməsi ilə yanaşı kredit resurslarına ehtiyacı olan sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi, dövlətin birbaşa maliyyə dəstəyi mexanizminin yaradılması istiqamətində də əhəmiyyətli işlər görülüb.

Hazırda respublikada KOS subyektlərinə maliyyə xidmətləri göstərən bir sıra qurumlar fəaliyyət göstərir. Bu qurumlar - Azərbaycan Respublikasının Sahibkarlığın İnkişafı Fondu (qeyri-neft sektorunda fəaliyyət göstərən sahibkarlıq subyektlərinə illik faiz dərəcəsi 6%-dək olmaqla güzəştli kreditlər verir), “Azərbaycan İnvestisiya Şirkəti” ASC (yerli və xarici investisiyalarla yanaşı, əsaslı kapital qoyuluşları vasitəsilə neft və qaz sənayesi istisna olmaqla, digər sektorların inkişafına da dəstək verir), Azərbaycanda İxracın və İnvestisiyaların Təşviqi Fondu (təşviq və təlim fəaliyyətləri ilə yanaşı, KOS subyektlərinə beynəlxalq satış yarmarkalarında iştirak etmək üçün vəsaitlər ayırır), Kənd Təsərrüfatı Nazirliyi yanında Aqrar Kredit və İnkişaf Agentliyi (fermerlərə illik faiz dərəcəsi 7%-dək olmaqla güzəştli kreditlər verir), Nəqliyyat, Rabitə və Yüksək Texnologiyalar Nazirliyinin tabeliyində İnformasiya Texnologiyalarının İnkişafı Dövlət Fondudur (ümumi məbləği 300 min manata qədər olan qrantların ayrılması ilə yüksək texnologiyalar tətbiq edən startapların maliyyələşdirilməsini həyata keçirir). Qeyd olunanlarla yanaşı Kiçik və Orta Biznesin İnkişafı Agentliyi (KOB Agentliyi), ASAN xidmətin ABAD layihəsi, AMAL və digər ixtisaslaşmış qurumlar da fəaliyyət göstərir. Ümumilikdə, sahibkarlığın stimullaşdırılmasına hədəflənmiş 30-a yaxın dövlət layihə və proqram çərçivəsində tədbirlər həyata keçirilir.

Sahibkarlığa dəstək məqsədilə beynəlxalq təcrübədə olan bütün alətlərdən istifadə olunur, o cümlədən: kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalçıları üçün vergi, gömrük güzəştləri və birbaşa maddi yardım və subsidiyaların verilməsi; kapitalda iştirak (səhm/payların alınması); güzəştli kreditlərin verilməsi; konsaltinq, maarifləndirmə və treyning; satışın təşkili və logistika.

## PEST analiz

<b>Siyasi faktorlar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ölkənin sosial-iqtisadi inkişafı üzrə hədəflərin müəyyən olunması;</li><li>- İqtisadiyyatın şaxələnməsi, sahibkarlığın inkişafı, özəl sektorun iqtisadiyyatda rolunun artması üzrə siyasətin həyata keçirilməsi;</li><li>- Əhalinin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması istiqamətində ardıcıl və məqsədyönlü siyasəti;</li><li>- Vergi siyasəti, dövlət-sahibkar münasibətləri, dövlət nəzarəti və tənzimlənməsi istiqamətində islahatların aparılması;</li><li>- Mülkiyyət hüquqlarının (xüsusilə tikinti sektorunda və daşınmaz əmlak üzərində) qeydiyyatı və qorunması sahəsində islahatlar;</li><li>- Fondun digər aidiyyəti qurumlarla əməkdaşlığı.</li></ul>
<b>İqtisadi faktorlar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Makroiqtisadi sabitliyin, müsbət iqtisadi artımın təmin olunması;</li><li>- Sahibkarlıq fəaliyyətini dəstəkləyən biznes mühitinin yaradılması, qeyri-neft ixracının artması;</li><li>- İqtisadiyyatın prioritet sahələrinin (turizm, nəqliyyat, emal və s.) potensial imkanlarının genişlənməsi;</li><li>- Büdcə intizamının gücləndirilməsi;</li><li>- Ölkənin beynəlxalq iqtisadi əlaqələrin genişlənməsi.</li></ul>
<b>Sosial faktorlar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Əhalinin sosial rifahının, gəlirlərinin artması;</li><li>- Əhalinin artımı, urbanizasiyanın sürətlənməsi;</li><li>- Əhali arasında özünüməşğulluq səviyyəsi;</li><li>- Əhalinin demoqrafik strukturu, gənc və əməkqabiliyyətli əhalinin payının yüksək olması.</li></ul>
<b>Texnoloji faktorlar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ölkə üzrə dövlət və maliyyə xidmətlərinin rəqəmsallaşması və vahid elektron platforma üzərindən göstərilməsi tendensiyanın sürətlənməsi;</li><li>- E-kommersiyanın inkişafı;</li><li>- Ölkə üzrə sahibkarlıq fəaliyyətinin müasir İT əsasında aparılması üçün müvafiq infrastrukturun yaradılması;</li><li>- Sahibkarlıq fəaliyyəti üçün müasir istehsal texnologiyaların və avadanlığın mövcud olması.</li></ul>

### Fond qarşısında duran çağırışlar

Ötən dövr ərzində Fondun fəaliyyətinin təhlili göstərir ki, Fond qarşısında qoyulmuş vəzifələri icra etmiş, ölkədə şəffaf və səmərəli ipoteka kreditləşməsi infrastrukturunu yaradılmış, ipoteka kreditlərinin verilməsi, rəsmiləşdirilməsi üzrə vahid standartlar yaradılmış və tətbiq edilmişdir, daxili resursların ipoteka kreditləşməsinə transformasiyası məqsədilə ipoteka istiqrazları bazarı formalaşmış və fəaliyyət göstərir, ipoteka kreditlərinə zəmanətin verilməsi mexanizmi tətbiq edilmiş, sahibkarların müvəkkil banklardan manatla götürdükleri kreditlərə zəmanətlərin verilməsi bu kreditlərə hesablanmış faizlərin bir hissəsi subsidiyaların verilməsi tətbiq edilmiş, ölkənin yaşayış maliyyəsi bazarında yenilik olan yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi mexanizmi formalaşmış və tətbiq edilmişdir.

Mövcud alətlərin təkmilləşdirilməsi və yenilərin tətbiqi ilə yanaşı Fond tərəfindən biznes proseslərin tam avtomatlaşdırılması, məlumat mübadiləsinin effektivliyinin artırılması, daxili potensialının gücləndirilməsi istiqamətində də ciddi tədbirlər görülüb.

Bununla belə, yaşayış maliyyəsi, sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi və bunlarla bağlı digər istiqamətlər üzrə təkmilləşdirmə və yeniliklərin tətbiqi zəruridir.



## Yaşayış maliyyəsi

Respublika əhalisinin intensiv artımı (illik 100-120 min nəfər), sürətlənən urbanizasiya, əhalinin demoqrafik strukturu, şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyinə uyğun olaraq şəhər və rayonların inkişafı, habelə əhalinin maddi rifah səviyyəsinin yüksəlməsi yaşayış sahəsinə olan tələbatın artmasına səbəb olmuşdur.

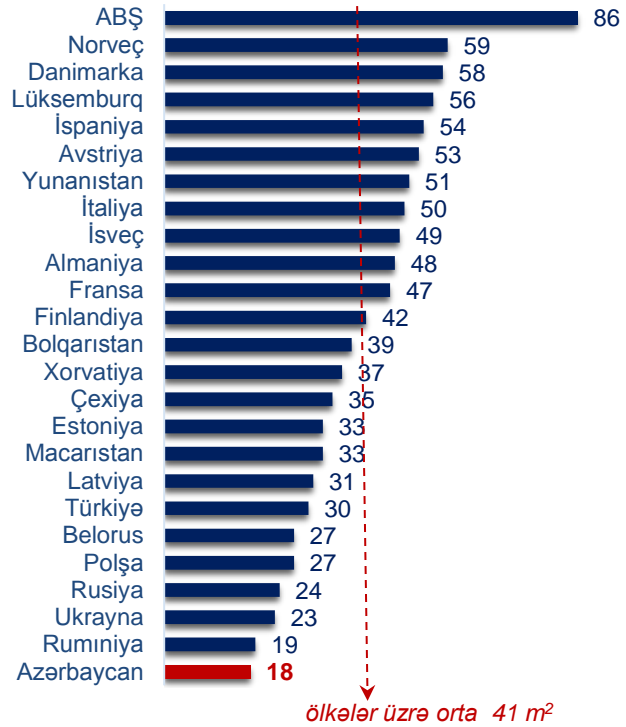
Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına əsasən, ölkə üzrə mənzillərin sayı 2018-ci ildə 1,962 min vahidə, adambaşına düşən mənzil sahəsi 18 m<sup>2</sup>-ə çatmışdır. Lakin bu göstərici digər ölkələrlə müqayisədə aşağıdır. Hazırda bu göstəricinin inkişaf etmiş ölkələrin səviyyəsinə çatdırılması dünyada müşahidə olunan əsas global meyllərdən hesab olunur. Belə ki, ABŞ və Qərbi Avropa ölkələrində müvafiq göstərici 45 m<sup>2</sup> –dən çox, Şərqi Avropa ölkələrində isə ortalama 30 m<sup>2</sup> təşkil edir. Digər tərəfdən, əhalinin bir qismi müasir standartlara cavab verməyən, istismar müddəti aşınmış, zəruri kommunal infrastrukturunu olmayan evlərdə yaşaması bu məsələnin aktuallığını daha da artırır.

Fondun sifarişi ilə 2019-cu ildə ölkənin müxtəlif regionlarında əhali arasında keçirilmiş sorğunun nəticələrinə əsasən əhalinin 52.4%-i köhnə tikililərdə yaşayır və 36.5%-i hazırkı yaşayış sahələrindən narazıdırlar. Əsas narazılıq səbəbi isə mənzil şəraitinin keyfiyyətinin aşağı olmasıdır. Eyni zamanda sorğu nəticəsində müəyyən olunmuşdur ki, əhalinin 35.4%-i öz mənzil şəraitini dəyişdirməyi planlaşdırır (o cümlədən növbəti 1 il ərzində 16.2%).

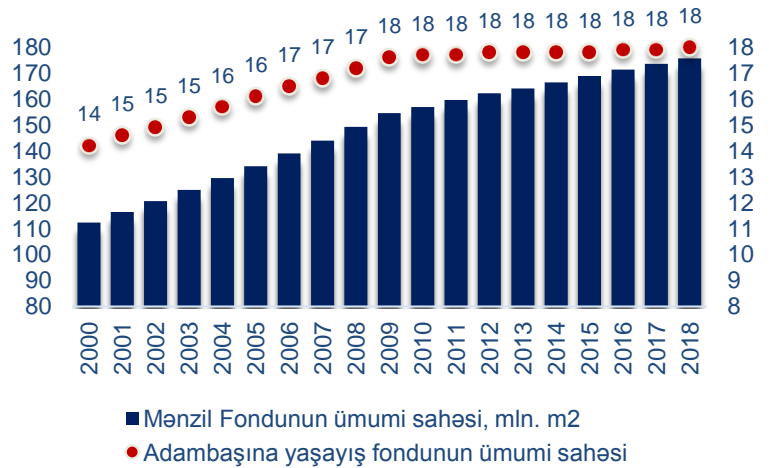
Beləliklə, araşdırmalar göstərir ki, əhalinin yaşayış sahələrinə tələbi yüksək, yaşayış sahələrinin əlçatanlılığı isə aşağıdır.

Bunların əsas səbəbi ölkədə ipoteka kreditləri bazarının digər ölkələrlə müqayisədə məhdud inkişaf etməsi, yaşayış sahələrinin tikintisinin tələbə uyğun olmaması, yaşayış sahələrinin qiymətinin yüksək olmasıdır.

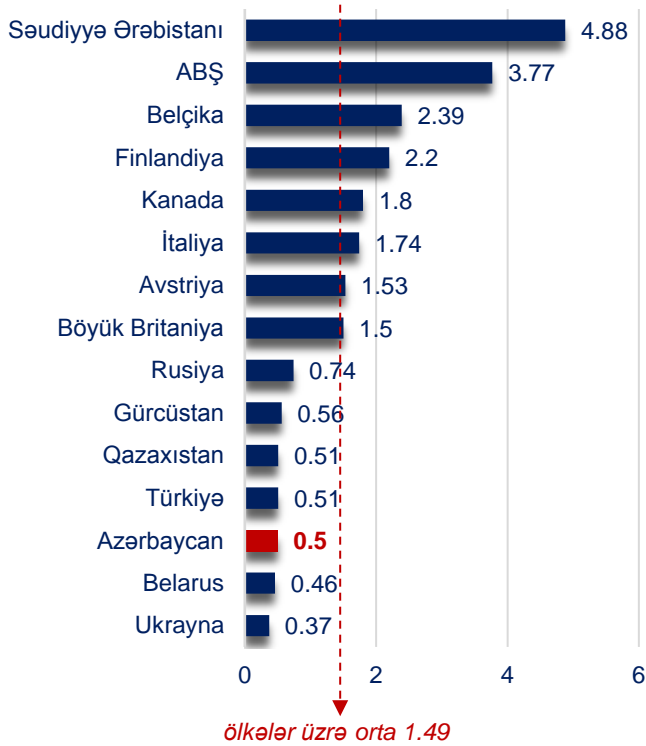
## Adambaşına düşən mənzil sahəsi, m<sup>2</sup>-lə



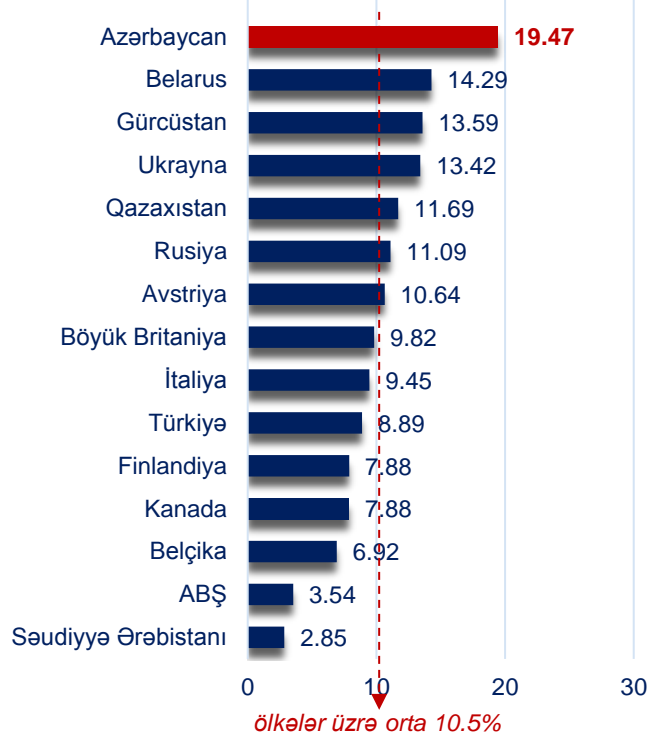
## Yaşayış fondunun dinamikası



### Əlçatımlılıq indeksi (HAI)



### İpoteka krediti üzrə orta ödənişin orta gəlirə nisbəti, %-lə (PTİ)

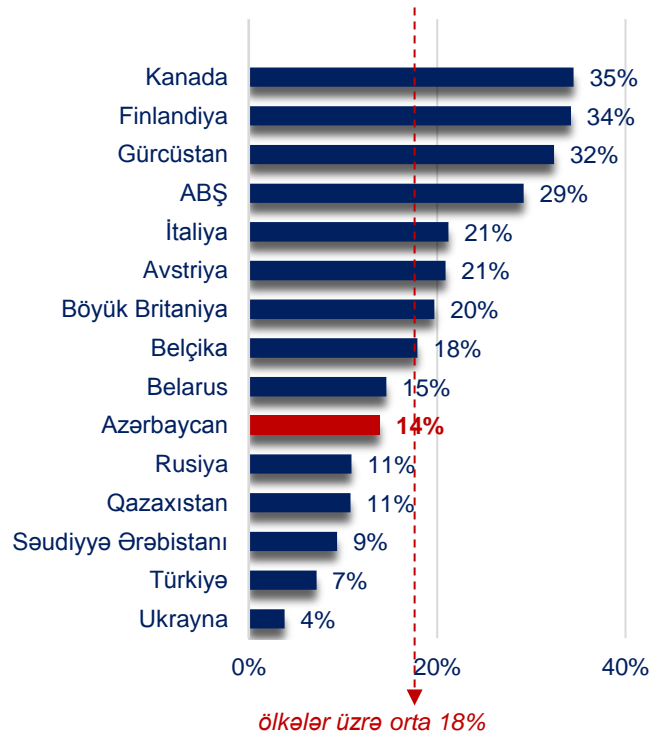


Əhalinin orta illik gəlirləri artsa da, mənzillərin qiyməti daha çox artmışdır. Belə ki, 2019-cu ildə ev təsərrüfatlarının orta illik gəlirləri 13,949 (ailədə 2 işləyən fərd olduqda) manat təşkil etmişdirsə, mənzillərin qiyməti Bakı şəhərində orta hesabla 66 min manat olmuşdur. Mənzil qiymətlərinin artması aşağı və orta gəlirli ailələrin mənzil əldə etmək imkanlarını çətinləşdirir.

Digər səbəb yaşayış sahələrinin məhdud təklifi. Belə ki, DSK-n məlumatına əsasən hər il ölkədə orta hesabla 2,049 min. m<sup>2</sup> yaşayış sahələri istifadəyə verilir və 3,718 mln. manat həcmində investisiya yönəldilir (2010-2018-ci illər üzrə orta göstərici). Bununla belə, mövcud mənzil fondunun sürətli aşınması yeni yaşayış sahələrinə tələbin təklifdən çox olmasına gətirib çıxarır.

Ölkə əhalisi davamlı olaraq maliyyə resurslarının bir hissəsini yığıma yönəltməyə, son dövrlərdə əhalinin yığımları azalmışdır. Belə ki, 2009-cu ildə əhalinin gəlirlərinin yığıma gedən hissəsi 23% təşkil edirdisə, 2017-ci ildə

### İpoteka kreditlərinin cəmi kreditlərə nisbəti





bu göstərici 9,5% olmuşdur. Fondun apardığı sorğuya əsasən əhalinin 49%-i son 12 ayda yığım edə bilməyib.

Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının məlumatlarına əsasən ölkədə daşınmaz əmlakın alınması və tikintisi (ipoteka kreditləri daxil) üçün verilmiş kreditlərin bankların məcmu kredit portfelində payı 14% təşkil edir. Bu göstəricinin digər ölkələrlə müqayisədə kəskin fərqlənməməsi və məqbul səviyyədə olmasına baxmayaraq ölkənin qeyri-neft ÜDM-ə bu növ kreditlərin nisbəti cəmi 6.2% təşkil edir. Halbuki, Dünya Bankı bu göstəricinin inkişaf etməkdə olan iqtisadiyyatlar üçün 35% olmasını məqbul hesab edir. 2011-2013-cü illərdə ölkədə kommərsiya banklarının öz proqramları daxilində məhdud həcmdə ipoteka kreditləri verilə belə, hazırda ipoteka kreditləşməsi yalnız Fondun maliyyələşdirdiyi ipoteka kreditləri hesabına həyata keçirilir. Belə olan halda, bir tərəfdən məhdud real ödəmə qabiliyyətli tələb digər tərəfdən isə, yetərsiz uzunmüddətli maliyyə resursları səbəbindən ölkədə ipoteka kreditləri bazarının digər ölkələrlə müqayisə zəif inkişaf etməsi əhalinin yaşayış şəraitini ipoteka kreditləri vasitəsilə yaxşılaşdırmaq imkanlarını məhdudlaşdırır.

Fondun keçirdiyi sorğuya əsasən ipoteka kreditlərinə tələbat növbəti dövrlərdə də yüksək olaraq qalacaqdır. Sorğunun nəticələrinə uyğun olaraq növbəti 1 il ərzində yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmağı planlaşdıran əhalinin ümumi tələbi 5.6 milyard manat, ipoteka kreditlərinə ödəniş qabiliyyətli tələbi 1.2 milyard manat təşkil edir. Növbəti 3 il ərzində isə yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmağı planlaşdıran əhalinin ümumi tələbi 9.5 milyard manat, ipoteka kreditlərinə ödəniş qabiliyyətli tələbi 2 milyard manat məbləğində proqnozlaşdırılır. Ümumilikdə isə müddətdən asılı olmayaraq əhalinin yaşayış sahələrinə ümumi potensial tələbi 12.2 milyard manat, o cümlədən ipoteka kreditlərinə ödəniş qabiliyyətli tələb 2.6 milyard manat təşkil edir.

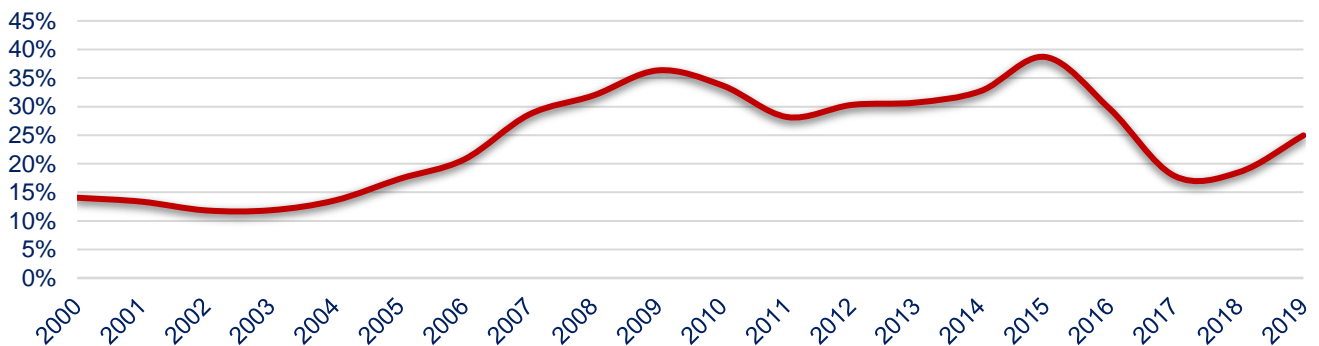
Yaşayış sahələrinin investisiya və yığım aləti kimi cəlbediciliyinin yüksək olması yaşayış sahələrinə tələbi artıran digər mühüm amildir. Dünya Bankının qiymətləndirmələrinə görə hazırda ölkənin mənzil fondunun təqribən 25%-i məhz bu məqsədlər üçün istifadə edilir.

Yaşayış sahələrinin kirayəsi mexanizminin əksər hallarda qeyri-şəffaf fəaliyyət göstərməsi yaşayış sahələrinə tələb və təklif arasındakı uyğunsuzluğun digər bir səbəbidir.

### Sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanları

“İnkişaf maliyyəsi” üzrə son qlobal araşdırmalar göstərir ki, inkişaf edən ölkələrdə maliyyə vasitəçiliyinin dərinləşdirilməsi ilə iqtisadi artım arasında birbaşa və güclü əlaqə vardır. Belə ki, özəl sektora kreditlərin ÜDM-ə nisbətinin 10 f.b. artması iqtisadi artımın 0.2 f.b. artmasına səbəb olur. Maliyyə xidmətlərinə çıxış imkanlarına və maliyyə xidmətlərindən istifadəsinə görə də Azərbaycanda son illər əhəmiyyətli irəliləyişlər əldə olunsay belə, hələ də dünya ölkələri ilə müqayisə geriləmə qalır.

### Real sektora verilmiş kreditlərin qeyri-neft ÜDM-ə nisbəti, %-lə



Dünya Bankının iş adamları arasında apardığı sorğuya əsasən Azərbaycanda maliyyə resursların çatışmazlığı və/və ya bahalılığı biznesin başlanmasında ikinci mühüm məhdudlaşdırıcı amildir.

Müxtəlif beynəlxalq təşkilatlar tərəfindən aparılmış araşdırmalara əsasən özəl sahibkarlığın inkişafı, yeni müasir texnologiyalara əsaslanan müəssisələrin yaradılması və fəaliyyətinin genişləndirilməsini məhdudlaşdıran amillərin sırasında sahibkarların maliyyə resursları ilə təminatlılıq səviyyəsinin aşağı, vəsaitlərin dəyərinin isə yüksək olması, iş adamlarının məhdud maliyyə savadlılığı, maliyyə hesabatlığının keyfiyyət və şəffaflığının aşağı səviyyədə olması, bir çox hallarda banklar tərəfindən yüksək girov təminatının tələbini qeyd edirlər.

Fondun təşəbbüsü ilə 2019-cu ildə ölkənin böyük şəhərlərində fəaliyyət göstərən sahibkarlar arasında sorğu keçirilmişdir. Sorğuda iştirak edən sahibkarların böyük hissəsi bank və digər maliyyə institutlarından kredit alarkən ən çox üzləşdiyi çətinliklər sırasında kreditin alınması zamanı artıq bürokratiya, sənədləşmə prosesinin uzun və mürəkkəb olması, tələb olunan sənədlərin sayının çox olmasını qeyd etmişlər. Eyni zamanda sahibkarlar anderraytin qın çox vaxt aparması və bank tərəfindən qərarın gec verilməsi, kredit üzrə yüksək təminatın tələb olmasını və s. qeyd etmişlər. Kredit şərtlərinə gəldikdə ən böyük narahatçılıq kreditlər üzrə faizlərin yüksək, müddətin isə qısa olması ilə bağlıdır. Ümumiyyətlə, sorğu zamanı müəyyən olunmuşdur ki, sahibkarların 68%-i öz bizneslərini şəxsi vəsaitləri hesabına maliyyələşdirirlər və yalnız 7% sahibkar kredit təşkilatlarının verdikləri kreditlərdən istifadə edir.

Sorğu sahibkarların maliyyə savadlılığı və şəffaflığının aşağı səviyyədə olmasını bir daha təsdiq etmişdir. Belə ki, sorğuda iştirak edən sahibkarların təxminən 30%-i sahibkarlıq fəaliyyətləri ilə bağlı heç bir maliyyə uçotu aparmır (və ya maliyyə hesabatları hazırlamır), 80%-i isə kənar auditor tərəfindən audit olunmur.

Beləliklə, ölkədə sahibkarların kredit resurslarına çıxış imkanlarının zəif olması səbəblərini aşağıdakı kimi qruplaşdırma bilərik:

- maliyyə şəffaflığının və hesabatlılığın aşağı səviyyədə olması;
- yüksək faiz dərəcələri;
- mürəkkəb prosedurlar;
- təminat yetərsizliyi;
- risklərin bölüşdürülməsi məsələsi;
- maliyyə savadlılığının lazımı səviyyədə olmaması;
- tərəfdaşlar arasında işgüzar münasibətlərin zəif olması.

Təminat yetərsizliyi və ya qeyri-likvidliyi bir çox hallarda perspektivli layihələrin maliyyələşdirilməsinə imkan vermir. Belə olan halda isə banklar tərəfindən kredit resurslarının yerləşdirilməsi məsələsi çətinləşir, sahibkarlıq subyektləri yetərli maliyyə vəsaitləri ilə təmin olunmur və nəticədə bank kreditləşməsinin zəifləməsi fonunda iqtisadi aktivlik aşağı düşür.

## SWOT analiz




<b>Güclü tərəflər</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dövlətin güclü maliyyə və siyasi dəstəyi, Fondun xüsusi mandati və statusu;</li><li>- Ölkə (suveren) reytinginə bərabər beynəlxalq kredit reytingi, yüksək maliyyə dayanıqlılığı və likvidlik mövqeyi;</li><li>- İpoteka kreditləşməsi, satmaq öhdəliyi ilə kirayə və sahibkarlıq subyektlərinə dəstək mexanizmi və infrastrukturunun formalaşması;</li><li>- İpoteka kreditləşməsi, kapital bazarlarından borclanma sahələrində böyük təcrübə və ölkədə aparıcı mövqe;</li><li>- Əməliyyatların və biznes proseslərin avtomatlaşdırılması;</li><li>- Aidiyyəti dövlət qurumları ilə əməkdaşlıq münasibətlərinin formalaşması, müvafiq dövlət layihə və proqramları ilə bağlı işçi qruplarında iştirak;</li><li>- Xarici və beynəlxalq maliyyə institutları ilə əməkdaşlıq təcrübəsi;</li><li>- Peşəkar işçi heyətinin formalaşması.</li></ul>
<b>Zəif tərəflər</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sahibkarlıq subyektlərinin dəstəklənməsi istiqamətində Fondun məhdud təcrübəsi;</li><li>- Yaşayış sahələrinin vətəndaşlara satmaq öhdəliyi ilə kirayə verilməsi mexanizminin yeni olması və Fondun bu istiqamətdə məhdud təcrübəsi;</li><li>- Maliyyə alətləri çeşidinin məhdud olması;</li><li>- Fondun təklif etdiyi maliyyə məhsulları haqqında məlumatlılığın zəif olması;</li><li>- Yaşayış sahələrinin tikintisi, əhalinin yaşayış sahələrinə olan tələbi, mövcud mənzil fondu barədə təkmil statistik bazanın olmaması və bu sahədə tədqiqat potensialının zəif inkişaf etməsi.</li></ul>
<b>İmkanlar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Əhalinin yaşayış sahələrinə yüksək tələbi;</li><li>- Özəl sektorun maliyyə resurslarına yüksək tələbi;</li><li>- İpoteka kreditləşməsi, sahibkarlıq subyektlərinə dəstək sahəsində zəngin beynəlxalq təcrübə;</li><li>- İpoteka kreditləşməsi, sahibkarların dəstəklənməsi istiqamətində geniş müvəkkil təşkilatlar şəbəkəsi;</li><li>- Yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması və sahibkarların dəstəklənməsi istiqamətində yeni alət və mexanizmlərə tələb;</li><li>- Ölkədə uzunmüddətli resurslara malik olan institutların (Dövlət Neft Fondu, Əmanətlərin Sığortalanması Fondu, icbari və tibbi sığorta büroları və s.) genişlənməsi.</li></ul>
<b>Təhlükələr</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dövlətin maliyyə dəstəyindən yüksək asılılıq;</li><li>- Makroiqtisadi və monetar sabitliyin xarici şoklara həssaslığı;</li><li>- Maliyyə sisteminin kövrəkliyi, maliyyə vasitəçiliyin zəif inkişaf etməsi;</li><li>- İqtisadi aktivliyin, o cümlədən iş yerləri və tikintinin regional konsentrasiyası;</li><li>- Əhalinin gəlirlərinin məhdud regionlar və iqtisadi sahələr üzrə konsentrasiyası.</li></ul>

## 5. Strateji hədəflər və prioritet istiqamətlər

Ölkənin sosial-iqtisadi inkişaf siyasəti və bu siyasətin reallaşmasında yaranan çağırışları nəzərə almaqla Fond növbəti dövrdə səlahiyyətləri çərçivəsində ölkədə ipoteka maliyyələşməsinin əlaçatanlığının artırılması, satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin genişləndirilməsi, yaşayış maliyyəsi sisteminin infrastrukturunun inkişafı, sahibkarların maliyyə mənbələrinə çıxış imkanlarının və maliyyə xidmətləri ilə təminatlığın artırılması, sahibkarların dəstək mexanizminin infrastrukturunun inkişafı, sabit və uzunmüddətli maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi, korporativ idarəetmənin gücləndirilməsi, əməliyyatların tam avtomatlaşdırılması istiqamətində işlərin davam etdirilməsi istiqamətində fəaliyyətini davam edəcəkdir.

Nəzərdə tutulmuş hədəflərin reallaşması əsasən ölkədə makroiqtisadi və monetar sabitliyin qorunması habelə dövlət tərəfindən Fonda maliyyə və likvidlik dəstəyinin həcmindən asılıdır.

### Əsas inkişaf istiqamətləri və hədəf indikatorları

Prioritet	Hədəf indikatoru
Strateji hədəf 1. Əhalinin mənzilə olan ehtiyaclarının təmin edilməsi və yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması.	
Prioritet 1. İpoteka kreditləşməsinin əlaçatanlığının artırılması.	 <ol style="list-style-type: none"><li>1) Dövr ərzində <b>20 min ailənin</b> yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması məqsədilə <b>1,7 mlrd. manat</b> məbləğində ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi.</li><li>2) Əhalinin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması məqsədilə yeni alət olan təmir və tikinti kreditlərinin tətbiqi.</li><li>3) Ən azı 5 il ərzində işəgötürənlə əmək müqaviləsi bağlayaraq işləyən gənclərə ipoteka kreditlərinin verilməsində güzəştlərin tətbiqi.</li></ol>
Prioritet 2. Satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin genişləndirilməsi.	 <ol style="list-style-type: none"><li>1) Dövr ərzində <b>15 min ailənin</b> yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması məqsədilə <b>1,1 mlrd. manat həcmində</b> satmaq öhdəliyi ilə kirayə müqavilələrinin bağlanması.</li></ol>
Prioritet 3. Yaşayış maliyyəsi sisteminin infrastrukturunun inkişafı.	 <ol style="list-style-type: none"><li>1) Potensial borcalan və kirayəçilərin kredit və ödəmə qabiliyyətinin yalnız elektron məlumat resurslarından istifadə etməklə avtomatik qiymətləndirilməsi.</li><li>2) Bazar iştirakçıları üçün vahid standartların hazırlanması.</li></ol>

Prioritet 4. Sabit və uzunmüddətli maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi.



- 1) Dövr ərzində daxili kapital bazarından **1,9 mlrd. manat** məbləğində əlavə vəsaitlərin cəlb edilməsi.
- 2) İnvestorlar şəbəkəsinin genişləndirilməsi, yeni investorların cəlb edilməsi.

Strateji hədəf 2. Sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi.

Prioritet 1. Real sektora maliyyə axınlarının gücləndirilməsinin stimullaşdırılması



- 1) Sahibkarlara dəstək alətlərin sayının artırılması, qiymətli kağızlara təminatın verilməsi və portfel təminatı alətinin tətbiqi.
- 2) Dövr ərzində sahibkarların müvəkil banklardan manatla götürdükləri ümumi **sayı 1,500 olmaqla 800,0 mln. manat** məbləğində kreditə təminatın verilməsi.

Prioritet 2. Sahibkarlara maliyyə dəstəyi infrastrukturunun inkişafı.



- 1) Sahibkarlar haqqında dolğun məlumat bazasının formalaşması.
- 2) Sahibkarların təminat və subsidiya üçün müraciət etmək imkanlarının genişləndirilməsi, Fondun müvəkil təşkilatlar şəbəkəsinin bütün ölkəni əhatə etməsi.

Strateji hədəf 3. İnstitusional inkişaf.

Prioritet 1. Biznes proseslərin tam avtomatlaşdırılması.



- 1) Fond daxilində biznes proseslərin tam avtomatlaşdırılması, sənəd dövriyyəsinin tam rəqəmsallaşdırılması.

Prioritet 2. Korporativ idarəetmənin təkmilləşdirilməsi.



- 1) Milli və beynəlxalq korporativ idarəetmə standartlarına uyğunluq dərəcəsinin qiymətləndirilməsi.

## STRATEJİ HƏDƏF 1. Əhalinin mənzilə olan ehtiyaclarının təmin edilməsi və yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması

Azərbaycan Respublikasında əhaliyə maliyyə resurslarına çıxış imkanlarını yaratmaqla mənzil ehtiyaclarının təmin edilməsi və mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması Fondun qarşısında duran əsas vəzifələrdən olduğu üçün dövr ərzində bu istiqamətdə görülən işlər intensivləşdiriləcək, mexanizmlər təkmilləşdiriləcək və biznes proseslərin effektivliyi daha da artırılacaqdır.

Əhalinin mənzilə olan ehtiyaclarının təmin edilməsi və mənzil vəziyyətinin yaxşılaşdırılması ilə bağlı bu Strateji Planda müəyyən edilmiş prioritetlər çərçivəsində tədbirlərin həyata keçirilməsi nəzərdə tutulmuşdur:

- İpoteka kreditləşməsinin əlçatanlılığının artırılması;
- Satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin genişləndirilməsi;

- Yaşayış maliyyəsi sisteminin infrastrukturunun inkişafı;
- Sabit və uzunmüddətli maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi.

Görüləcək tədbirlər əhalinin mənzil vəziyyətini yaxşılaşdırmaq üçün maliyyə resurslarına əlçatanlılığının artırılması, prosedurların sadələşdirilməsi, optimallaşdırılması və avtomatlaşdırılması yolu ilə sənədləşdirmə prosesinin sürətləndirilməsi və əhalinin xərclərinin azaldılması, Fondun risklərinə nəzarətin daha da yaxşılaşdırılması, baş verə biləcək maliyyə itkilərinin qarşısının alınması, mənzil vəziyyətinin yaxşılaşdırılması üzrə Fondun məhsullarından istifadə etmək imkanına malik olan şəxslərin əhatə dairəsinin genişləndirilməsini təmin edəcəkdir.

### **Prioritet 1. İpoteka kreditləşməsinin əlçatanlılığının artırılması**

İpoteka kreditləşməsinin əlçatanlılığının artırılması, sistemin təkmilləşdirilməsi məqsədilə Fond dövr ərzində ipoteka məhsullarının çeşidinin genişləndirilməsi, ipoteka maliyyələşməsində yeni mexanizmlərin tətbiqini, əhalinin müxtəlif qruplarının ehtiyaclarına uyğun yeni alətlərin tətbiqini, mənzil tikintisinin stimullaşdırılması istiqamətində tədbirlərin görülməsini planlaşdırır. Bu prioritet üzrə işlərin (i) mənzil-tikinti sektorunun ilkin bazarının dəstəklənməsi və (ii) yeni ipoteka məhsullarının tətbiqi istiqamətlərində görülməsi nəzərdə tutulur.

Azərbaycanda mənzil-tikinti sektorunun ilkin bazarının dəstəklənməsi ölkədə mənzil-tikinti sektorunda görülən işlərin sürətləndirilməsi və həcmnin artırılması, ölkə üzrə, o cümlədən regionlarda mənzil tikintisinin təşviq edilməsi, tələbin dəstəklənməsi vasitəsilə qiymətlərin optimallaşdırılmasına nail olunmasına yönəlmiş tədbirlərin həyata keçirilməsini nəzərdə tutur:

- mənzil-tikinti sektorunda fəaliyyət göstərən, xüsusilə uyğun qiymətə mənzil tikintisini həyata keçirən dövlət və özəl təşkilatlarla Fondun fəaliyyətinin əlaqələndirilməsi, birgə layihələrin hazırlanması;
- yaşayış sahələrinin tikintisi sahəsində fəaliyyət göstərən tikinti şirkətlərinin bank kreditlərinə çıxış imkanlarının artırılması, maliyyə resurslarının dəyərinin optimallaşdırılması, tikinti ilə bağlı xərclərin optimallaşdırılması və bununla da yaşayış sahələrinin qiymətində kəskin volatilliyə yol verilməməsi məqsədilə tikinti şirkətlərinin Fondun müvəkkil banklarından manatla götürdükləri kreditlərinə təminatın verilməsi;
- əhali, o cümlədən güzəştli kateqoriyalara aid olan vətəndaşlar tərəfindən yaşayış sahələrinin ilkin bazardan alınmasını dəstəkləyən ipoteka məhsullarının vətəndaşlara təqdim edilməsi (məsələn, əhaliyə təmir kreditlərinin verilməsi, tikinti şirkətlərinin akkreditasiyası, fərdi yaşayış evlərinin tikintisi üçün kreditlərin verilməsi, ilkin və təkrar bazardan yaşayış sahələrinin alınmasına verilən ipoteka kreditləri üzrə fərqli şərtlərin müəyyən olunması və s.).

Yeni ipoteka məhsullarının tətbiqi, ipoteka kreditləri üzrə mövcud şərtlərin təkmilləşdirilməsi, iqtisadi reallıqlara uyğunlaşdırılması Fond üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bu məqsədlə aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

- əhali və mənzil tikintisi ilə məşğul olan şirkətlərin ehtiyaclarını araşdırmaqla yeni kredit məhsullarının tətbiqi, mövcud şərtlərin təkmilləşdirilməsi və s.;
- ipoteka kreditlərinin zəmanət mexanizminin təbliği və genişləndirilməsi;
- ipoteka kreditlərinin təkrar bazarının inkişafı məqsədilə ipoteka kreditlərinin fərdi qaydada və ya kredit portfeli formasında ötürülməsi mexanizminin işlənilməsi.

İpoteka məhsullarının çeşidinin artırılması, mövcud alətlərin təkmilləşdirilməsi qabaqcıl beynəlxalq təcrübə nəzərə alınmaqla normativ hüquqi bazanın təkmilləşdirilməsi, əlaqəli



normativ hüquqi aktların sistemin fəaliyyətini dəstəkləməsi üçün uyğunlaşdırılmasını zəruri edir. Bu sahədə görüləcək tədbirlər aşağıdakıları nəzərdə tutur:

- ipoteka kreditləşməsi sisteminin təşkili və təşviqinə dair beynəlxalq təcrübənin araşdırılması;
- ipoteka kreditləşməsi sisteminin iştirakçıları arasında münasibətlər və Fondun bu istiqamətdə fəaliyyətini tənzimləyən normativ hüquqi aktların layihələrinin hazırlanması;
- Fondun daxili prosedurlarının, hesabat formalarının və sənədlərin təkmilləşdirilməsi.

## **Prioritet 2. Satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin genişləndirilməsi**

Satmaq öhdəliyi ilə kirayə vətəndaşların mənzil vəziyyətinin yaxşılaşdırılması üçün beynəlxalq təcrübədə tətbiq olunan digər bir mexanizmdir. Mexanizmin əsas hədəf qrupu ödəniş qabiliyyətli lakin ipoteka kreditlərinə çıxış imkanı olmayan fiziki şəxslərdir.

Satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizmi ipoteka kreditləşməsinə əlavə olaraq, ölkədə mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına ehtiyacı olan və ipoteka kreditləşməsinə çıxış imkanı olmayan şəxslərin də yaşayış sahəsinə olan ehtiyaclarının təmin edilməsinə dəstək verir.

Satmaq öhdəliyi ilə kirayə Azərbaycan Respublikasında yeni institut olduğu üçün bu prioritet üzrə: (i) satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin genişləndirilməsi və əhali arasında təbliği; (ii) normativ hüquqi bazanın təkmilləşdirilməsi və (iii) satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizminin tətbiqi funksionallığının təmin edilməsi istiqamətlərində işlərin görülməsi nəzərdə tutulur.

Satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizminin genişləndirilməsi, əhali üçün əlçatanlılığının artırılması məqsədilə aşağıdakı tədbirlərin görülməsi nəzərdə tutulur:

- mənzil fondunun istehlakçıların tələblərinə maksimal dərəcədə uyğunlaşdırılması. Bu, satmaq öhdəliyi ilə kirayə sistemi çərçivəsində vətəndaşlara təklif ediləcək mənzillərin qiyməti, yerləşməsi, növü və digər parametrlərə görə çeşidliliyinin təmin edilməsini nəzərdə tutur. Sistemin regional əhatəsinin genişləndirilməsi məqsədilə regionlar üzrə satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə tələb müəyyən ediləcək və mənzil fondu real tələbi nəzərə almaqla formalaşdırılacaqdır;
- əhalinin xüsusi və həssas qruplarının mənzilə tələbinin təmin edilməsi məqsədilə dövlətin birbaşa maliyyə dəstəyi ilə sosial yönümlü məhsulların hazırlanması və əhaliyə təqdim edilməsi planlaşdırılır;
- Fondun mülkiyyətində olan və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilən mənzil fondunun saxlanması və idarə olunması üçün peşəkar idarəedici təşkilatlarla münasibətlərin tənzimlənməsi, bu sahədə qabaqcıl standartların tətbiqi nəzərdə tutulur. Bu tədbirin görülməsi kirayəçi və ümumiyyətlə Azərbaycan əhalisinin Fondla münasibətlərə loyallığın təmin olunmasına yönəlib.

Satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin genişləndirilməsi məqsədilə növbəti dövr ərzində bu sahədə bazar iştirakçılarının qarşılıqlı münasibətlərini tənzimləyən normativ hüquqi bazanın təkmilləşdirilməsi üzrə tədbirlər görülməkdir. Bu məqsədlə:

- satmaq öhdəliyi ilə kirayə sisteminin iştirakçıları arasında münasibətlər və Fondun bu istiqamətdə fəaliyyətini tənzimləyən normativ hüquqi aktlarda habelə Fondun daxili prosedur və qaydalarında boşluqlar müəyyən olunarsa, onların aradan qaldırılması üzrə təkliflər hazırlanacaq;
- satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizmi ilə bağlı qabaqcıl beynəlxalq təcrübədə qəbul olunacaq yeniliklərin tətbiqi ilə bağlı təkliflər verilməkdir.

Fond tərəfindən sistemin effektiv şəkildə tətbiq edilməsi Fondun bu sahədə fəaliyyət göstərəcək insan resurslarının hazırlığı, sistem üzrə əməliyyatların avtomatlaşdırılması, müraciət edən şəxslərin ödəmə qabiliyyətinin və risklərin düzgün qiymətləndirilməsi, müqavilə



şərtlərinin dəqiq müəyyən olunmasından asılı olacaqdır. Sistemin tətbiqi funksionallığının təmin edilməsi aşağıdakıları nəzərdə tutur:

- şəffaflığın və vətəndaş məmnunluğunun artırılması üçün ASAN xidmət mərkəzləri ilə əməkdaşlığın inkişaf etdirilməsi;
- sistemin mahiyyəti və şərtləri barədə əhəlinin məlumatlandırılması, o cümlədən çağrı mərkəzi xidmətlərindən istifadənin genişləndirilməsi;
- satmaq öhdəliyi ilə kirayə üzrə qiymət siyasətinin təkmilləşdirilməsi;
- mənzil-tikinti sektorunda fəaliyyət göstərən təşkilatlarla münasibətlərin inkişaf etdirilməsi;
- mənzil fonduna daxil olan və kirayəyə verilməsi uzun müddət tələb edən mənzillərin amortizasiyasının və izafi xərclərin qarşısının alınması üçün alternativ satış kanalları ilə (hərrac, auksion və s.) çevik realizasiyasının təmin edilməsi.

### **Prioritet 3. Yaşayış maliyyəsi sisteminin infrastrukturunun inkişafı**

Yaşayış maliyyəsi sisteminin fasiləsizliyinin təmin edilməsi, ödəmə qabiliyyətli tələbin dəstəklənməsi və stimullaşdırılması, sistemin şəffaflığı və səmərəliliyinin artırılması istiqamətində: (i) sistemin infrastrukturunun təkmilləşdirilməsi; (ii) vahid standartların tətbiqi; (iii) əhəlinin tələbatına adekvat mənzil tikintisinin dəstəklənməsi; (iv) istehlakçıların hüquqlarının qorunması və maliyyə maarifləndirilməsi ilə bağlı tədbirlər həyata keçiriləcəkdir.

Yaşayış maliyyəsi sisteminin infrastrukturunun təkmilləşdirilməsi tədbirləri aşağıdakılardır:

- elektron ipoteka kağızının tətbiqi;
- borcalanlar və daşınmaz əmlakın alternativ üsullarla qiymətləndirilməsi məqsədilə skoring- metodunun tətbiqi;
- ipoteka, habelə satmaq öhdəliyi ilə kirayə və daşınmaz əmlak bazarı üzrə mütərəqqi statistik bazanın yaradılması;
- daşınmaz əmlak bazarının çevikliyi və şəffaflığının artırılması məqsədilə elektron ticarət platformasının qurulması istiqamətində işlərin görülməsi.

Vahid standartların tətbiqi tədbirləri aşağıdakılardır:

- ipoteka kreditlərinin verilməsi/yaşayış sahələrinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi, xidmət göstərilməsi və s. məsələlər üzrə Fondun mövcud tələb və standartlarına yenidən baxılması və təkmilləşdirilməsi, bazar iştirakçıları üçün yeni standartların hazırlanması, onların tətbiqi ilə bağlı aidiyyəti qurumlarla birgə fəaliyyətin aktivləşdirilməsi;
- ipoteka kreditləşməsi və yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi ilə bağlı biznes proseslərin, məlumat mübadiləsi, anderrayting, öhdəliklərin icrası və digər proseslərin avtomatlaşdırılması və rəqəmsallaşması.

İstehlakçıların hüquqlarının qorunması və maliyyə maarifləndirilməsi:

- Fond və bazar iştirakçıları tərəfindən məlumatların açıqlanmasına dair tələblərin müəyyənləşdirilməsi;
- istehlakçılarla iş (şikayət və sorğuların cavablandırılması və s.) təcrübəsinin təkmilləşdirilməsini nəzərdə tutur.

Əhəlinin tələbatına adekvat mənzil tikintisi coxmənzilli binaların, o cümlədən fərdi yaşayış sahələrinin, xüsusilə də sonradan kirayə vermək niyyəti ilə tikilməsinə qeyri-maliyyə dəstək alətlərinin tətbiqi vasitəsilə dəstəklənəcəkdir.

### **Prioritet 4. Sabit və uzunmüddətli maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi**

Ölkədə yaşayış maliyyəsi bazarının davamlı inkişafı üçün Fondun dayanıqlı və uzunmüddətli maliyyə resursları ilə təmin edilməsi əsas şərtidir. Sabit maliyyələşmə sisteminin formalaşması dövlət dəstəyinin tədricən azaldılması və resursların daxili kapital bazarından cəlb edilməsi məqsədlə rəqabətli bazar mexanizmlərinin tətbiqini nəzərdə tutur. Bu məqsədlə: (i) Fondun qiymətli kağızlarının investisiya cəlb ediciliyinin artırılması və daxili iri institusional investorların Fondun qiymətli kağızlarına investisiyasının təşviqi; (ii) Fond tərəfindən emissiya edilən qiymətli kağızlar çeşidinin artırılması nəzərdə tutulur.

Fondun qiymətli kağızlarının investisiya cəlb ediciliyinin artırılması və daxili iri institusional investorların Fondun qiymətli kağızlarına investisiyasının təşviqi aşağıdakıları nəzərdə tutur:

- Fondun yüksək kredit reytinginin qorunub saxlanması;
- kapital bazarından cəlb edilən resursların və yaşayış ipoteka kreditlərinin müddət uyğunsuzluğundan irəli gələn risklərin idarə olunması;
- qiymətli kağızların buraxılışı, dövriyyəsi və xidmət göstərilməsi prosedurlarının təkmilləşdirilməsi;
- qiymətli kağızlar infrastrukturunun (MDM, BFB) tarif siyasətinin optimallaşdırılması istiqamətində təkliflərin hazırlanması.

Daxili kapital bazarından vəsaitlərin daha aktiv və səmərəli, müxtəlif qrup investorların cəlb edilməsi məqsədlə Fond tərəfindən emissiya edilən qiymətli kağızlar çeşidinin artırılması istiqamətində aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

- emissiya ediləcək qiymətli kağızların müddət, risk və gəlirlilik amilləri üzrə diversifikasiyası;
- daxili institusional investorların və uzunmüddətli resursların cəlb edilməsi üçün alternativ mexanizmlərin inkişafı, sekyuritizasiya üçün münbit şəraitin yaradılması;
- aidiyyəti strukturlarla əlaqələndirilmiş tədbirlərin görülməsi, investorların marağının dəstəklənməsinə yönəlmiş təşəbbüslərlə çıxış etmək.

## **STRATEJİ HƏDƏF 2. Sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi**

Fondun bu strateji hədəfinin mahiyyəti bazar iştirakçıları ilə risklərin bölüşdürülməsinə əsaslanan kreditlərə zəmanət verilməsi mexanizminin effektivliyinin artırılması, adekvat məlumat bazasının yaradılması ilə sahibkarların maliyyə mənbələrinə çıxış imkanlarının genişləndirilməsi, kreditorların maliyyə risklərinin azaldılması və bununla da iqtisadi aktivliyin dəstəklənməsidir.

Bu hədəfə nail olunması üçün aşağıdakı prioritetlər çərçivəsində tədbirlərin həyata keçirilməsi nəzərdə tutulmuşdur:

- Prioritet 1. Sahibkarların maliyyə mənbələrinə çıxış imkanları və maliyyə xidmətləri ilə təminatlılığının artırılması;
- Prioritet 2. Sahibkarlara maliyyə dəstəyi infrastrukturunun inkişafı.

### **Prioritet 1. Real sektora maliyyə axınlarının gücləndirilməsinin stimullaşdırılması**

Ölkədə effektiv və əlçatan maliyyələşmə alətləri sisteminin formalaşması iqtisadi aktivliyin dəstəklənməsi, sahibkarlığın inkişafı, yeni iş yerlərinin açılmasına stimül verən amillərdəndir.

Fond mövcud iqtisadi şərtlər çərçivəsində kredit bazarına yeni məhsullar (zəmanət və faiz subsidiyası alətləri) təklif etməklə, banklar və borcalanlar arasında risklərin bölüşdürülməsi prinsipləri əsasında biznes subyektlərinin maliyyə vəsaitlərinə əlçatanlılığının artırılmasını təmin edir. Bununla belə, maliyyə risklərinin bölünməsi prinsipini saxlamaq şərti ilə real sektora maliyyə axınının gücləndirilməsinin stimullaşdırılması məqsədlə (i) Fondun

dəstək alətlərinin təkmilləşdirilməsi və genişləndirilməsi; (ii) sahibkarların kreditləşməsi sahəsində kreditorların risklərinin minimallaşdırılması istiqamətində işlər görülməkdir.

Fondun sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının artırılması üzrə dəstək alətlərinin təkmilləşdirilməsi və genişləndirilməsi aşağıdakı tədbirlərin görülməsini nəzərdə tutur:

- sahibkarların maliyyə ehtiyaclarının müəyyən edilməsi və beynəlxalq təcrübəni nəzərə almaqla Fondun mövcud kreditlərə zəmanət verilməsi mexanizminin daha da təkmilləşdirilməsi, maliyyə vəsaitlərinə çıxış imkanlarının və göstərilən maliyyə xidmətləri səviyyəsinin artırılması;
- Fondun dəstək alətlərinin çeşidinin artırılması. Burada banklara portfel təminatların verilməsi mexanizminin hazırlanması və tətbiqi, habelə sahibkarlıq subyektləri arasında qiymətli kağızlar bazarı alətlərinin genişlənməsinin təşviqi üzrə işlərin görülməsi nəzərdə tutulur;
- iqtisadiyyatın prioritet sahələri nəzərə alınmaqla faiz subsidiyaların verilməsi şərtlərinə yenidən baxılması;
- sahibkarların yeni mexanizm barədə məlumatlandırılması və lazımi informativ məlumatların verilməsi məqsədilə müvafiq maarifləndirmə tədbirlərinin (forum, seminar, təlim, treninq və s.) həyata keçirilməsi.

Sahibkarların kreditləşməsi sahəsində kreditorların risklərinin minimallaşdırılması məqsədilə aşağıdakı istiqamətlər üzrə tədbirlər görülməkdir:

- sahibkarların, xüsusilə də sadələşdirilmiş vergi ödəyiciləri, lisenziya əsasında fəaliyyət göstərən haqqında dolğun məlumat bazasının yaradılması;
- bankların sahibkarların, xüsusilə də kiçik və orta sahibkarların kreditləşməsi sahəsində potensialının artırılmasının dəstəklənməsi.

## **Prioritet 2. Sahibkarlara maliyyə dəstəyi infrastrukturunun inkişafı**

Sahibkarların maliyyə resurslarına çıxış imkanlarının artırılması, kreditorların real sektorun kreditləşməsinə marağının artması, bu sahədə risklərin minimallaşdırılması üzrə görülən tədbirlərlə yanaşı görülən tədbirlərin səmərəliliyinin artırılması məqsədilə infrastrukturun təkmilləşdirilməsi üzrə aşağıdakı işlər görülməkdir:

- startapların mövcud və yaradılacaq sənaye parkları, sənaye zonaları, sənaye məhəllələri, sənaye klasterləri və biznes inkubatorlarda yaradılmasının təşviqi olunması və bununla bağlı aidiyyəti qurumlarla əməkdaşlıq əlaqələrinin yaradılması;
- kiçik və orta sahibkarlıqda intensiv təsərrüfatçılıq formalarının, xırda ailə təsərrüfatlarında maya dəyərinin ucuzlaşdırılması, izafi xərcləri (və ya itkiləri) neytrallaşdıran müasir texnologiyaların tətbiqi və iqtisadi səmərəliliyin təşviqi olunması;
- konsaltinq və informasiya xidmətlərinin göstərilməsi (fəaliyyətə yeni başlamış və ya başlamaq istəyən startaplar üçün biznesin qurulması, qanunvericilik, beynəlxalq təcrübə, oxşar ideyaların mövcudluğu, maliyyə dəstəyi, layihənin təqdimatı və s.);
- müvəkkil təşkilatlar şəbəkəsinin genişləndirilməsi;

## **STRATEJİ HƏDƏF 3. İnstitusional inkişaf**

### **Prioritet 1. Biznes proseslərin avtomatlaşdırılması**

Fond qarşısında qoyulmuş vəzifələrin icrası, strateji hədəflərə nail olunması müasir tələblərə adekvat və təhlükəsiz İT sisteminin qurulması, biznes proseslərin maksimal dərəcədə avtomatlaşdırılmasını zəruri edir. Qeyd olunanlar (i) Fondada tətbiq edilən informasiya texnologiyaları və əməliyyatların təkmilləşdirilməsi, İT təhlükəsizliyinin təmin edilməsi; (ii) biznes proseslərin avtomatlaşdırılması məsələlərini bir daha aktuallaşdırır.

Fondada tətbiq edilən informasiya texnologiyaları və əməliyyatların təkmilləşdirilməsi aşağıdakıları nəzərdə tutur:

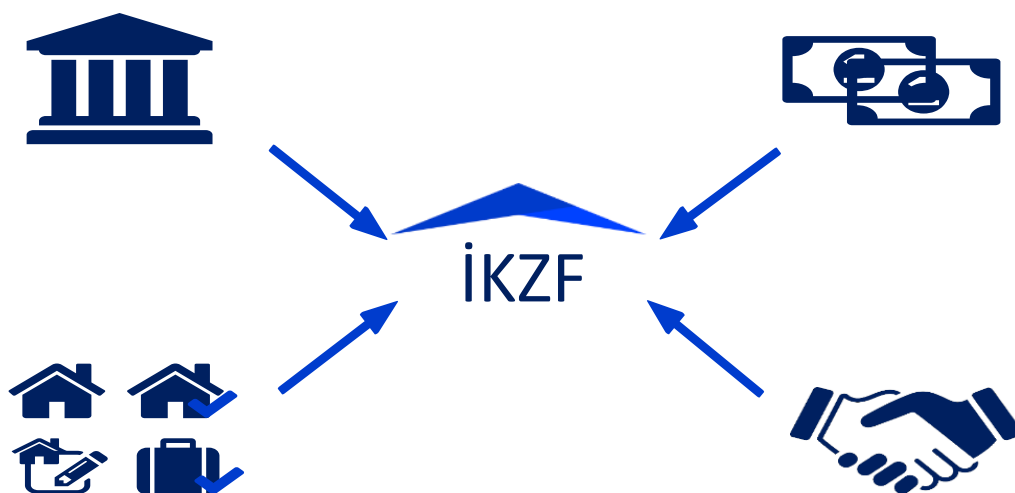
- Vahid İT arxitekturasının qurulması;
- İnformasiya texnologiyaları sahəsində risklərin qiymətləndirilməsi;
- İnformasiya texnologiyaları sahəsində risklərin idarə olunması sisteminin yaradılması. Biznes proseslərin avtomatlaşdırılması məqsədilə aşağıdakı tədbirlər görülməkdir:
- Daxili biznes proseslərin avtomatlaşdırma səviyyəsinin və keyfiyyətinin qiymətləndirilməsi;
- İpoteka kreditləşməsi prosesinin tam avtomatlaşdırılmasının yekunlaşdırılması;
- Daxili biznes proseslərin tam avtomatlaşdırılması;
- E-hökumət portalına inteqrasiya olunmuş qurumlarla elektron məlumat mübadiləsinin təmin olunması.

## **Prioritet 2. Korporativ idarəetmə sisteminin təkmilləşdirilməsi**

Fondun təşkilati yetkinliyinə görə ipoteka kreditləşməsi sahəsində qabaqcıl maliyyə institutlarına çatması üçün daxili korporativ mühitin inkişafı, fəaliyyətin idarə olunması, habelə insan resurslarının, daxili dəstəkləyici xidmətlərin və risklərin idarə olunması sistemləri aiddir. Bu məqsədlə aşağıdakı strateji istiqamətlər müəyyənləşdirilmişdir:

- Fondada risklərin idarə olunması sisteminin təkmilləşdirilməsi;
- Müvəkkil təşkilatlarda xidmət səviyyəsinin yüksəldilməsi;
- İnsan resurslarının inkişafı, əməkdaşların peşə üzrə bilik və bacarıqlarının artırılması;
- Fondun inkişafı üçün yeni sahələrin müəyyənləşdirilməsi;
- Fondada müasir tələblərə cavab verən təşkilati mühitin və iş şəraitinin yaradılması;
- Peşəkar bazar iştirakçıları ilə əməkdaşlığın genişləndirilməsi;
- Beynəlxalq əməkdaşlığın yeni səviyyəyə çatdırılması, davamlı olaraq beynəlxalq yeniliklərin və dünya təcrübəsinin öyrənilməsi.

## 6. Maliyyələşmə mexanizmləri



İnkişaf İstiqamətlərində nəzərdə tutulmuş tədbirlərin icrası aşağıdakı mənbələr hesabına maliyyələşdiriləcəkdir:

- 1) müvafiq fəaliyyət istiqamətləri (əhalinin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması, sahibkarlıq subyektlərinin dəstəklənməsi) üzrə dövlət büdcəsində nəzərdə tutulmuş və Fonda ayrılmış vəsait;
- 2) Fond tərəfindən qiymətli kağızların emissiyası və maliyyə bazarında yerləşdirilməsi vasitəsilə cəlb edilmiş vəsait;
- 3) Fondun fəaliyyətindən əldə etdiyi gəlirlər (ipoteka kreditlərin maliyyələşdirilməsi, ipoteka kreditlərinə zəmanətin verilməsi, biznes kreditlərinə zəmanətlərin verilməsi, müvəkil təşkilatlar tərəfindən elektron ipoteka sistemindən istifadəyə görə ödənilən xidmət haqqı, aktivlərin idarə olunması və s.);
- 4) beynəlxalq əməkdaşlıq çərçivəsində əldə edilmiş vəsait, o cümlədən texniki yardım formasında.

## 7. Strateji hədəflərin icrası ilə bağlı əsas risklər

Strateji hədəflərin həyata keçirilməsi ilə bağlı Fondun qarşılaşa biləcəyi təhlükəli (riskli) halların nəzərə alınması, qabaqlayıcı tədbirlərin görülməsi və minimallaşdırılması üçün işlərin vaxtında və tam həcmdə görülməsinə nəzarət ediləcəkdir.

Monitorinq nəzərdə tutulmuş tədbirlərin həyata keçirilməsinin sistemli olaraq müşahidə olunması və hesabatların hazırlanmasıdır.

Qiymətləndirmə isə göstərilən məqsəd və hədəflərə son nəticədə olan kəmiyyət və keyfiyyət göstəriciləri ilə müqayisə olunub təhlil edilməsidir.

Risk	Riskin idarə olunması
<b>Xarici risklər</b>	
<b>1. Makroiqtisadi risk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Makroiqtisadi və sosial-demoqrafik amillərin (iqtisadi aktivliyin azalması, inflyasiya və məzənnə təzyiqlərinin artması, əhali və sahibkarlıq subyektlərinin ödəmə qabiliyyətinin pisləşməsi və s.) təsiri</li> <li>- Dövlət büdcəsindən nəzərdə tutulmuş vəsaitlərin vaxtında ayrılmaması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aidiyyəti qurumlarla işlərin koordinasiyası və proqnozlaşdırılması</li> </ul>
<b>2. Qanunvericilik riski</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gələcəkdə qəbul olunacaq normativ hüquqi aktların mövcud qanunvericilik aktlarına təsiri</li> <li>- Aidiyyəti qanunvericilik təşəbbüslərinin ləng və ya natamam aparılması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Müvafiq qanunvericilik təşəbbüslərinin işlənməsi və vaxtında təqdim edilməsi</li> <li>- Aidiyyəti dövlət/nəzarət-tənzimləmə qurumları və bazar iştirakçıları ilə əməkdaşlıq və koordinasiya</li> </ul>

<p><b>3. Kontragent riski</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tərəfdaşların fəaliyyətlərinin hər hansı bir formada məhdudlaşdırılması və ya ləğv edilməsi</li> <li>- Nəzərdə tutulmuş tədbirlərin icra müddətlərinin digər iştirakçılar tərəfindən gecikdirilməsi/tədbirlərin natamam icrası</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Münasibətləri tənzimləyən sazişlərə və tərəflərin hüquq və öhdəliklərini müəyyən edən normativ hüquqi aktlara bu kimi risklərin aradan qaldırılmasını nəzərdə tutan müddəaların əlavə olunması</li> <li>- Tədbirlərin icra müddətinin və həcmnin kontragentlərlə razılaşdırılması</li> <li>- Ayrı-ayrı tədbirlər arasındakı qarşılıqlı asılılıqların nəzərə alınması</li> </ul>
--	--

### Daxili risklər

<p><b>1. Daxili insan resurslarının yetərsizliyi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nəzərdə tutulmuş tədbirlərin icrası ilə əlaqədar iş yükünün artması</li> <li>- Nəzərdə tutulmuş vəzifələrin keyfiyyətli icrası üçün əməkdaşların kompetensiyalarının yetərsizliyi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daxili biznes proseslərin yenidən qiymətləndirilməsi və optimallaşdırılması</li> <li>- İşçi heyətinin bilik və bacarıqlarının artırılması</li> <li>- Yeni işçilərin cəlb edilməsi, kənar təşkilatların xidmətlərindən istifadə (outsourcing)</li> </ul>
<p><b>2. Maliyyə riskləri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kredit üzrə öhdəliklər icra olunmadığı təqdirdə zəmanət üzrə öhdəliklərin icrası</li> <li>- Aktivlərin keyfiyyətinin pisləşməsi səbəbindən Fondun mənfəətliliyinin azalması, maliyyə bazarında volatilliyin artması və s.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adekvat təhlil və qiymətləndirmə mexanizminin yaradılması</li> <li>- Bank qarşısında olan öhdəliklərin (verilmiş zəmanətlərin) sığortalanması</li> <li>- Risklərin idarə olunması sisteminin təkmilləşdirilməsi</li> </ul>
<p><b>3. İT və əməliyyat riski</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tətbiq edilən İT arxitekturası ilə Fondun fəaliyyətinin istiqamətləri və miqyası arasındakı uyğunsuzluq</li> <li>- İstifadə olunan proqram və əməliyyat modelləri arasında pərakəndəlik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vahid İT arxitekturası və əməliyyat modelinin hazırlanmasında Fondun struktur bölmələrinin fəal iştirakı</li> <li>- Daxili nəzarət və hesabatlılıq sisteminin təkmilləşdirilməsi</li> </ul>

