

TİKİNTİ SEKTORUNUN İNKİŞAFINDA KREDİT ALƏTLƏRİNİN STRUKTURU VƏ QARŞILIQLI TƏSİRİ

Nail İbrahim oğlu Qasımzadə

Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti

Nail.qasimzade@gmail.com

Xülasə. Daşınmaz əmlak və infrastrukturda maliyyə və iqtisadi artım arasındakı əlaqə birbaşa olaraq məhz kredit alətlərindən asılıdır. Bu maliyyə alətləri əhəmiyyətli maliyyə resursları tələb edən tikinti layihələri üçün lazım olan kapitalın toplanması baxımından zəruridir. Kredit alətləri tikinti sektorunda məhz ani xərclər üçün bəs edəcək qısamüddətli kreditlərdən tutmuş iri layihələrin reallaşdırılması məqsədilə ayrılan uzunmüddətli maliyyələşdirilməyə, habelə bazar likvidliyinin yaxşılaşdırılmasına qədər müxtəlif maliyyələşdirmə variantlarını təqdim edir. Kredit alətləri iqtisadi dalğalanmalara, tənzimləyici dəyişikliklərə və layihəyə aid qeyri-müəyyənliklərə qarşı həssaslığı ilə tanınan tikinti sənayesində risklərin azaldılması baxımından əhəmiyyətli və zəruridir. Maliyyə institutları hər bir layihənin risk və kapital ehtiyaclarına uyğunlaşmaq üçün müxtəlif şərtlərlə maliyyə həlləri yaradır, tikinti layihələrini daha etibarlı edir və sənayenin böyüməsini və sabitliyini dəstəkləyir. Tikinti sektorunda kreditin rolundan danışarkən, onun iqtisadi inkişaf üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edən özəl investisiyaların cəlb edilməsi xüsusiyyətindən də bəhs etməliyik. Əlavə edilməlidir ki, resursları tikintiyə yönəltməklə müvafiq alətlər məhz yeni iş yerlərinin yaradılması, habelə infrastrukturun inkişafı və əlaqəli bazarların stimullaşdırılması vasitəsilə sektorun iqtisadiyyata olan təsirini gücləndirir. Faiz dərəcələri və kreditin mövcudluğu tikinti layihələrinin sayına və mümkünlüyünə təsir edərək maliyyələşdirmə xərclərinə əhəmiyyətli dərəcədə təsir göstərir. Aşağı faiz dərəcələri kredit götürməyi ucuzlaşdırır, layihələri daha sərfəli etməklə tikintiyə investisiyaları artırır. Digər tərəfdən, kreditə çıxışın məhdudlaşdırılması fondun mövcudluğunu məhdudlaşdırmaqla sənayenin inkişafına mane ola bilər. Məqalədə tikinti sektorunun inkişafında kredit alətlərinin strukturu və qarşılıqlı təsiri araşdırılmışdır.

Açar sözlər: tikinti sektoru, kredit alətləri, tikintidə kredit, alətlərin strukturu, tikintinin inkişafı.

Giriş. Kredit alətləri həmçinin riski bölüşdürmək üçün layihənin maliyyələşdirilməsi və ya dövlət-özəl tərəfdaşlıq kimi maliyyə modellərindən istifadə edərək kreditorlar və borcalanlar arasında riskin bölüşdürülməsini də öz növbəsində asanlaşdırır. Bu, maliyyə bazarları ilə tikinti sənayesi arasında sıx əlaqəni nümayiş etdirərək irimiqyaslı tikinti layihələrinə investisiyanı daha cəlbedici edir. İnnovativ maliyyələşdirmə vasitəsilə mürəkkəb layihələr müvəffəqiyyətlə başa çatdırıla bilər. Tikintidə kredit alətlərinin inkişafı qlobal maliyyə bazarlarında dəyişiklikləri, o cümlədən dayanıqlı və yaşıl maliyyələşdirməyə keçidi əks etdirir. Ətraf mühitin davamlılığına artan vurğu ilə bu alətlər daha çox ekoloji cəhətdən təmiz tikinti layihələrini dəstəkləmək, maliyyə resurslarını aşağı karbonlu və dayanıqlı infrastruktura yönəltmək üçün hazırlanır.

Tikinti sektorunun inkişafında əhəmiyyətli rol oynayan əsas kredit alətləri məhz aşağıda sadalanmışdır (Sxem 1):



Tikinti sektorunun inkişafında rol oynayan əsas kredit alətləri

Mənbə: diaqram [2] əsasında müəllif tərəfindən qurulmuşdur.

Aralıq və ya “Mezzanine” maliyyələşdirmə. Aralıq maliyyələşdirmə tikinti sektorunda tərtibatçılara ənənəvi kreditlər və kapital arasındakı maliyyə boşluqlarını örtməyə kömək edən maliyyə alətidir ki, bu da onlara sahiblik paylarından imtina etmədən layihələri tamamlamağa imkan verir. Bu cür maliyyələşdirmə standart bank kreditləri üçün çox riskli, lakin birbaşa kapital investisiyaları üçün olduqca təhlükəsiz hesab edilən layihələr üçün spesifik olaraq faydalıdır [5].

Misal üçün, Amerika Birləşmiş Ştatlarında aralıq maliyyələşdirmə adətən kommersiya daşınmaz əmlakının inkişafında istifadə olunur ki, burada da məhz layihələrin qiyməti yüksək olduğundan əksər vaxtlarda ənənəvi bank kreditləri onların tələblərini qarşılaya bilmir. Müvafiq alət ABŞ-da bu sektorda tərtibatçılara daha yüksək borc-kapital əmsallarına, bəzi hallarda hətta layihənin dəyərinin 85%-ə çatmasına imkan verir ki, bu da kapitalın potensial gəlirliliyini əhəmiyyətli dərəcədə artırmış olur [6].

Avropada, spesifik olaraq da Böyük Britaniyada, bankların daha sərt kredit meyarları təyin etməsi səbəbindən dolayı, xüsusən də 2008-ci il maliyyə böhranından sonra həm yaşayış, həm də kommersiya layihələndiriciləri üçün aralıq maliyyəsinin tətbiqi məhz zəruri hala gəlmişdir. Sözügedən alət daha 10-20% qatqı əlavə edərək 60-70% kredit-dəyər nisbəti ilə yüksək həcmdə borcun məhdudlaşdırılması ilə yaranan boşluğu aradan qaldırmaq məqsədilə əlavə kreditlər təklif edir. Bu, səhm tərtibatçılarının yatırımları zəruri olan vəsaitin müvafiq miqdarını azaldır [7].

Aralıq maliyyələşdirməsinin çevikliyi onun artan risk səviyyəsinə görə daha yüksək faiz dərəcələri və tikinti zamanı faizlərin kapitallaşdırılması variantlarını özündə əks etdirən ödəmə şərtləri ilə vurğulanır ki, bu da təcili nağd ödənişlərə olan ehtiyacı da özlüyündə azaltmış olur.

Braziliya və Hindistan kimi inkişaf etməkdə olan iqtisadiyyatlarda mezzaninin maliyyələşdirilməsi iqtisadi qeyri-sabitlik və tənzimləmə problemlərinin ənənəvi maliyyələşdirməni çətinləşdirdiyi böyük infrastruktur və daşınmaz əmlak layihələrinin maliyyələşdirilməsində populyarlıq qazanmaqdadır. Mezzanine finance, daha uzun ödəmə müddətləri və borcun kapitalla çevrilməsi variantları kimi layihə risklərinə uyğunlaşdırıla bilən şərtlər təklif edir ki, bu da onu bu bazarlarda böyümə imkanları axtaran investorlar üçün cəlbedici edir.

Aralıq maliyyələşdirmə şərtləri regional bazar şəraitindən, tənzimləyici mühitlərdən və risklərə dözümlülükdən asılı olaraq geniş şəkildə dəyişə bilər. Məsələn, Asiya-Sakit Okean regionunda, o cümlədən Avstraliyada, rəqabətli kredit bazarı və kreditorlara daha çox qorunma təklif edən güclü hüquqi sistemlər səbəbindən mezzanine borcunun ABŞ və Avropa ilə müqayisədə daha aşağı faiz dərəcələri ola bilər. Bu, müxtəlif bölgələrdə tikinti layihələrinin xüsusi ehtiyaclarını ödəmək üçün uyğunlaşdırıla bilən bir alət kimi mezzanine maliyyəsinin uyğunlaşma qabiliyyətini göstərir.

Aralıq maliyyələşdirmə həm də kreditorların müntəzəm faiz ödənişləri ilə yanaşı layihənin mənfəətinin bir hissəsini ala biləcəyi mənfəətin bölüşdürülməsi müqavilələrini də daxil etmək qabiliyyəti ilə seçilir. Bu, tərtibatçıların və maliyyəçilərin layihənin uğurla başa çatmasına birgə diqqət yetirməsini təmin edir. Bu, gecikmələrlə və büdcənin artıq olması ilə üzləşən tikinti layihələri üçün xüsusilə vacibdir, çünki bu, bütün cəlb olunanları planlaşdırılan vaxt qrafiklərinə və büdcələrə əməl etməyə sövq edir.

Əlavə olaraq, aralıq maliyyələşdirmə tikinti üçün ənənəvi istifadəsindən kənarda, layihənin yenidən maliyyələşdirilməsi və satın alınması kimi daha innovativ məqsədlərə xidmət etmək üçün də həmçinin təkamül etmişdir. Layihə icraçıları indi həm də əhəmiyyətli təmirə ehtiyacı olan və yaxud da yeni bazar mövqeyinə ehtiyacı olan əmlakları almaq üçün mezzanine kreditlərindən istifadə edir, alətin faydasını və tikinti maliyyəsində cəlbədiciliyini genişləndirir.

Aralıq maliyyələşdirmə tikinti layihələrinin iqtisadi cəhətdən səmərəli olmasında mühüm rol oynayır və tərtibatçılara minimal kapital azaldılması ilə iddialı layihələr həyata keçirməyə imkan verir. Onun tətbiqi yaşayış və kommersiya binalarından tutmuş əsas infrastruktur işlərinə qədər çoxşaxəli layihələri əhatə edir və onun çox yönlülüynü və sənayedəki əhəmiyyətini nümayiş etdirir. Tikinti sektoru böyüməyə və dəyişməyə davam etdikcə, mezzaninin maliyyələşdirilməsi maliyyə çərçivəsinin vacib hissəsi olaraq qalır, tərtibatçılara layihənin maliyyələşdirilməsinin mürəkkəbliklərini idarə etmək üçün lazım olan resursları verir və sənayenin qlobal inkişafına və dinamizminə töhfə verir.

Mini-perm kreditləri. Tikinti sektorunda mühüm kredit aləti kimi mini-perm kreditləri layihə stabilləşənə və daimi maliyyələşməni təmin edənə qədər müvəqqəti maliyyələşdirməni təmin etmək üçün xüsusi olaraq nəzərdə tutulmuşdur. Bu kreditlər adətən üç ildən beş ilədək müddətə verilir və tikintinin maliyyələşdirilməsi mərhələsi ilə uzunmüddətli maliyyələşdirmə həlləri arasındakı boşluğu aradan qaldırır. Tərtibatçılar ofis binaları, ticarət mərkəzləri və çoxməişətli yaşayış məntəqələri kimi kommersiya daşınmaz əmlak layihələri üçün mini-perm kreditlərindən istifadə edirlər ki, burada layihənin tam yaşayışa nail olmaq və sabit pul axını yaratmaq üçün tikintidən sonra bir müddət tələb olunur [3].

ABŞ-da mini-perm kreditləri kommersiya daşınmaz əmlakının inkişafında, xüsusən də sürətli böyümə və ya yenidənqurma yaşayan ərazilərdə mühüm rol oynamışdır. Ümumilikdə, mini-perm kreditləri məhz layihə icraçılarına daha sərfəli uzunmüddətli maliyyələşdirməni təmin etmək məqsədilə zəruri olan əməliyyat uğuru yaratmaq üçün kritik bir dövr təqdim edir. Nyu-York və Los-Anceles kimi daha çox canlılığı ilə seçilən daşınmaz əmlak bazarlarında bu kreditlər tikintinin başa çatmasından tutmuş əməliyyat sabitliyinə nail olunmasına qədər bazis mərhələdə əsas likvidliyi təmin etməklə bir çox yüksək səviyyəli layihələrin tamamlanmasında mühüm rol oynamışdır [8].

Layihələrin iddialı və miqyasının böyük olduğu Birləşmiş Ərəb Əmirliklərinin yüksək dinamik tikinti sektorunda, xüsusən də Dubayda, mini-perm kreditləri əməliyyat hədəflərini çevik şəkildə yerinə yetirməyə çalışan layihə icraçıları üçün məhz əlverişli həll yolu təklif etmişdir. Bu ssenarilərdə mini-perm maliyyələşdirməsinin uyğunlaşdırılması bazarın dəyişkənliyinə və daşınmaz əmlak layihələrinin böyük miqyasına uyğunlaşaraq, uzadılmış sabitləşmə dövrlərini dəstəkləyir [9].

2008-ci il maliyyə böhranından sonra, Böyük Britaniya və Almaniya da daxil olmaqla, Avropa ölkələri məhdud kredit bazarlarında naviqasiya etmək üçün getdikcə daha çox mini-perm kreditlərinə etibar etdilər və layihə icraçılarına məhz uzunmüddətli maliyyələşdirməyə keçməzdən əvvəl layihələri başa çatdırmaq və maliyyə sabitliyinə nail olmaq üçün bir körpü təmin etmiş oldular. Qeyd edilməlidir ki, Londonda mini-perm kreditləri kommersiya daşınmaz əmlakının, o cümlədən Canary Wharf və

London City-də ofis və qarışıq istifadəli layihələrin inkişafına imkan yaratmış və onun böyük global maliyyə mərkəzi kimi böyüməsini gücləndirmişdir.

Asiyada, spesifik olaraq da Sinqapur və Honq-Konq kimi sıx inkişaf etmiş ərazilərdə torpaq və tikintinin yüksək xərclərini idarə etmək üçün mini-perm kreditləri geni şəkildə istifadə olunur. Bu kreditlər layihə icraçıları üçün layihələri ənənəvi uzunmüddətli maliyyələşdirməni təmin etmək məqsədilə kifayət qədər gəlir əldə edəndə qədər pul vəsaitlərinin hərəkətini idarə etmək üçün mümkün bir yol təklif edir ki, bu da özlüyündə dünyanın ən yüksək daşınmaz əmlak qiymətləri olan regionlarda mühüm strategiya sayılır.

Braziliya və Meksika kimi Latin Amerikasına ölkələri də infrastrukturunu və daşınmaz əmlakın inkişafını artırmaq üçün öz strategiyalarına mini-perm kreditlərini daxil edirlər. Bu kreditlər müvafiq regionların unikal iqtisadi və tənzimləyici landşaftlarına uyğun gələn şəhərlərin yenilənməsi və genişlənməsinə yönəlmiş layihələrin maliyyələşdirilməsi baxımından vacib hala gəlmişdir. Mini-perm kreditlərinin yüksəlməkdə olan istifadəsi onların iqtisadi dəyərini nümayiş etdirmək üçün vaxta ehtiyacı olan layihələri dəstəkləməkdə əhəmiyyətinin aktuallığını əks etdirir.

Müxtəlif global regionlarda mini-perm kreditlərinin geniş şəkildə qəbulu və fərdiləşdirilməsi onların beynəlxalq tikinti maliyyəsi arenasında mühüm rolunu vurğulayır. Tikintinin başa çatdırılması ilə əməliyyat sabitliyinə nail olmaq arasında körpü yaradan ixtisaslaşdırılmış həll yolu təklif etməklə, mini-perm kreditləri bütün dünyada inkişaf layihələrinin tərəqqisini və uğurunu təmin etmək üçün əsas rol oynayır. Onların çoxşaxəliliyi və müxtəlif maliyyələşdirmə mərhələlərini strateji cəhətdən əlaqələndirmək qabiliyyəti mini-perm kreditlərini layihənin sabitləşdirilməsi və uzunmüddətli maliyyələşdirmənin təmin edilməsi problemləri ilə üzləşən tərtibatçılar üçün əsas resurs edir.

Torpaq işlənməsi kreditləri. Torpağın inkişafı kreditləri tikinti üçün xammal torpaqlarının hazırlanmasını maliyyələşdirmək üçün nəzərdə tutulmuş, rayonlaşdırma, yol tikintisi və kommunal xidmətlərin quraşdırılması kimi xərcləri əhatə edən ixtisaslaşmış maliyyə məhsullarıdır. Ümumiyyətlə, üvafiq kreditlərin müddəti məhz adətən 3 ildən çox olmur və həmçinin torpağın işlənməsi mərhələlərinin başa çatdırılması və tikintiyə başlanılması üçün gözlənilən müddəti əks etdirir [4].

ABŞ-da torpaq işlənməsi kreditləri üçün faiz dərəcələri layihənin yerləşdiyi yerdən, ölçüsündən və tərtibatçının kredit qabiliyyətindən asılı olaraq əhəmiyyətli dərəcədə dəyişir və dərəcələr çox vaxt 4%-dən 12%-ə qədər təşkil edir [4].

Kanadada şəhəratrafi ərazilərdə yaşayış icmalarının inkişafı tez-tez torpaq inkişafı kreditlərinə əsaslanır. Kanada bankları və özəl kreditorlar ABŞ-dakı şərtlərə uyğun şərtlər təqdim edirlər, lakin faiz dərəcələri bir qədər yüksək olur ki, bu da daha az şəhərləşmiş ərazilərdə torpaqların inkişafı ilə bağlı əlavə riski əks etdirir. Misal üçün, Albertada inşaatçılar Kalqarının şəhəratrafi icmalarının genişlənməsini dəstəkləmək üçün məhz 5%-dən 15%-ə qədər faiz dərəcələri ilə torpaq inkişafı kreditlərindən yararlanmışdılar [4].

Birləşmiş Krallıqda torpaq inkişafı kreditləri, xüsusən də yeni tikinti üçün yerin məhdud olduğu London və Mançester kimi şəhərlərdə qəhvəyi ərazilərin yenidən işlənməsini asanlaşdırmaqda mühüm rol oynamışdır. Böyük Britaniya hökuməti həmçinin torpaq inkişafının dəstəklənməsi üçün maliyyələşdirmə proqramlarına start vermiş, habelə istifadəsiz sənaye sahələrinin yaşayış və kommersiya məqsədləri üçün istifadəsini təşviq etmək üçün rəqabətli şərtlərlə kreditlər təklif etmişdir [4].

Avstraliyanın əmlak inkişafı sektoru, xüsusən də Sidney və Melburn kimi sürətlə inkişaf edən şəhərlərdə torpaq inkişafı kreditlərinə olan etibarın artması müşahidə edilmişdir. Avstraliya kreditorları adətən bu yüksək tələbatlı bazarlarda əmlak inkişafının zamana həssas xarakterini nəzərə alaraq bu kreditləri 24 aya qədər müddətlə təklif edirlər. Avstraliyada bu cür kreditlər üçün faiz dərəcələri layihənin miqyasından və yerindən, həmçinin tərtibatçının maliyyə vəziyyətindən asılı olaraq 6%-dən 10%-ə qədər ola bilər [4].

Hindistan kimi inkişaf etməkdə olan bazarlarda torpaq inkişafı kreditləri ölkənin sürətli urbanizasiyasını dəstəkləməkdə mühüm rol oynayır. Hindistanlı tərtibatçılar daşınmaz əmlak bazarında daha yüksək qəbul edilən risk və dəyişkənliyi əks etdirən 12%-dən 18%-ə qədər bu kreditlər üçün daha yüksək faiz məbləği ödəyirlər. Hökumət, müxtəlif şəhərsalma sxemləri vasitəsilə, infrastrukturun

inkışafı və əlverişli mənzil layihələrini dəstəkləmək məqsədi ilə torpaqların inkışafı üçün maliyyələşdirməni daha əlçatan etmək üçün çalışır [4].

Braziliyanın tikinti sektoru həm yaşayış, həm də kommersiya daşınmaz əmlakının, xüsusən də San Paulo və Rio-de-Janeyro kimi inkışaf edən paytaxt ərazilərində genişlənməsini asanlaşdırmaq üçün torpaq inkışafı kreditlərindən istifadə edir. Braziliyada bu kreditlər üzrə faiz dərəcələri ölkədəki iqtisadi qeyri-sabitlik və yüksək inflyasiya səbəbindən əhəmiyyətli dərəcədə yüksək olur və əksər hallarda 20%-i keçir.

Müqayisə üçün qeyd edək ki, Çində hökumət şəhərsalma planlarına uyğun gələn layihələr üçün məhz bu tipdə subsidiyalaşdırılmış kreditlər verir və müvafiq kreditlər üzrə faiz dərəcələri adətən kommersiya dərəcəsindən aşağı olur. Hətta əlverişli mənzil və ya sənaye parkları kimi regional inkışaf üçün kritik hesab edilən layihələr üçün bu göstərici bəzən 5%-dən də aşağı olur. Bu yanaşma Çinin idarə olunan şəhər genişlənməsinə və infrastrukturun inkışafına verdiyi strateji diqqəti əks etdirir.

Beləliklə, torpaq inkışafı kreditləri xam torpağın tikintiyə hazır işlənmiş torpaq sahələrinə çevrilməsi üçün mühüm maliyyə aləti sayılmaqdadır. Sözügedən kreditlərin şərtləri, yəni, onların təqdim olunması faiz dərəcələri və mövcudluğu yerli bazar şəraiti, tənzimləyici mühit və iqtisadi amillərin təsiri ilə müxtəlif ölkələrdə geniş şəkildə dəyişir. Tətbiqindəki müxtəlifliyə baxmayaraq, torpaq inkışafı kreditlərinin əsas məqsədi dəyişməz olaraq qalır: daşınmaz əmlakın inkışafının ilkin, mühüm mərhələlərini maliyyələşdirmək, sonrakı tikinti üçün zəmin yaratmaq və son nəticədə bütün dünyada iqtisadi artıma və şəhərlərin inkışafına töhfə vermək.

İnşaatçı kredit xətləri. İnşaatçılar üçün kredit xətləri tikinti şirkətləri üçün dinamik maliyyələşdirmə vasitəsi kimi xidmət edir və onlara yeni layihələrin inkışafı və tikintisi üçün vəsait əldə etməyə imkan verir. Bu kredit xətləri pul vəsaitlərinin hərəkətini idarə etmək, materialların alınması və tikinti prosesi boyunca əmək xərclərinin ödənilməsini təmin etmək üçün vacibdir [1].

ABŞ-da tikinti firmaları inşaatçının ölçüsündən, kredit qabiliyyətindən və layihələrinin miqyasından asılı olaraq bir neçə yüz mindən bir neçə milyon dollara qədər olan limitlərlə inşaatçı kredit xətlərini təmin edir. Bu kredit xətləri üçün faiz dərəcələri geniş şəkildə dəyişə bilər, hansı ki, adətən 4% ilə 8% arasında təyin olunaraq həm bazar şərtlərini, həm də tikinti firmasının maliyyə sabitliyini əks etdirir.

Kanadada inşaatçı kredit xətlərindən tikinti şirkətləri, xüsusən də yaşayış evlərinin tikintisi ilə məşğul olanlar oxşar şəkildə istifadə edirlər. Kanada bankları bu kredit imkanlarını ABŞ-dakılarla rəqabətədavamlı faiz dərəcələri ilə təklif edir, kredit xəttini təmin etmək üçün satılmamış evlər və ya tikilməmiş torpaqlar şəklində girov tələb edir. Bu maliyyələşdirmə mexanizmi Kanada inşaatçılarına ölkənin möhkəm mənzil bazarını dəstəkləyərək, pul axınının azaldığı dövrlərdə belə əməliyyatları davam etdirməyə və yeni layihələrə davam etməyə imkan verir.

Böyük Britaniyada inşaatçılar arasında kredit xəttinin istifadəsi, xüsusən də ölkədə mənzil çatışmazlığı şəraitində ümumi təcrübə hesab olunur. Böyük Britaniyanın maliyyə institutları bu kredit xətlərini ümumiyyətlə Şimali Amerikada olanları əks etdirən faiz dərəcələri ilə yeni yaşayış binalarının tikintisini təşviq edən şərtlərlə təmin edir. Bununla belə, Böyük Britaniya bazarı da bu xətlərin əhəmiyyətli bir hissəsinin layihənin gələcək satış gəlirləri ilə təmin olunduğunu görür və inşaatçılar üçün unikal leverec fürsəti təklif edir.

Avstraliyanın tikinti sektoru inşaatçı kredit xətlərindən, xüsusən də Sidney, Melburn və Brisben kimi sürətlə genişlənən şəhər ərazilərində faydalanır. Avstraliya bankları bu kredit imkanlarını tikinti sənayesinin ehtiyaclarına uyğunlaşdırır, 5%-dən 9%-ə qədər dəyişən faiz dərəcələri təklif edir. Bu kredit xətlərinin çevikliyi avstraliyalı inşaatçılar üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir və onlara tikinti sektoruna təsir edən bazar tələblərinə və tənzimləyici dəyişikliklərə tez uyğunlaşmağa imkan verir.

Hindistan kimi inkışaf etməkdə olan iqtisadiyyatlarda inşaatçı kredit xətləri tikinti firmaları, xüsusən də şəhər mərkəzlərində yaşayış və kommersiya layihələrinə yönəlmiş şirkətlər arasında artan tendensiyadır. Hindistan maliyyə institutları, o cümlədən həm banklar, həm də qeyri-bank maliyyə şirkətləri, bu kredit xətlərini daha yüksək faiz dərəcələri ilə, adətən 10% ilə 15% arasında təklif edir ki, bu da bu regionlarda tikinti sektoru ilə bağlı yüksək riski əks etdirir. Hindistanda inşaatçı kredit

xətlərinin mövcudluğu daha yüksək maliyyə xərclərinə baxmayaraq, ölkənin sürətli urbanizasiyasını və infrastrukturunun inkişafını dəstəkləyir.

Braziliyanın tikinti şirkətləri də öz əməliyyatlarını maliyyələşdirmək üçün inşaatçı kredit xətlərindən istifadə edirlər, Braziliya bank sektoru bu imkanları ölkənin iqtisadi dəyişkənliyini nəzərə alan şərtlərlə təmin edir. Braziliyada inşaatçı kredit xətləri üçün faiz dərəcələri inflyasiya mühiti və tikinti sənayesinin qəbul edilən riski səbəbindən nəzərəcarpacaq dərəcədə yüksəkdir və hətta 20%-i ötür. Yüksək qiymətə baxmayaraq, bu kredit xətləri Braziliya inşaatçıları üçün həyati əhəmiyyət kəsb edir və onlara ölkənin mənzil və infrastruktur ehtiyaclarını həll etmək üçün davam edən səylərdə iştirak etməyə imkan verir.

Müqayisəli olaraq, müxtəlif ölkələr üzrə inşaatçı kredit xətləri tikinti sektorunda müxtəlif iqtisadi sabitlik dərəcələrini, tənzimləyici mühitləri və bazar tələblərini əks etdirir. Bu kredit imkanları tikinti şirkətlərinə yeni layihələrə başlamaq, davam edən inkişafı idarə etmək və daşınmaz əmlak bazarının dövrü təbiətini idarə etmək üçün lazım olan maliyyə çevikliyini təklif edir. Xüsusi şərtlər, faiz dərəcələri və inşaatçı kredit xətlərinin mövcudluğu hər bir regionda inşaatçıların üzləşdiyi unikal çağırışlara və imkanlara uyğunlaşdırılmışdır ki, bu da qlobal tikinti sənayesinin böyümə və inkişafa təkan vermək üçün uyğunlaşa bilən və həssas maliyyə alətlərindən asılılığını vurğulayır.

Satış öncəsi maliyyələşdirmə. Satışdan əvvəl maliyyələşdirmə tikinti sektorunda əsas kredit alətidir və tərtibatçılara layihələrinin tamamlanmadan gələcək satışları əsasında vəsait təmin etməyə imkan verir. Bu maliyyələşdirmə modeli tikinti və inkişaf xərcləri üçün lazımı likvidliyi təmin edən yaşayış və ya kommersiya vahidlərini plandan kənar satmaq qabiliyyətindən asılıdır.

Çin kimi daşınmaz əmlaka tələbatın yüksək olduğu bazarlarda satışdan əvvəl maliyyələşdirmə tikinti sənayesinin maliyyələşdirmə strukturunun təməl daşına çevrilmişdir. Çinli tərtibatçılar, tikinti başlamazdan və ya davam etməzdən əvvəl layihənin müəyyən faizini əvvəlcədən satmağı tələb edən qaydalara əsasən, satış öncəsi maliyyələşdirməyə daha çox etibar edirlər. Məsələn, Pekin və Şanxay kimi böyük şəhərlərdə satış öncəsi müqavilələr layihənin ümumi dəyərinin 70%-ə qədərini maliyyələşdirə bilər ki, bu da daşınmaz əmlak bazarında yüksək istehlakçı inamını və bu maliyyələşdirmə metodunu dəstəkləyən normativ bazanı əks etdirməkdədir.

Başqa bir misal Kanadada, xüsusən Toronto yaşayış evləri bazarında, satışdan əvvəl maliyyələşdirmənin şəhərin daşınmaz əmlakının inkişafında mühüm rol oynadığı bir nümunədir. Tərtibatçılar, satışları və depozitləri təmin edərək, daha sonra maliyyə institutlarından tikinti kreditləri almaq üçün istifadə olunan layihələri bazara çıxarırlar. Çox vaxt alış qiymətinin 15%-dən 20%-ə qədər olan alıcıların depozitləri tikinti maliyyələşdirməsinin digər formaları ilə müqayisədə kreditorun daha aşağı faiz dərəcələrini asanlaşdıran riskini azaldan bir mexanizm təmin edir.

Satışdan əvvəl maliyyələşdirmənin xüsusiyyətlərinə onun bazar tələbindən və istehlakçı inamından asılılığı daxildir, çünki bu maliyyələşdirmə modelinin uğuru tərtibatçının vahidlər tikilməzdən əvvəl satmaq qabiliyyəti ilə birbaşa bağlıdır. Bu yanaşma kreditorlar üçün riskin azaldılması faktorunu təqdim edir, çünki satış öncəsi maliyyələşdirmə alıcının əvvəlcədən yığılmış depozitləri vasitəsilə girov forması yaradır. Bundan əlavə, satış öncəsi maliyyələşdirmə tərtibatçılara layihələrinin həyat qabiliyyətini və bazar tələbini kreditorlara nümayiş etdirməyə imkan verir və potensial olaraq daha əlverişli kredit şərtlərini təmin edir.

Satış öncəsi maliyyələşdirmə üçün faiz dərəcələri layihənin qəbul edilən riskindən, tərtibatçının kredit qabiliyyətindən və ümumi iqtisadi şəraitdən asılı olaraq geniş şəkildə dəyişə bilər. Əvvəlcədən satılan vahidlər borc götürülmüş vəsaitlərə qarşı maddi təminat təmin etdiyi üçün dərəcələr adətən rəqabətli olur. Əlavə olaraq, satışdan əvvəl maliyyələşdirmə müqavilələrinin müddəti tikinti müddətinə uyğundur və tərtibatçılara satılan hissələrin tamamlanmasından və hesablaşmalarından asılı olan çevik ödəmə strukturu təklif edir.

Satışdan əvvəl maliyyələşdirmənin kritik aspekti onun fəaliyyət göstərdiyi tənzimləyici mühitdir, çünki müxtəlif ölkələrdə və regionlarda tamamlanmadan əvvəl daşınmaz əmlak vahidlərinin satışını tənzimləyən xüsusi qanunlar və təlimatlar mövcuddur. Bu qaydalar həm alıcıları, həm də maliyyə institutlarını qorumaq, tərtibatçıların layihə müddətlərinə və keyfiyyət standartlarına riayət etmələrini

təmin etmək üçün nəzərdə tutulub. Satışdan əvvəl maliyyələşdirmənin üstünlük təşkil etdiyi bazarlarda tənzimləyici orqanlar tərtibatçılardan alıcının depozitlərini layihənin əsas mərhələlərinə çatana qədər eskrou hesablarına yerləşdirməyi tələb edə bilər.

Tikinti sektorunda kredit aləti kimi satışdan əvvəl maliyyələşdirmənin uğuru tərtibatçının nüfuzundan, layihənin yerindən və daşınmaz əmlak bazarının ümumi sağlamlığından asılıdır. Güclü tələb dinamikası ilə arzu olunan yerlərdə yerləşən layihələrin satışdan əvvəl alıcıları cəlb etmə ehtimalı daha yüksəkdir və beləliklə, tikinti üçün lazımi maliyyə təminatı təmin edilir. Tərtibatçılar satış öncəsi maliyyəni əldə etmək və səmərəli şəkildə istifadə etmək qabiliyyətinə birbaşa təsir edərək, satış öncəsi satışları artırmaq üçün marketinq strategiyaları və stimullardan istifadə edirlər.

Xülasə, satışdan əvvəl maliyyələşdirmə tikinti sektorunda tərtibatçıların, alıcıların və kreditorların maraqlarını uyğunlaşdıran mürəkkəb maliyyə mexanizmini təmsil edir. Gələcək satışlardan istifadə etməklə, tərtibatçılar layihələrini inkişaf etdirmək üçün tələb olunan kapitalla çıxış əldə edə bilirlər, halbuki alıcılar tez-tez rəqəbətlə qiymətlərlə satın almaq imkanı əldə edirlər. Alətin həyat qabiliyyəti bazar tələbi, tənzimləyici çərçivələr və iqtisadi şərtlərlə vurğulanır ki, bu da onu müxtəlif qlobal bazarlarda daşınmaz əmlakın inkişafının maliyyələşdirilməsinin dinamik komponentinə çevirir.

Tikinti faktoringi. Tikinti faktoringi tikinti firmalarının öz debitor borclarını və ya fakturalarını faktor kimi tanınan üçüncü tərəfə endirimlə satdığı maliyyə strategiyasıdır. Bu, davam edən layihələr və əməliyyat xərcləri üçün likvidliyin saxlanması üçün vacib olan anı pul vəsaitlərinin hərəkətinə imkan verir. Proses, adətən, hesab-fakturaların yoxlanılmasından sonra tikinti şirkətinə dəyərli əhəmiyyətli bir hissəsinin 80-90%-ə qədər olan hissəsinin müştəridən alındıqdan sonra ödənilən qalıq, bir haqq çıxılmaqla ödənilməsinə nəzərdə tutur.

ABŞ-da tikinti faktoringi sənayenin 30 ilə 120 günə qədər uzana bilən uzun ödəniş dövrləri səbəbindən geniş istifadə olunan kredit alətidir. Bu təcrübə ABŞ tikinti şirkətlərini hesablama və vəsaitlərin qəbulu arasındakı boşluğu aradan qaldırmaq üçün lazımi likvidliklə təmin edir. ABŞ-ın tikinti sektorunda faktoring haqları dəyişir, lakin fakturaların həcmi, onların inkassasiya qabiliyyəti və müştərilərin ümumi kredit qabiliyyəti kimi amillərdən asılı olaraq faktura dəyərinin 1%-dən 5%-ə qədər ola bilər.

Əksinə, Böyük Britaniyanın tikinti sənayesi, xüsusən də ödəniş şərtlərinə və mübahisələrin həllinə təsir edən Tikinti Aktının yaratdığı problemlər qarşısında faktoringdən istifadə edir. Böyük Britaniya tikinti firmaları ödəniş qanunvericiliyinin mürəkkəbliyinə baxmayaraq, sabit pul axınını təmin etmək üçün faktoringlə məşğul olurlar. Böyük Britaniyada ödənişlər və avans dərəcələri ABŞ-dakı ilə oxşardır, lakin konkret şərtlərə tikinti firmasının ölçüsü və layihələrinin xarakteri daxil olmaqla yerli amillər təsir edə bilər.

Tikinti faktoringinin əsas xüsusiyyətlərindən biri şirkətlərə müştəri ödənişlərini gözləmədən subpodratçılara ödəniş etmək, material almaq və digər kritik xərcləri ödəmək imkanı verən dərhal dövrəyə kapitalını təmin etmək qabiliyyətidir. Bu, xüsusilə nağd pul axınının qeyri-bərabər olduğu və layihə gecikmələrinin tez-tez baş verdiyi sənayedə faydalıdır.

Tikintidə faktoring müqavilələrinə tikinti şirkətləri üçün əlavə maliyyə təhlükəsizliyi təmin edən müştərilərin kredit yoxlamaları daxildir. Müştərilərinin kredit qabiliyyətini qiymətləndirməklə faktorlar, adətən böyük məbləğdə pul cəlb edən tikinti layihələri üçün əhəmiyyətli narahatlıq yaradan, ödəmə riskini azaltmağa kömək edir.

Tikinti faktoringinin digər vacib cəhəti onun çevikliyidir. Sabit məbləğləri və ödəmə cədvəlləri olan ənənəvi kreditlərdən fərqli olaraq, şirkətin debitor borcları artdıqca faktoring xətləri arta bilər. Bu genişlənmə qabiliyyəti onu bizneslərində sürətli artım və ya mövsümi dalğalanmalar yaşayan tikinti şirkətləri üçün cəlbədicə seçim edir.

Nəticə

Beləliklə, kredit alətləri tikinti sektorunun inkişafında əhəmiyyətli rol oynamışdır. Qlobal təcrübə təhlilindən də göründüyü kimi, bu alətlər müxtəlif ölkələrdə müxtəlif şərtlər altında təqdim

edilir və müxtəlif qruplar üçün əlçatandır. Bu alətlər həm iri korporasiyaların böyük həcmdə maliyyələşməyə çıxışın əldə etməsində, həm də kiçik-orta müəssisələrin bazara daxil olmasında əhəmiyyətli rol oynayaraq, tikinti sektorunun canlanmasına gətirib çıxarır. Zənnimcə, müvafiq kredit alətlərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətində müxtəlif ölkələrin hökumətləri və maliyyə qurumları birgə səy göstərməlidirlər.

ƏDƏBİYYAT

1. Chan S.H., Wang K., Yang J. "The pricing of construction loans." International real estate review, 19(4), 2016, p.411-434.
2. Chiang Y.H., Cheng E.W. "Construction loans and industry development: the case of Hong Kong." Construction Management and Economics, 28(9), 2010, p.959-969.
3. Dupas N., Marty F., Voisin A. "Mini-perm Structures in PPP Contracts: Risks and Opportunities." "ECONOMIC ANALYSIS OF PUBLIC LAW AND POLICIES" SEMINAR Sciences Po., Paris, 2011, 13 p.
4. Luo S., Murphy A. "Understanding the exposure at default risk of commercial real estate construction and land development loans." Working Paper, Federal Reserve Bank of Dallas, 2020, 29 p.
5. Watkins D.E., Hartzell D.J., Egerter D.A. "Commercial real estate mezzanine finance: market opportunities." Real Estate Issues, 28(3), 2003, p.34-47.
6. <https://cloptoncapital.com/mezzanine-financing-real-estate/>
7. <https://swoopfunding.com/uk/business-loans/mezzanine-finance/>
8. <https://www.commercialrealestate.loans/commercial-real-estate-glossary/mini-perm-loans/>
9. <https://fastercapital.com/content/Non-Recourse-Construction-Loans--Building-Dreams-with-Confidence.html>

UOT: 39.71.02

The structure and interaction of credit instruments in the development of the construction sector

Gasimzade N. I.

Summary. Credit instruments are integral to the relationship between finance and economic development in the infrastructure and real estate sectors. These financial instruments are essential for securing the required capital for construction initiatives that demand substantial financial investments. Credit instruments offer a diverse range of financing alternatives within the construction industry, encompassing both immediate cash infusions for short-term expenditures and long-term funding to execute expansive undertakings, all while enhancing market liquidity. Credit instruments play a critical and indispensable role in risk mitigation within the construction sector, an industry notorious for its susceptibility to economic volatility, regulatory modifications, and uncertainties associated with individual projects. Financial institutions tailor financing solutions to the capital requirements and risk profile of individual projects, thereby enhancing the dependability of construction endeavors and bolstering the industry's stability and expansion. In discussing the function of credit within the construction industry, its capacity to solicit private investments—a critical factor in fostering economic growth—should also be highlighted. It is worth noting that the allocation of resources towards the construction industry by means of appropriate instruments enhances the sector's economic influence specifically by fostering the generation of fresh employment opportunities, advancing infrastructure development, and stimulating associated markets. The cost of financing is substantially influenced by interest rates and credit accessibility, which in turn impact the quantity and viability of construction endeavors. As a result of decreased financing costs and increased construction investment, low interest rates increase the profitability of initiatives. Conversely, the imposition of credit restrictions may

impede the progress of an industry by constraining the availability of funds. The article investigates the interplay and configuration of credit instruments in the context of construction industry development.

Keywords: construction sector, credit instruments, credit in construction, structure of instruments, development of construction.

УДК 39.71.02

Структура и взаимодействие кредитных инструментов в развитии строительного сектора

Гасымзаде Н. И.

Резюме. Кредитные инструменты являются неотъемлемой частью взаимоотношений между финансами и экономическим развитием в секторах инфраструктуры и недвижимости. Эти финансовые инструменты необходимы для обеспечения необходимого капитала для строительных инициатив, требующих значительных финансовых инвестиций. Кредитные инструменты предлагают широкий спектр альтернатив финансирования в строительной отрасли, включая как немедленные вливания денежных средств для краткосрочных расходов, так и долгосрочное финансирование для реализации дорогостоящих проектов, при этом повышая ликвидность рынка. Кредитные инструменты играют решающую и незаменимую роль в снижении рисков в строительном секторе, отрасли, печально известной своей восприимчивостью к экономической нестабильности, нормативным изменениям и неопределенностям, связанным с отдельными проектами. Финансовые учреждения адаптируют финансовые решения к требованиям к капиталу и профилю риска отдельных проектов, тем самым повышая надежность строительных работ и способствуя стабильности и расширению отрасли. При обсуждении функции кредита в строительной отрасли следует также подчеркнуть его способность привлекать частные инвестиции – решающий фактор в стимулировании экономического роста. Стоит отметить, что распределение ресурсов в строительную отрасль с помощью соответствующих инструментов усиливает экономическое влияние сектора, в частности, способствуя созданию новых возможностей трудоустройства, содействуя развитию инфраструктуры и стимулируя связанные рынки. На стоимость финансирования существенно влияют процентные ставки и доступность кредита, которые, в свою очередь, влияют на количество и жизнеспособность строительных проектов. В результате снижения затрат на финансирование и увеличения инвестиций в строительство низкие процентные ставки повышают прибыльность инициатив. И наоборот, введение кредитных ограничений может препятствовать развитию отрасли, ограничивая доступность средств. В статье исследуется взаимодействие и конфигурация кредитных инструментов в условиях развития строительной отрасли.

Ключевые слова: строительный сектор, кредитные инструменты, кредит в строительстве, структура инструментов, развитие строительства.

Redaksiyaya daxil olma: 15.02.2024

Çapa qəbul olunma: 27.03.2024

