

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ
«MAGİSTRATURA MƏRKƏZİ»

Əlyazması hüququnda

TAĞIZADƏ ZAUR RÜSTƏM oğlu

«İPOTEKA KREDİTLƏSMƏSİ VƏ ONUN İNKİŞAF PROBLEMLƏRİ» mövzusunda

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

İxtisasın şifri və adı 060403 MALİYYƏ

İXTİSASLAŞMA: BANK İŞİ

Elmi rəhbər: Magistr proqramının rəhbəri:

dos.Q.İ.ƏLİYEV prof. R.M.RZAYEV _____

Kafedra müdiri : i.e.d., prof.Z.F.Məmmədov

BAKİ – 2015

Plan

Fəsil I. İpoteka kreditləşmə sisteminin nəzəri –metodoloji əsasları

1.1. İpoteka kreditləşmə sisteminin tarixi inkişafı

1.2. İpoteka kreditləşdirməsi bazarının əsas iştirakçılarının vəzifələri və funksiyaları və İpoteka kreditinin əldə edilməsinin standart proseduru

1.3. İpoteka kreditləşmə sisteminin məqsəd və vəzifələri

II Fəsil. Müasir ipoteka kreditləşmə modeli: xarici təcrübə və Azərbaycan reallığı

2.1. Dünya iqtisadi böhranı və ipoteka krediti

2.2. İpoteka kreditləşmə sisteminin amerika modeli

2.3. İpoteka kreditinin avropa modeli

2.4. Azərbaycanda ipoteka kreditləşmə sisteminin formalaşması və müasir vəziyyətinin təhlili

Fəsil III. İpoteka kreditləşmə sisteminin prioritet istiqamətləri

3.1. İpoteka kreditləşdirmə sisteminin inkişaf perspektivləri (xarici təcrübə)

3.2. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi

Nəticə

Ədəbiyyat

GİRİŞ

İpoteka kreditibanklar və ya ixtisaslaşmış maliyyə-kredit təşkilatları tərəfindən daşınılmaz əmlakın girov qoyulması şərtlə mənzil alınması və ya tikilməsi və torpaq alınması üçün uzunmüddətli borc şəklində verilir.

İpoteka kreditləməsi kənd təsərrüfatında torpağın girov qoyulması şərtlə əsas fondların yeniləşdirilməsi üçün geniş istifadə olunur ki, bu da kapitalın bu istehsal sahəsində toplanmasına rəvac verir.

İpoteka kreditləməsinin səviyyəsi ABŞ, İngiltərə və Kanadada xüsusilə yüksəkdir, bu kredit növü üzrə faiz iqtisadi konyunkturadan asılı olaraq 10%-dən 30%-ə qədər və daha yüksək olur.

İnkişaf etmiş ölkələrdə istehlak və ipoteka kreditlərinin geniş yayılması bir sıra səbəblərlə şərtlənir:

- birincisi, belə kreditləmə zəruri maddi nemətləri kifayət qədər cavan vaxtında əldə etməyə və bunun haqqını gələcəkdə ödəməyə imkan verir ki, bu da yaşlı nəsillə birgə yaşamaq istəməyən cavan ailələr üçün xüsusilə cəlbedicidir;
- ikincisi, işləyən hər bir kəsə layiq olduğu yaşayış səviyyəsini təmin etməyə imkan verir;
- üçüncüsü, kapitalist əmtəə istehsalının qarşısında duran əsas məsələlərdən birini - əmtəə istehsalçıların hazır məhsulu satması məsələsini həll etməyə kömək edir.

Mövzunun aktuallığı. İpoteka kreditibanklar və ya ixtisaslaşmış maliyyə-kredit təşkilatları tərəfindən daşınılmaz əmlakın girov qoyulması şərtlə mənzil alınması və ya tikilməsi və torpaq alınması üçün uzunmüddətli borc şəklində verilir.

İpoteka kreditləməsi kənd təsərrüfatında torpağın girov qoyulması şərtlə əsas fondların yeniləşdirilməsi üçün geniş istifadə olunur ki, bu da kapitalın bu istehsal sahəsində toplanmasına rəvac verir.

İpoteka kreditləməsinin səviyyəsi ABŞ, İngiltərə və Kanadada xüsusilə yüksəkdir, bu kredit növü üzrə faiz iqtisadi konyunkturadan asılı olaraq 10%-dən 30%-ə qədər və daha yüksək olur.

Maliyyə-kredit sistemi dövlətin potensial inkişaf imkanlarını və əhalinin rifahının yaxşılaşdırılmasını müəyyən edir. ipoteka kredit sisteminin səmərəliliyi təkcə onun funksional sistemindən deyil, həm də bank və qeyri-bank təşkilatlarının inkişafından və bazarda təsərrüfatçılıqla məşğul olan subyektlərin birbaşa kapitallaşdırılmasından asılıdır. İpoteka kredit sistemi kifayət qədər mürəkkəb strukturdur. Ona maliyyə bazarlarını inkişafı, investisiya mühiti, kredit və digər təşkilatların çoxsəviyyəli fəaliyyət mexanizmləri, habelə hüquqi təminat amillərinin qeyri-mükəmməlliyi, makro-, mezo- və mikroamillər təsir göstərir.

Bəzi neqativ mikroamillərin təkrarlanması və ya daimiliyi (korupsiya, maliyyə münasibətləri subyektlərinin qeyri-peşşəkarlığı üzündən yol verilmiş səhvlər) iqtisadiyyatda mezo- və hətta makro nəticələrə səbəb olur.

Dissertasiya işinin aktuallığı bir tərəfdən müasir elmdə bu mövzuya marağın artması ilə, digrə tərəfdən də böhran üzündən onun təcrübədə tətbiqi məsələlərinin kifayət qədər işlənməməsi, habelə əhalinin gəlir səviyyəsinin aşağı olması ilə şərtlənir. Azərbaycanda dövlətin mühüm strateji məsələlərdən biri ev probleminin həll edilməsidir. Ölkəmizin vətəndaşları ev şəraitini yaxşılaşdırmaq istəyir və əlavə investisiya kimi daşınmaz əmlaka ehtiyacı var. İnkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatı ölkələrində onun həllinin əsas maliyyə mexanizmini ipoteka ev kreditləşdirilməsi sistemidir. Bu əhalinin ev şəraitini yaxşılaşdırmaq, kommersiya banklarının və digər kreditorların səmərəli işləmək, tikinti kompleksinin istehsalın ritmik yüksəltmək, dövlətin isə iqtisadi artımı təmin etmək kimi maraqlarını ahəngdar şəkildə əlaqələndirmək imkanı verir. Bankın səmərəli işləməsi üçün daima onun likvidliyini qoruyub saxlamaq lazımdır.

Mətbuatda, konfranslarda, KİV-də postböhran analizlərində bu məsələni tez-tez qaldırılması onun aktuallığından xəbər verir. Bu mövzu birdən-birə bir neçə bir-biri ilə bağlı olan elmlərin qovuşuğunda öyrənilir. Elmin müasir vəziyyətində bu mövzu global şəkildə öyrənilməyə başlayır.

Xarici ədəbiyyatda mövzuya çoxlu sayda əsərlər həsr olunmuşdur. Dərsliklərdə verilmiş material əsasən ümumi xarakter daşıyır, bu mövzuya həsr edilmiş çoxsaylı monoqrafiyalarda isə dar məsələlər araşdırılır. Lakin bu mövzu araşdırılarkən ölkənin mentaliteti, milli iqtisadiyyatın inkişaf qanunları da nəzərə alınmalıdır.

Dissertasiya işinin məqsədi bazarda vəziyyətin şərtləşdiyi şəraitdə ipoteka kredit sisteminin yeni modelləri və mexanizmlərinin əsaslandırılması və tətbiq edilməsini nəzəri və metodoloji baxımdan əsaslandırmaq, dünya təcrübəsinə əsaslanaraq ipoteka prosesini müsbət və mənfi tərəflərini göstərmək, xarici dövlət və kommersiya bank strukturlarının ən yaxşı texniki nailiyyətlərini nəzərdən keçirmək, ipoteka kreditləşdirməsinin resurslara həm xarici, həm də daxili bank xidmətləri tərəfindən nəzarət edildiyi müəllif modelini qurmaq, bazarda bəzi maliyyə strukturlarının təbii proseslərin nəzarətsizliyinə, qeyri-tsikliliyinə səbəb olmuş spekulativ elementlərindən, xüsusi şəxslərin dövlətə ziyan vura biləcək qısamüddətli kommersiya maraqlarından əhalinin müdafiə meyarlarını işləməkdir.

Tədqiqatın obyektini Azərbaycanın ipoteka kredit sistemi təşkil edir.

Tədqiqatın predmetini Azərbaycan Respublikasında bazarın ayrı-ayrı institutlarının və təsərrüfat subyektlərində islahatlar nəzərə alınmaqla bazar mexanizmlərinin vəqüvvədə olan ipoteka kredit sisteminin optimallaşdırılması modellərinin formalaşdırılması və fəaliyyəti təşkil edir.

Tədqiqatın predmetini bu tədqiqatda vəzifələr kimi formulə edilmiş ayrı-ayrı məsələlərin nəzərdən keçirilməsi təşkil edir.

Tədqiqatın nəzəri-metodoloji əsasını kreditləşdirmə problemlərinin öyrənilməsinə sistemli, kompleks, tarixi yanaşma, iqtisadi elminin fundamental müddəaları, məntiqi təhlil, habelə respublikamızın ipoteka kredit sisteminin təşkili-iqtisadi optimallaşdırılmasının proqram-məqsədli metod, mövzu ilə bağlı qanunvericilik aktları, normativ sənədlər təşkil edir. İşin yerinə yetirilməsində informasiya mənbəyi kimi baza dərsliklər, mövzu

ilə bağlı fundamental əsərlər, ölkəmizin və xarici ölkə alimlərinin praktiki tədqiqatlarının nəticələri, uzunmüddətli ev ipoteka kreditləşdirməsini praktiki tətbiqinin analoqları, dövrü mətbuatda məqalə və icmallar, elektron informasiya, digər mənbələr təşkil edir.

Tədqiqatın empirik bazasını Azərbaycanın maliyyə və kredit sistemini reqlamentləşdirən sənədlər, rəsmi statistik materiallar, elmi nəşrlər, sərgi, konfrans, İnternet materialları, xarici təcrübə təşkil edir.

İpotekanın əhəmiyyəti və bazarın qeyri-dinamik inkişaf şəraitində prosesin uzunmüddətli olmaması üzündən onun problemlərinin kifayət qədər öyrənilməsi heç şübhəsiz, tədqiqatın elmi yeniliyini şərtləndirir.

Problemin öyrənilməsinin nəzərəti əhəmiyyəti ondadır ki. Problem bir neçə elm istiqamətinin (sosiologiyanın, hüququn, riyaziyyatın, informatikanın, menecmentin, beynəlxalq iqtisadi münasibətlərin) qovuşuğunda öyrənilir. İpoteka istiqrazları Azərbaycan banklarının ipoteka portfelini seküritləşdirmək imkanı verəcəkdir.

Dissertasiya işinin elmi yeniliyi ipoteka və maliyyə mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi nəzərə alınmaqla Azərbaycan üçün ipoteka kredit sisteminin optimallaşdırılması sahəsindəki istiqamətlərin üzə çıxarılması, yeni istiqamətlərinin formalaşdırılması və həyata keçirilməsindədir.

İşin yeniliyi bundadır ki, təcrübəsi az olan Azərbaycan sahibkarlıq strukturu uzunmüddətli bizneslə inflyasiya və dünya valyutalarının məzənnələrində dəyişikliklər, iqtisadi, siyasi, kor-təbii risklərin ola bildiyi sərt rəqabət, əhalinin orta və aşağı gəlirləri ilə öhdəliklərin uzunmüddətliyi şəraitində üzləşmiş oldu. Bölgələr də daxil olmaqla, dövlət qeyribank ipoteka proqramı təklif olunmuş, ipoteka fəaliyyətinin təşkili strukturunun rasionallaşdırılması üzrə konseptual müddəaları işlənmiş, ipoteka kredit fəaliyyətinin remaliyyələşdirmə texnologiyası təhlil edilmiş, ipoteka fəaliyyətinin maliyyə təşkili konkretləşdirilmiş, azgəlirli əhali arasında kreditləşdirmənin strateji analizi aparılmış, uzunmüddətli ipoteka kreditləşdirmə prosesinin müsbət və mənfi tərəflərin göstərilmiş, innovasiya

fəaliyyətinin səmərəliliyi müəyyən edilmiş, tətbiq edilmiş innovasiya fəaliyyətinin nəticələri təcrübədə öyrənilmiş, təklif olunan tövsiyələrin səmərəliliyi göstərilmişdir. Nəzərdən keçirilən məsələlərin həm nəzəri, həm də praktiki əhəmiyyəti var, çünki dissretasiya işinin yerinə yetirilməsi zamanı praktik məzmununda materiallar öyrənilmiş və təqdim edilmiş, son illərin statistik məlumatlarından da istifadə edilmişdir.

Fəsil I. İpoteka kreditləşmə sisteminin nəzəri –metodoloji əsasları

1.1. İpoteka kreditləşmə sisteminin tarixi inkişafı

İpoteka (hypoteka –yunan sözü olub girov deməkdir) girovun bir növü olub, bu zaman girovun obyektı həmişə bir qayda olaraq girov qoyanın mülkiyyətində olur. İpoteka hətta qədim Yunanıstanda mövcud idi. İpoteka sözünün özü ilk dəfə e.ə VI əsrdə yunan arxontu (dövlət başçısı) Solon tərəfindən istifadə edilmişdir. e.ə 594-cü il Solon islahatlarına qədər öhdəliklər borclunun şəxsiyyəti ilə təmin edilirdi. Borcu ödənilmədiyi halda həmin şəxs qula çevrilirdi. Şəxsi məsuliyyəti mülki məsuliyyətlə dəyişdirmək məqsədi ilə Solon aşağıdakı ardıcılığı təşkil etdi: kreditör borclunun torpaq sahəsində yazılı dirək basdıraraq yazırdı ki, bu əmlak müvafiq məbləğ iddiasının təminatıdır. Bu cür dirək ipoteka adlanırdı ki, bu da yunan dilindən tərcümədə «dayaq» adlandırıldı. Məcəzi mənada bu söz əmlakın girov qoyulmasını idarə etməyə başladı. İpoteka daha geniş e.ə IV əsrin sonlarında yayılmağa başladı.

Qədim Romada ipoteka institutu daha da geniş inkişaf etməyə başladı. Bu əsasən Romanın aqrar ixtisaslaşması ilə bağlı olmuşdur ki, bunun nəticəsində də torpaq nisbətən böyük dəyər kəsb edirdi. Şəxsi mülkiyyət isə qanuni rəsmiləşdirməni torpaq üzərində aldı. İlk öncə burada ən qədim mülkiyyət girov forması olan, girov qoyulan əmlak kreditrəun mülkiyyətinə verilirdi. Hətta e.ə belə fiziki şəxslərə əmlakın girov qoyulması ilə kredit verən ipoteka müəssisələri yaranmağa başladı. Antoni Pi imperatorun hakimiyyəti dövründə digər ixtisaslaşmış banklarla yanaşı ipoteka bankları üçün də xüsusi qanun işlənib hazırlanmışdır. Troyan imperatorun hakimiyyəti dövründə əmanət kassası və əmanət ittifaqları təmsalında xüsusi fondlar yaradıldı ki, bu fondlar da dul arvadlara və yetimlərə ipoteka kreditini illik 5%-lə verirdi. Qədim dünya tənəzlə uğradıqdan sonra ipoteka öz fəaliyyətini bir müddət dayandırmağa başladı.

Qədim almanlarda XIII əsrə qədər mülki məsuliyyət borc yerinə prinsipi hökmranlıq edirdi. Sahibkarlıq və mülkiyyətdən istifadə etmək

hüququnun itməsi böyük narahatçılıq yaradırdı. Artıq XIII əsrdən başlayaraq böyük şəhərlərdə əmlakın girov qoyulmasının yeni forması inkişaf etməyə başladı. Girov qoyulmuş torpaq borclunun mülkiyyətində və istifadəsində qalırdı. Bu zaman mülkiyyətçi əmlakın özgəninkiləşdirmək və onu ikinci dəfə girov qoymaqdan məhrum idi. Frankfurtda isə XVI əsrin axırlarından ipoteka gizli olaraq fəaliyyət göstərməyə başlamışdır.

XVII əsrin sonlarında mülkiyyət hüququnun və ipoteka hüququnun əsas istiqamətlərini müəyyən edən xüsusi qanunvericilik hazırlanmağa başlanmışdı. Qərbi Avropa qanunvericiliyində ipoteka iki əsas istiqamətdə aparılırdı:

- yalnız daşınmaz əmlaka tətbiq olunur;
- girov qoyulan əmlakların satışı kreditorlar tərəfindən deyil, məhkəmənin vasitəçiliyi ilə aparılırdı.

Ssudalar ilk öncə əmlakın girov qoyulması yolu ilə ilkin fiziki şəxslər (tacirlər) sonra isə bankirlər, bank evləri və özəl banklar tərəfindən həyata keçirirdi. Məs: XVIII əsrdə İngiltərədə torpaq aristokratiyası və əyalət zadəganlarının əməntlərini qoruyan və onların torpağının və ya əmlakının girov qoyulması ilə kreditlər təqdim edən banklar xidmət göstərirdi. Avropada ixtisaslaşmış ipoteka müəssisələri XIX əsrin birinci yarısında meydana gəlməyə başlamışdır. İlk olaraq 1835-ci ildə yaradılmış Bavariya ipoteka və veksəl bankı Bavariya əhalisi və Cənubi Almanianın digər dövlətləri üçün əməliyyatlar həyata keçirirdi. Belə ki, 60-cı illərdə alman dövlətlərində ipoteka krediti dövlət və yaxud zemstvo¹ torpaq sahələri ilə kifayətlənirdi. 1852-ci ildə Fransada ixtisaslaşmış «Torpaq krediti» ipoteka bankı yarandı. İpotekanın Avstriyada geniş şəkildə inkişaf etməsinə baxmayaraq yalnız XIX əsrin ikinci yarısında xüsusi müəssisələr (aksioner və zemstvo) yaranmağı başladı. İpoteka sistemi torpaq kitabları ilə paralel yaradılırdı. Torpaq kitablarında torpaq sahib-

¹Zemstvo - inqilabdan qabaq tərkibinin çox hissəsi zadəganlardan ibarət olan seçkili yerli idarə.

lərinin bütün hüquqları həmçinin torpaq sahələrinin cari hüquqi vəziyyətləri barədə lazımi məlumatlar əks olunurdu. İpoteka kitablarında isə girovla bağlı olan məsələlər qeyd edilirdi. Girovdan azad olan torpaqlar ipoteka kitabına qeydiyyatata düşmürdülər. İpoteka sisteminin məqsədi mülkiyyət üzərində hüquqların gizli şəkildə qarşısının alınmasıdır. İpoteka kitablarında aparılan qeydlər təkcə məlumat xarakterli deyil həm də ciddi hüquqi məna kəsb edirdi. İpoteka sisteminin yaradılması yüksək hüququnu olmasını təsdiq edirdi.

Kamil ipoteka sistemi Prussiyada (1783-1872-ci illər Nizamnaməsi), Avstriyada (1811-ci il qanunlar toplusu və 1871-ci il Nizamnaməsi), Saksoniyada (1843-cü il Nizamnamə. 1863-cü ildə təsdiq edilib) və digər alman dövlətlərində tətbiq edilmişdir. Beləliklə antik dövrdə yaranan ipoteka orta əsrlərdən keçərək yeni dövrə daxil olmuşdur.

XIX əsrdə ipotekanın funksiyası – Bazar münasibətlərinin inkişaf etdiyi bir dövrdə müasir kreditə xas olan funksiya əldə etdi. İpoteka sayəsində dövlət, bank və kooperativ kapital torpaq fondunun çox hissəsində öz nəzarətinin tətbiq edirdi. Həmçinin ipoteka kənd təsərrüfatına investisiya axımının təmin edilməsində ən əsas vasitələrdən birinə çevrilir. İpotekanın bütün bu funksiyaları Avropa ölkələrində XIX əsrin ortalarından işləməyə başladı.

Hər bir ölkənin ictimai iqtisadi inkişafı onlarda olan ipotekanın təkamül mərhələlərini və müasir xüsusiyyətlərin müəyyən etdi. Məs: Roman-german və anqlosaks dövlətlərində tarixi və hazırkı dövrdə olan vətəndaşlıq qanunvericiliyində olan fərq bu dövlətlərdə ipoteka müqaviləsinin qarşılıqlı tərəfləri üzrə müxtəlif yanaşmaların təşəkkül tapmasına səbəb oldu:

– Qərbi Avropa dövlətlərində (Danimarkadan başqa) ipoteka rejimində ümumi oxşarlıq çoxdur. Aktların məcburi notariusda təsdiq edilməsi, kadastrda və torpaq kitabında qeydiyyatata salmaq. İpotekanın dərc olunması və digər rəsmi hissələr

– Anqlosaks dövlətlərində ipotekanın konsepsiya hüququ daha çevik və daha az rəsmiyyətçilik tələb edir. Burada notarius tərəfindən təsdiq edilmiş akta ehtiyac yoxdur. Danimarka sistemi aralıq sistem hesab edilir. Bu sistem yuxarıda qeyd edilən hər iki sxemi öz fəaliyyətində istifadə edir.

Avropanın ipoteka tarixi – Artıq yuxarıda qeyd etdiyimiz kimi mülkiyyətin girov qoyulması ilə kredit vermə və «ipotek» sözünün özü qədim Yunanıstanda meydana gəlmişdir. Girov qoyulmuş mülkiyyətin sərhəddində daş dirək basdırılmışdır ki, bu dirəyin üstündə də borc alanın borc öhdəlikləri qeyd edilirdi. Bu hadisə ipoteka krediti sisteminin formalaşmasında ilkin addım idi. Bu mərhələdə ipoteka krediti sisteminin maliyyə-iqtisadi məğzinin yalnız bir hissəsi həyata keçirilirdi. Müasiri iqtisadçılar bu prosesi ipoteka krediti sistemi adlandırmırlar çünki, burada yenidən maliyyələşmə mexanizmi yox idi. Bu mexanizm isə XVIII əsrin ikinci yarısında sonra Almaniyada meydana gəlmişdir. Əmtəə-pul münasibətlərinin sürətlə inkişaf etdiyi dövrdə onun meydana gəlməsi qaçılmaz idi. İnkişaf etmiş dövlətlərdə ipoteka krediti sistemi maliyyə bazarının bir hissəsi hesab edilir. Bir səviyyəli ipoteka krediti sisteminin məğzi ipoteka krediti bankının istiqraz tipli (girov kağızlar) buraxmaqla sərbəst şəkildə ipoteka kreditinin yenidən maliyyələşdirə bilməsindən ibarətdir. Girov kağızlarının buraxılışı qanunvericiliklə tənzim edilir. Bu cür model Danimarka, Almaniya, Fransa və.s Qərbi Avropa dövlətlərində fəaliyyət göstərir. Bir səviyyəli modelin əsas üstünlüyü iki səviyyəli amerika modelinə nisbətən daha ucuz başa gəlməsidir. Bu zaman borc alan üçün kredit qiyməti əhəmiyyətli dərəcədə aşağı salınır.

İpoteka kağızı avropanın maliyyə məhsulu hesab edilir. Onun əsas kökləri yunan ipotekası və italyan borc öhdəlikləri hesab edilir. Onun əsas inkişafı isə Niderland müstəmləkə sertifikatları və Sizezskiy Landşaftı hesab edilir. Həmin illərdən başlayan bu proses 1852-ci ildə Fransaada «Credit Fonciere de France» bankının yaranmasına səbəb oldu. Tarixdə

ilk dəfə olaraq kapitalı girov kağızlarının buraxılması yolu ilə bir araya yığa biləcək ilk kredit müəssisəsi yaradıldı. Bu cür inkişaf demək olar ki, Avropanın bütün dövlətlərini əhatə etmişdir.

Birsəviyyəli ipoteka krediti sisteminin yaradılması Prussiya kralı Birinci Fridrix Vilhelmin dövrünə təsadüf edir. Yüzillik müharibədən sonra Prussiyada kredit açığı başlandı və təcili olaraq kənd təsərrüfatının bərpa olunması məsləsi qarşıya qoyuldu. Bu dövrdə investorlar artıq əmlakın girov qoyulması ilə verilən kreditə inanmırdılar. Xüsusi kredit sisteminin yaradılmasına böyük ehtiyac vardır. Kreditorlar alıcılıq qabiliyyəti məlum olan olmayan borc alanlara borc verməkdə qorxurdular. Torpaq yeganə etibarlı girov tidi. Təqdim olunmuş kapital üzrə ipoteka qiymətli kağızları verilirdi ki, bu qiymətli kağızlarda da girov qoyulmuş torpaq sahəsi dəqiq ifadə edilirdi. Məhz elə bunlar da müasir girov kağızının sənədləri idi. 1769-cu il 29 avqustda Böyük Fridrix tərəfindən «Silezski Landşaftının yaradılması barədə sərəncam verilmişdir. «Silezski Landşaftı» borc götürənən əlverişli şərtlərlə kredit cəlb olunması məqsədi ilə yaradılan birlik idi.

İpoteka kağızını əldə edən «Landşaft» üzvü pul vəsaitini əldə etmək üçün onları satmalı idi. İpoteka kağızlarının dövriyyəsi kapital bazarının ilk pilləsi hesab edilirdi. Onların dövriyyəyə buraxılışı hüquqi cəhətdən nizama salınırdı. Onların buraxılışına yalnız dövlət orqanları tərəfindən yoxlanışdan keçdikdən sonra icazə verilə bilərdi. Bu təcrübə tez bir zamanda Avropa dövlətlərində sürətlə yayılmağa başladı. Borcun təmin olunmasında mülkiyyətin çıxış etməsi ipoteka qiymətli kağızlarının asanlıqla satılmasına səbəb olurdu. Tikintinin maliyyələşdirilməsində ipoteka qiymətli kağızlarının istifadə edilməsi Almaniyadan çox Niderlanda və Fransada istifadə edilirdi.

İpoteka qiymətli kağızlarının inkişaf etməsinin növbəti ən böyük mərhələsindən biri yuxarıda qeyd edildiyi kimi 1852-ci ildə Fransada «Credit Fonciere de Franse» (CFF) bankının yaradılması oldu. Bu ma-

liyyə kredit institutu kənd təsərrüfatı ehtiyacı üçün kredit alınmasını asanlaşdırdı. Burada əsas məqsəd Fransa ərazisində ipoteka kreditinin mərkəzləşdirilməsi olmuşdur. 1852-ci ildə bu bank ipoteka ilə məşğul olan yeganə bank idi. Verilən ipoteka qiymətli kağızında konkret mülkiyyət göstərilirdi. Landşaft üçün xarakterik olan ümumi cavabdehlik aradan qaldırıldı. Girov kağızının sahibi yalnız birbaşa olaraq emitentə öz tələbini bildirə bilərdi. CFF bankının yaradılması Avropada girov kağızlarının inkişafında böyük impuls olmuşdur. CFF girov kağızlarının yeganə emitenti hesab edilirdi.

İpoteka qiymətli kağızları ipoteka ilə təmin edilmiş istiqraz xarakterli oldular və onlar üzrə ödənişlər onların saxlayıcıları tərəfindən həyata keçirilirdi. Fransada özəl torpaq-kredit müəssisələrinin yaradılması Almaniya da qəbul edildi və bu da ipoteka banklarının yaranmasına səbəb oldu. Almaniya da ipoteka krediti ilə məşğul olan ilk bankın əsası 1862-ci ildə qoyulmuşdur. Bu bank Frankfurt ipoteka bankı idi. Bundan sonra daha on iki bank yaradıldı. Bu proseslərin ardından zəmanət və dövlət tənzimlənməsi sisteminin formalaşdırılmasına başlandı. Hazırkı dövrdə də Danimarkanın ipoteka bankları yalnız bir fəaliyyət növü ipoteka qiymətli kağızlarının buraxılışı əsasında ipoteka kreditlərinin verilməsi ilə məşğul ola bilər. Almaniya da isə minimal risklə bağlı olan əməliyyatları yerinə yetirə bilər. İpoteka bankının əsas göstəricisi emissiya edilən qiymətli kağızların həcmi üzrə məhdudiyyət olmasıdır.

I və II Dünya müharibələri, inflyasiya və 30-cu illərin iqtisadi böhranı ipoteka kreditinin inkişafına böyük zərər vurdu. İpoteka kreditinə yatırılan investisiya iqtisadiyyatın dirçəlməsində böyük rol oynadı. İpoteka kreditinə xarakterik mühüm ən üstün xüsusiyyətlərdən biri onun uzunmüddətli olmasıdır. 60-cı illərin sonuna qədər girov kağızları 30 ildən artıq müddətə buraxılırdı. Hazırkı dövrdə 18 Avropa dövlətində ipoteka banklarının fəaliyyəti və girov kağızlarının buraxılışını tənzim-

zəyən qanun mövcuddur. Konkret qanun layihəsi Estoniya, İrlandiya və Rusiyada işlənib hazırlanmışdır.

ABŞ-ın ipoteka tarixi – İpoteka bazarı amerika hökumətinin nəzərini yalnız Böyük Dipresiya zamanı cəlb etməyə başladı. 30-cu illərə qədər bu problem diqqəti cəlb etmirdi. İpoteka bazarı ovaxta qədər çox zəif idi. 1929-cu ildə birjanın dağılması nəticəsində ABŞ-ın maliyyə bazarına böyük ziyan dəydi. Böyük Dipresiyanın ardından ABŞ-da iqtisadiyyatı tənzimləmək məqsədi ilə bir sıra qanun və hüquqi-normativ aktlar qəbul edildi.

- ipoteka yatırılan inestisiya aşağı riskli investisiya hesab edilməlidir

- nəticədə yaşayışla bağlı olan mülkiyyət iqtisadiyyatın dirçəldilməsində böyük rol oynadı.

ABŞ-da ipoteka krediti sisteminin tənzimlənməsində ilk mərhələdən biri 1934-cü ildə mənzil haqqında qəbul olunan Milli Qanun əsasında Federal Mənzil İdarəsinin (FMI) yaradılması oldu. FMI ipoteka sığortası proqramının inkişaf etdirilməsi məqsədi ilə yaradılmışdır. FMI ipoeکانın verilmə şərtlərini standartlaşdırırdı. Fəaliyyət göstərdiyi səkkiz il ərzində ABŞ-ın ipoteka bazarının 25%-nə xidmət göstərirdi. İpoteka kreditinin sığortalanması barədə zəmanət mənzil bazarı sahiblərinin 90% verilmişdir. 1935-ci ildə isə ABŞ Konqressi Yenidənqurma üzrə Maliyyə Korporasiyasını yaratdı. Bu korporasiyanın ən mühüm proqramlarından biri Federal Mənzil İdarəsi tərəfindən sığortalanmış mənzillərin alınması idi.

ABŞ-da ipoteka krediti sisteminin inkişaf etdirilməsinin sonuncu və ən vacib mərhələ 1938-ci ildə ABŞ-ın Konqressi tərəfindən Federal Milli Kredit İttifaqı –FMKİ (qısa olaraq «Fenni–Mey») yaradıldı. «Fenni-Mey» ABŞ-da ipoteka kreditinin ikinci bazarının yaradılmasına nail oldu. «Fenni-Mey» kreditlərin ikinci ipoteka bazarında alqı-satqısı üzrə ixtisaslaşmışdır.

1970-ci ildə xüsusi qanun əsasında İpoteka Krediti üzrə Federal Korporasiya yaradıldı – FHLMC («Freddi Mak»). «Fenni-Mey» və «Freddi-Mak» əsas vəzifələri yeni investisiya kapitalının mənzil bazarına cəlb olunmasında ibarət idi. «Fenni-Mey» və «Freddi-Mak» hazırki dövrdə də ipoteka bazarında böyük rol oynayırlar. «Fenni-Mey» və «Freddi-Mak» kapital bazarına iki növ xidmət göstərir və onlar banklar mexanizmi təqdim edirlər ki, bu da onlara krediti satmaq və ipoteka girovu ilə təmin edilmiş kreditləri qiymətli kağızlara transformasiya etmək imkanı verir.

1.2. İpoteka kreditinin nəzəri və metodoloji əsasları

Pulun kəşfindən sonra, insan cəmiyyətinin əsas kəşflərindən biri kredit olmuşdur. Kreditin köməyi ilə təsərrüfat subyektləri və şəxsi istehlakçılar öz tələbatlarını vaxtında və tezliklə qarşılaya bilirlər.

Təsərrüfat subyektləri kreditin köməylə öz fəaliyyətlərini genişləndirir, əlavə dəyərlər əldə edir, yeni texnika və texnologiyaların tətbiqinə imkan qazanır.

Ayrı-ayrı fiziki şəxslər isə kreditin köməylə öz istehlak tələbatlarını ödəməklə təsərrüfat fəaliyyətlərini genişləndirmək və inkişaf etdirmək imkanları qazanırlar.

Burjua iqtisadi fikrində kreditin iqtisadiyyatda rolu haqqında iki nəzəriyyəni fərqləndirirlər:

- natural kredit nəzəriyyəsi;
- kapital yaradan kredit nəzəriyyəsi;

Natural kredit nəzəriyyəsinin tərəfdarları, borc kapitalının müstəqilliyi və onun hərəkətinin qanunauyğunluğunu qəbul etməklə, kreditin rolunu qiymətləndirməyərək, bankların bu prosesdə ancaq vasitəçi rolunda çıxış etməsini qeyd edirlər.

Bu nəzəriyyəni A.Smit (1723-1790) və D. Rikardo (1772-1823) işləyərək tövsiyyə etmişlər.

Onların başlıca fikirləri aşağıdakılardan ibarət idi:

- kreditin obyektı natural dəyərlərdən ibarətdir;
- borc kapitalının hərəkəti məhsuldar kapitalın hərəkəti ilə üst-üstə düşür;
- banklar sadəcə vasitəçidir, çünki kredit passiv rol oynayır və s.

Smit və Rikardonun bu məsələdə ən böyük səhvləri odur ki, onlar sənaye kapitalının pul formasında olmasından inkar etmələridir.

İkinci səhvləri odur ki, onlar kreditin hərəkətini borc kapitalının hərəkəti kimi yox, natural formada qiymətlilərin bölgüsü kimi qəbul etməlidir.

Üçüncü ən böyük səhvləri – iqtisadi inkişafda bankların və kreditin rolunu qiymətləndirməmək.

Bununla belə kredit üzrə A.Smit və D.Rikardonun natural nəzəriyyəsinin bəzi müsbət tərəfləri də qeyd olunur, bunlardan;

- kredit özü-özlüyündə real kapital yaratmır, bu ancaq istehsal prosesində baş verir;
- kredit bilavasitə istehsal prosesindən asılıdır;
- kreditə görə faizin gəlirdən asılı olmasına qeyd etsələr də, onlar arasındakı qarşılıqlı əlaqəni axıradək açmırlar və s.

K.Marks, A.Smit və D.Dikardo nəzəriyyəsinin axıradək açılmadığını qeyd edir.

XIX əsrin ortalarından kreditin kapitalist nəzəriyyəsi aparıcı rol oynamağa başlayır. Bu nəzəriyyənin tərəfdarları kreditin iqtisadi inkişafda rolunu qeyd etməklə, onun təkrar istehsal prosesindən asılı olmadığını qeyd edirlər. Onlar bankları vasitəçi yox, kapital yaradan müəssisə kimi qəbul edirlər. Elə buradan da nəzəriyyənin adı götürülmüşdür.

İlk dəfə kreditin kapital yaradan nəzəriyyəsi fikrini Şotland iqtisadçı-maliyyəçisi Djo.LO (1671-1729) irəli sürmüşdür. O, kreditin möcüzəli gücə malik olmasını, onu pul və varidatla qarşılıqlı əlaqədə olduğunu söyləmişdir.

Şotland iqtisadçısının bu fikrini sonralar ingilis iqtisadçısı Q.Makleodom (1821-1902) davam etdirmişdir. O, öz ideyasını aşağıdakı işlərində şərh etmişdir:

- pul və kredit “alıcılıq gücüdür”;
- alıcılıq gücü var dövlət olduğu üçün, pul-kredit də var-dövlətin mənbəyidir;
- kredit gəlir gətirdiyi üçün, o, kapital yaradandır;
- banklar-kredit fabrikidir və s.

XX əsrin əvvəli bankların rolu artdığı üçün kreditin kapital yaratma nəzəriyyəsi xeyli artmışdır. Bu dövrdə bu nəzəriyyənin tərəfdarları alman bankiri A.Qan (1889-1968), avstraliyalı iqtisadçı Y.Şumpeter (1883-1950), ingilis iqtisadçısı E.Xansen və başqaları olmuşdur. Onların rəyləri əsasən aşağıdakılara əsaslanır:

- bankların hər şeyə qadirliyi;
- aktivlər passivlərin davamı kimi çıxış edir;

- kredit əmanəti və deməli kapitalı formalaşdırır.
- Kreditin imkanları genişdir, bu isə geniş və təkrar istehsalın hərəkətvericisi, iqtisadi inkişaf deməkdir.

Bu nəzəriyyənin əsas xüsusiyyəti, iqtisadi inkişafın artımını təmin etməkdir.

Müxtəlif kredit konsepsiyalarının ümumiləşdirilməsi və sistemləşdirilməsi elm və praktikanın aktual, nəzəri problemlərindəndir. Bununla belə kredit iqtisadi kateqoriya kimi, digər iqtisadi anlayışlardan ayrılmalı, onun strukturu açılmalı, mahiyyətindəki başlıca cəhət göstərilməlidir.

Kreditin əsas fərqləndirici xüsusiyyəti faizdir, kredit nəzəriyyələri məhz bu baxımdan təhlil edilməlidir. Bu məqsədlə onun sosial-iqtisadi əhəmiyyətini dörd nəzəri istiqamətdə baxılması məqsədəuyğundur:

- 1) kredit ölkənin sosial-iqtisadi sisteminə bütövlükdə təsir edir;
- 2) kredit ölkədə sosial-iqtisadi sistemə müsbət təsir etməklə, hədsiz iqtisadi artımı təmin edir;
- 3) kredit iqtisadi sistemə münasibətdə neytraldır;
- 4) kredit ölkənin iqtisadi sistemində investisiyaların fasiləsiz təmin edilməsinin ayrılmaz elementi kimi çıxış edir.

Kredit nəzəriyyələrinin şərhində aşağıdakılara diqqət verilməsi tövsiyə edilir:

- kreditin təyinatı, onun maddi nemətlərin istehsalı üçün nəzərdə tutulması;
- kreditin yaradıcı potensialının sərhədlərinin təyini;
- kreditin inkişaf etməkdə olan nəzəriyyəsinin xüsusiyyətləri;
- kreditin sosial əhəmiyyətinin şərhə və s.

Kredit nəzəriyyəsidəki hər bir cərəyanın özünə məxsus “pul” nəzəriyyəsi mövcuddur. Müxtəlif nəzəriyyələrdə kreditləşmə prinsipləri də müxtəlifdir.

Kreditin mahiyyətinin naturalist klassikləri belə bir mühüm qənaətdə gəliblər ki, kredit-cəmiyyətdəki maddi nemətlərin yenidən bölüşdürülməsi üsuludur. Klassik siyasi iqtisadçıların əsas xidməti ondan ibarətdir ki, ilk dəfə onlar kreditlə istehsalın qırılmaz bağlılığını göstərdilər. Onların inkar olunmaz xidməti o idi ki, onlar faizin borcalan-sahibkar tərəfindən əldə edilən gəlirin bir hissəsi olduğunu və faiz norması ilə gəlir norması arasındakı asılılığı göstərdilər.

D. Rikardonun ardıcılardan biri olan C. Mill klassik iqtisadi nəzəriyyəçilər tərəfindən kreditin öyrənilməsi üzrə bilgilərə yekun vurdu. Klassik nəzəriyyəçilərin ardınca Mill də kreditin kapital yaratma nəzəriyyəsini tənqid edirdi. O yazırdı “Kredit böyük gücə malikdir, lakin o sehrli gücə malik deyil və o heçdən bir şey yarada bilməz. Çox vaxt kreditin genişlənməsinə kapitalın yaradılmasına bərabər tuturlar, hətta onunla eyniləşdirirlər. Eyni bir məbləğ həm sahibi, həm də onu borcalan başqası tərəfindən kapital kimi istifadə oluna bilər. Onun əmək haqqında, əmək vasitələrində və materiallarda ifadə olunan tam kəmiyyəti iki qrup işçiləri eyni vaxtda təmin edə bilməz.”¹

Beləliklə kredit ölkənin bütün kapitalının məhsuldar kapitalla çevrilməsi üçün zəruri olmaqla, həm də ölkənin məhsuldar ehtiyatlarından daha yaxşı istifadə vasitəsi kimi çıxış edir.

C. Keynsin mühakimələrinin ümumi əsasını əhalinin əldə etdikləri pul gəlirlərinə görə alıcılıq qabiliyyətinin stimullaşdırılması təşkil edir. Əhalinin gəlirləri iki hissəyə bölünür: - bir hissəsi istehlaka, digər hissəsi isə yığım üçün ayrılır. Yığım ikinci dərəcəlidir, istehlakdan törəyir. Əgər gəlir aşağıdırsa o, bütövlükdə istehlak olunacaq və yığım olmayacaq. C. Keyns hesab edirdi ki, yığımın likvidliyi yığma görə faiz bir-biri ilə tərs mütənəsidir. Kredit verilən pullardan səmərəli istifadə olunduğuna görə A. Smit borc verilən kapitalla görə alınan faizi əldə olunan mənfəətlə bağlayır və başqasının kapitalından istifadəyə görə normal ödəniş haqq-hesab edirdi. O, qeyd edirdi ki, bəzi ölkələrdə kreditə görə faiz alınması qadağan edilmişdir. Lakin kreditdən

istifadəyə görə gəlir götürülürsə, haqq ödəmək daha düzgün olar. Sahibkarın faizi ödədikdən sonra əldə etdiyi mənfəəti A.Smit mükafat adlandırır. O, qeyd edirdi ki, əgər kreditin istifadəsindən gəlir azalarsa, o zaman faiz norması da azalmalıdır.

Klassik siyasi iqtisadçıların əsas xidməti ondan ibarət olmuşdur ki, ilk dəfə onlar kreditlə istehsalın qırılmaz bağlılığını göstərmişlər.

Ölkə iqtisadiyyatının tipindən və inkişaf səviyyəsindən asılı olaraq sərvətin yüksək likvidli deyil, azlikvidli olması da mümkündür. Yalnız kifayət qədər sabit pul tədavülü şəraitində inkişaf etmiş əmtəə-pul münasibətləri zamanı sərvətin yüksək likvidlik forması mümkündür.

Faiz norması və səviyyəsi makroiqtisadi sferada tədqiqat mövzuları içərisində ən ziddiyyətli və mürəkkəb məsələlərdən hesab edilir.

Ümumilikdə, faiz həddi kapital bazarında tələblə təklif əsasında müəyyənləşdirilir.

Kredit nəzəriyyələrində hər bir cərəyan ödənişlilik prinsipini özünəməxsus tərzdə şərh edir. Belə ki, birinci cərəyan olduqca yüksək faizlərin və real iqtisadiyyatla əlaqəsi olmayan faizlərin alınması təcrübəsi ilə bağlıdır, ikinci cərəyan-əsas diqqət faiz gəlirinə deyil, kredit mənbələrinin formalaşmasına yönəldir, üçüncü cərəyan –faiz gəlirinin dinamikasını sənaye tsiklinə müvafiq əks etdirir, dördüncü cərəyan – minimum faiz dərəcəsini əsaslandırır və s.

Kredit kapital yaradıcı nəzəriyyəsi kreditin sosial-iqtisadi sistemə müsbət təsir etməklə, geniş təkrar istehsala təkan verdiyini iddia edir.

XVIII əsrin əvvəllərində kapital yaradıcı nəzəriyyənin banilərindən olan Şotland iqtisadçısı Con Lo ölkə parlamentinə müraciət edərək iqtisadi vəziyyəti yaxşılaşdırmaq məqsədilə ipoteka bankı təsis etməyi, daşınmaz əmlakla təmin edilmiş qiymətli kağızlar buraxmağı təklif etmişdir.

Bir çox iqtisadçılar iddia edirdilər ki, faiz dərəcələrini dəyişməklə bank istehsala uzunmüddətli inkişaf imkanı verə bilər. Məsələn, alman bankiri Albert Hann (1889-1968) öz konsepsiyasını “Kreditin xalq təsərrüfatı

nəzəriyyəsi” əsərində qeyd edirdi ki, kredit etibar əsasında inkişaf edir. O qeyd edirdi ki, pul və kapital bazarları mahiyyət etibarilə bazardır, burada kredit alınıb-satılır, hərfi mənada isə etibar alınıb-satılır. Banklar etibar məsələsində vasitəçidirlər.

Keynsin faiz haqqında nəzəri fikirləri bütövlükdə pul miqdarına əsaslanır. O, hesab edirdi ki, faiz həddi yığımla investisiyanı bir-birinə bərabərləşdirib tənzimləyən funksiyaya malikdir. Ümumilikdə iqtisadi ədəbiyyatda ən çox müzakirə edilən mövzu faiz nəzəriyyəsidir. Buna əyani misal olaraq Keynsin “Məşğulluq faiz və pulun nəzəriyyəsi” kitabını göstərmək olar.

Faiz səviyyəsi ilə inflyasiya arasındakı münasibətlərin təhlilini ilk dəfə alman iqtisadçısı Fişer vermişdir. Fişer real faiz səviyyəsinə iki amilin təsirini-subyektiv və obyektiv təhlil etməyə çalışır. Adamlar müntəzəm olaraq yığım və istehlak arasında dözgün nisbətə nail olmağa çalışır. Fişərə görə adamlar müəyyən haqq (faiz) müqabilində pullarını borca vermək qərarına gəlsə o cari ehtiyaclarından imtina edərək gələcək haqqında düşünür, başqa sözlə investisiya yatırımları etmiş olurlar.

Fişer nominal faiz dərəcəsi ilə qiymətlərin yüksəlişi səviyyəsi arasında asılılığın olduğunu göstərir. Qiymətlərin artımı real faiz dərəcəsini aşağı salmalıdır. Və əksinə. Elə buna görə də faiz dərəcəsi birbaşa inflyasiya səviyyəsinə təsir edən amillərdəndir. Məlum olduğu kimi inflyasiya məcmu təklifin tələbi ödəyə bilməməsindən meydana gəlir. Məcmu tələbin məcmu təklif imkanlarından üstün olması inflyasiyanı yaradan başlıca amildir. Ümumilikdə qeyd edilməlidir ki, faiz səviyyəsinin artımı inflyasiya ilə qarşılıqlı bağlıdır. Pul kütləsinin sürətli artımı da inflyasiya səviyyəsinə təsirsiz ötüşmür. Başqa sözlə faiz səviyyəsi ilə inflyasiya qarşılıqlı olmaqla düz mütənasibdir. Kreditə görə faizlərin yüksək olması investisiya qoyuluşlarına mənfi təsir edir. Buna qarşı ölkədə sənayeləşmə səviyyəsinin yüksəldilməsi bütövlükdə dövlət xərclərini azaltmaqla büdcə gəlirlərinin

artmasını və son nəticədə investisiya imkanlarının genişlənməsinə şərait yaradacaqdır.

1.3. İpoteka kreditləşdirilməsi bazarının əsas iştirakçılarının vəzifələri və funksiyaları

İpoteka kreditləşdirilməsi bazarında aşağıdakılar iştirak edir:

1. Borcalan - banklarla (kredit təşkilatları) ilə kredit müqavilələri və ya hüquqi şəxslərlə (qeyri-kredit təşkilatları) ilə borc haqqında müqavilə bağlamış və bu müqaviləyə görə kredit şəklində əldə edilən vəsaitlərdən ev əldə etmək üçün istifadə edən RF vətəndaşları olan fiziki şəxslərdir. Müqavilələr üzrə öhdəliklərin yerinə yetirilməsinin təminatı kimi əldə edilən evin girovu - ipoteka xidmət göstərir.
2. Ev satanlar - mülkiyyətində olan və ya başqa fiziki və hüquqi şəxslərə məxsus olan yaşayış yerlərini onların tapşırığı ilə satan fiziki və hüquqi şəxslərdir.
3. Kreditorlar - borcalanlara qanunla müəyyən olunmuş qaydada ipoteka kreditlərini (borcları) təklif edən banklar (kredit təşkilatları) və başqa hüquqi şəxslərdir. Kreditorun funksiyalarına aiddir:
 - Kreditləşdirmənin tələb və şərtlərinə uyğun olaraq borcalanın ödəməqabiliyyətini və kreditqabiliyyətini qiymətləndirməklə İpoteka kreditinin verilməsi;
 - Kredit müqaviləsinin (borc müqaviləsinin) və ipoteka haqqında müqavilənin rəsmiləşdirilməsi;
 - Verilmiş ipoteka kreditlərinə xidmətlərin göstərilməsi.

İpoteka haqqında müqaviləyə görə kreditor girovsaxlayana çevrilir ki, bu da ona borcalan tərəfindən kredit müqaviləsinə görə öhdəliklərini yerinə yetirmədiyi halda borcluya irəli sürdüyü pul tələblərini əsasən girov verənin digər kreditorlar qarşısında girov qoyulmuş yaşayış yerinin dəyərindən əldə etmək imkanı verir.

4. İpoteka kreditlərinin ikinci bazar operatorları (ipoteka ev kreditləşdirmə üzrə agentlər) – əhaliyə uzunmüddətli ev ipoteka kreditlərini verən kreditorların remaliyyələşdirilməsini həyata keçirən ixtisaslaşdırılmış təşkilatlardır. Operatorların əsas funksiyalarına aiddir:

-ipoteka kreditləşdirməsi prosedurlarına verilən standart və tələblərə uyğun olaraq kreditorların remaliyyələşdirilməsi;

- ipoteka emissiya qiymətli kağızların buraxılması;
- investorların vəsaitlərinin ev kreditləşdirilməsi sferasına cəlb edilməsi;
 - kreditorlara ipoteka kreditləşdirməsi əməliyyatlarının rəşional şəkildə həyata keçirilməsi və borcalanalar üçün daha rahat olan və kreditorlar üçün daha risksiz olan ipoteka kreditləri tiplərinin işlənməsi istiqamətində dəstək verilməsi.

5. Daşınmaz əmlak və onlarla sövdələşmələr üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı orqanları –daşınmaz əmlak və onlarla sövdələşmələr üzərində hüquqların qeydiyyatını təmin edən dövlət orqanlarıdır. Onların funksiyalarına aiddir:

- yaşayış yerlərinin alqı-satqısı ilə bağlı sövdələşmələrin qeydiyyata alınması, mülkiyyət hüquqlarının yeni mülkiyyətçiyə keçidinin rəşmiləşdirilməsi;
- ipoteka və ipoteka hüquqları haqqında müqavilələrin qeydiyyatı;
 - bütün ipoteka bazarı iştirakçılarına mülkiyyət hüquqları və evin girovla yüklənməsi üzrə informasiyanın saxlanması və təqdim edilməsi.

6. Sığorta şirkətləri – lisenziyaya malik olan və əmlakın sığortalanmasını (girov qoyulmuş evin sığortalanması), ipoteka bazarının şəxsi sığortalanmasını həyata keçirən sığorta şirkətləridir.

7. Qiymətləndiricilər – ipoteka kreditləşdirməsi zamanı girov predmeti olan yaşayış yerlərinin peşəkar qiymətləndirilməsini həyata keçirmək hüququna malik olan hüquqi və fiziki şəxslərdir.

8. Riyeltor firmaları - ev alqı-satqısı bazarında peşəkar vasitəçilər kimi lisenziya əldə etmiş hüquqi şəxslərdir. Onların funksiyalarına aiddir:

- borcalanlar və ev satanlar üçün ev alqı-satqısı variantlarını seçilməsi;
- alqı-satqı üzrə sövdələşmələrin bağlanması köməklik etmə;
- ev bazarının digər iştirakçılarının tapşırığı ilə evin satışının təşkili;
- cərimənin yönəldiyi evin satılması üzrə hərracın keçirilməsinin təşkili və burada iştirak etmək.

9. İnvestorlar – ipoteka kreditləri ilə təmin edilən, kreditorlar və ya ikinci bazar operatorları tərəfindən emissiya edilən qiymətli kağızları əldə edən hüquqi və fiziki şəxslərdir. Onların sıralarına aiddir: pensiya fondları, sığorta şirkətləri, investisiya bankları, pay investisiya fondları və s.

10. İpoteka kreditləşdirməsi sisteminin infrastruktur həlqələri - yaşayış yerləri ilə bağlı sövdələşmələrin lazımı hüquqi müşayiətini, vətəndaşların yaşayış yerləri üzrə (o cümlədən girov qoyulmuş ev və mənzillərdə) qeydiyyatla alınmasını, daşınmaz əmlakla bağlı sövdələşmələri həyata keçirərəkən yetkinliyə çatmamış uşaqların hüquqlarının müdafiəsini təmin edən notarius, pasport xidmətləri, himayə və qəyyumluq orqanları, hüquqi məsləhətxanalar və s. aiddir.

Uzunmüddətli ipoteka ev kreditləşdirməsi sisteminin yaradılmasının ilkin mərhələsində dövlət xüsusi rol oynayır. O,:

- ipoteka ev kreditləşdirməsi sisteminin inkişaf konsepsiyasını işləyib hazırlayır;
- ipoteka kreditləşdirməsi sisteminin etibarlı şəkildə fəaliyyət göstərməsi üçün hüquqi bazanı formalaşdırır;
- Borcalanların sosial müdafiə mexanizmini yaradır, ipoteka kreditləşdirmə bazarının iştirakçılarını həvəsləndirən vergi siyasətini həyata keçirir.

Əhaliyə uzunmüddətli kreditlərini universal kommersiya bankları təklif edir. Bu əməliyyatların genişlənməsi, bazarın miqyasının artması fəaliyyəti əhalinin ipoteka kreditləşdirməsi ilə məhdudlaşan kredit təşkilatlarının yaradılmasına gətirib çıxarır. İpoteka bankları tipli kredit təşkilatlarının, ssuda əmanət birliklərinin, tikinti əmanət kassalarının yaradılması banklar və kredit təşkilatları tərəfindən əhaliyə təklif olunan xidmətlərin keyfiyyətini artırmaq imkanı verəcəkdir. Mütəxəssislərin fikirlərinə görə, bu, bank qanunvericiliyinin adekvat inkişafından, bankların

fəaliyyətini tənzimləyən hüquqi bazanın yaradılmasından da xeyli asılı olacaqdır.

Kommersiya bankları ilə yanaşı, evə əlavə ödəməqabiliyyətli tələbin formalaşdırılmasında hazırda mülki qanunvericiliyinə uyğun olaraq o cümlədən kreditorlar kimi yaradılan aşağıdakı təşkilatlar da böyük rol oynamalıdır. Bu təşkilatlar öz vəsaitləri hesabına və cəlb edilmiş vəsaitlər hesabına əhaliyə yaradılan passiv kapital və ya fondların yaradılması çərçivəsində ev tikintisi və ya hazır evin alınması üçün əhaliyə borclar təklif edir. Bunlar kredit təşkilatları deyil və onların ipoteka borclarını təklif etmək üzrə fəaliyyət göstərməsi üçün Mərkəzi Bankının lisenziya almasına ehtiyac yoxdur. Hazırda qeyri-kredit təşkilatlarının fəaliyyəti dövlət təşkilatlarının nəzarəti altına alınmır. Onlar tərəfindən emissiya ipoteka borclarının buraxılması yalnız onların fəaliyyəti üzərində qanunvericilik səviyyəsində sərt dövlət nəzarəti və investorların (vətəndaşların) hüquq və maraqlarının xüsusi müdafiə etmə mexanizmlərinin yaradılması şərtlə mümkündür.

İpoteka kreditinin əldə edilməsinin standart proseduru aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Borcalanın ilkin kvalifikasiyası (razılığı). Borcalan kreditor, kreditin verilməsi üsulları, kredit sövdələşməsi bağlanarkən öz hüquq və vəzifələri haqqında bütün zəruri informasiyanı əldə edir. Öz növbəsində kreditor potensial borcalanın borcu qaytarmaq imkanlarını qiymətləndirir.

2. Kreditor tərəfindən ipoteka kreditini bağlamaq ehtimalının qiymətləndirilməsi və ipoteka kreditinin maksimal mümkün olan məbləğinin müəyyən edilməsi. Bu zaman borcalanın gəlirləri, ilkin ödəmə üçün xüsusi vəsaitlərinin olması, ipoteka predmetinin qiymətləndirilməsi nəzərə alınır. Bu prosedur borcalanın anderraytinqi adlandırılır. Kreditor borcalan tərəfindən təqdim olunan informasiyanı yoxlayır, onun ödəməqabiliyyətini qiymətləndirir və kreditin verilməsi haqqında qərar qəbul edir və ya motivləşdirilmiş imtina verir. Müsbət həll olunduqda, kreditor kreditin

məbləğini hesablayır və onun verilməsinin digər mühüm şərtlərini (müddəti, faiz stavkasını, bağlama qaydalarını) formalaşdırır.

3. Borcalanın maliyyə imkanlarına və kreditorun tələblərinə uyğun olan mənzilin seçilməsi. Borcalan həm kreditora müraciət etməzdən öncə, həm də sonra özünə mənzil seçə bilər. Birinci halda ev satanla potensial alıcı ilə alqı-satqı müqaviləsi bağlayırlar. Bu müqavilə əsasən tərəflərin razılaşdırdıqları müddət ərzində tərəflərin razılaşdırdıqları qiymətlə potensial borcalanın bu evi almaq hüququnu nəzərdə tutur. Kreditor evi kreditin qaytarılmasının təmin edilməsi nöqteyi-nəzərdən qiymətləndirir, habelə borcalanın gəlirindən çıxış etməklə kreditin məbləğini, ilkin ödəniş məbləğini və evin dəyərini hesablayır. İkinci halda potensial borcalan artıq kreditor tərəfindən hesablanmış kredit məbləğini bilməklə dəyərə görə münasib evi seçə bilər və onun satıcısı ilə kreditorun əldə olunan evi kreditin təmin edilməsi baxımından münasib hesab etməsi alqı-satqı sövdələşməsi bağlaya bilər.

4. İpoteka predmeti olan evin bazar qiymətini müəyyən etmək məqsədilə onun qiymətləndirilməsi. Kreditlə alış üçün mənzil seçildikdən sonra xidmətləri borcalan tərəfindən ödənilən qiymətləndirici borcalan tərəfindən seçilmiş evin müstəqil qiymətləndirməsini həyata keçirir, kreditor isə onu verilən kreditin məbləği ilə müqayisə edir.

5. Ev alqı-satqısı müqaviləsinin bağlanması. Bu müqavilə borcalanla ev satan arasında bağlanır. Müsbət qərar verildikdə, kreditor borcalanla kredit müqaviləsi imzalayır, borcalan isə öz bank hesabına özünün ilkin ödənişi etmək üçün istifadə etməyi planlaşdırdığı pul vəsaitlərini daxil edir. Bu, borcalan tərəfindən evin əldə edilməsi və onun kreditora ipoteka haqqında müqaviləyə görə və ya qanuna görə girov keçməsi deməkdir.

6. Yaşayış yerinin satıcısı ilə hesablaşmaların aparılması. Borcalan ilkin ödəniş məbləğindən və kredit vəsaitlərindən istifadə etməklə alqı-satqı müqaviləsi üzrə yaşayış yerinin dəyərini ödəyir. Yaxşı olardı ki. Kreditor

bilavasitə özü də iştirak etsin və alqı-satqı müqaviləsi üzrə hesablaşmalar prosesinə nəzarət etsin.

7. İpoteka predmetinin, borcalanın həyatının, habelə əldə edilən yaşayış evi üzərində mülkiyyət hüquqlarının sığortalanması. Bank tərəfindən müsbət qərar qəbul edildikdə, bankın əməkdaşı müştəriyə sövdələşmə üzrə xərclər smetasını təqdim edir.

Borcalanın sövdələşmə üzrə xərclərinin təxmini smetası aşağıdakı kimidir:

- Riyeltor firmasına komissiya
- Girov predmetinin qiymətləndirilməsi
- Mənzil üzrə sənədlərin əldə edilməsi
- Alqı-satqı müqaviləsinin qeydiyyatı alınması ilə bağlı notarius yığımı
- Borcalanın həyatının sığortalanması
- Mənzilin sığortalanması
- Bankın kredit təklif edilməsi xidmətinə görə (ərizə verilməsinə, əmlakın qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsinə görə, titulun yoxlanması, məsləhət xidmətləri, kreditin verilməsinə görə qeydiyyat yığımı, kredit üzrə sənədlərin emalı) birdəfəlik yığımı.

Kreditin təminatı aşağıdakı kimi rəsmiləşdirilə bilər:

- Notarila qaydada sövdələşməni təsdiqləyərək yaranan ipotekası dövlət qeydiyyatına almaqla əldə edilən yaşayış yerinin ipotekası üzrə müqavilə bağlamaqla;

- Yaşayış yerinin alqı-satqısı və ipotekası üzrə “qarlışıq”, üçtərəfli müqavilə bağlamaqla. Bu zaman maraqlı olan tərəflərin üçü də ardıcıl olaraq və eyni zamanda mülkiyyət hüquqlarının mənzilin satıcısından alıcıya keçidini, habelə bu mənzilin ipotekasını kreditor bankın xeyrinə fiksə edib notariusda təsdiqləyir və qeydiyyatı alır;

- “Qanuna görə ipoteka”. Bu zaman kredit vəsaitləri hesabına əldə edilən yaşayış evinin ipotekası avtomatik olaraq alqı-satqı sövdələşməsi

bağlanarkən yaranır və formal olaraq müqavilənin bağlanmasını və qeydiyyatı alınmasını tələb etmir.

II Fəsil. Müasir ipoteka kreditləşmə modeli: xarici təcrübə və Azərbaycan reallığı

2.1. Dünya iqtisadi böhranı və ipoteka krediti

Kredit mükəmməl iqtisadi kateqoriya olmaqla, onun həm ümumi məbləği, həm də müxtəlif sahələrdə istifadə imkanları qeyri-məhdud deyil. Burada kredit verilərkən həddini aşma, yaxud israfçılıq, eləcə də kreditdən istifadənin ümumi vəziyyəti daim diqqət mərkəzində saxlanılmalıdır. Ona görə də kreditin normal imkanları, normal tələbat, ona əməl edilməsi və konkret müştərinin imkanları nəzərə alınmaqla fəaliyyət göstərməsi zərurəti, kreditin sərhədlərinin düzgün müəyyən edilməsi vacib məsələlərdəndir.

Kreditin sərhədlərinin düzgün müəyyənləşdirilməsi müştərilərin aldıkları kredit öz məqsədlərinə istifadə etmələrinə nəzarət, xalq təsərrüfatı üzrə kreditin istifadə dairəsi, borcalanların krediti ödəmə qabiliyyətlərinin ətraflı təhlili, kreditorlar və borcalanlar arasında şəffaflıq və inamın olması olduqca vacib şərtlərdəndir. Banklar və müştərilər arasındakı münasibətlər bankın istehlak kreditləri ilə əlaqədar tətbiq etdiyi məhdudiyyətlər ölkədə inflyasiya səviyyəsini nəzarətdə saxlamaqla bank- müştəri münasibətlərinin daha da yaxşılaşdırılmasına xidmət edir. Bu münasibətləri yaxşılaşdırmaq məqsədilə “Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankının 2014- cü il üçün pul və maliyyə sabitliyi siyasətinin əsas istiqamətləri barədə bəyanat”ından sonra iki subyekt arasında münasibətlərin lazımi səviyyədə olacağı gözlənilir. Təvsiyə xarakterli olan bu bəyanatdan məlum olur ki, ölkənin bank sektorunda Azərbaycan Mərkəzi Bankını rahatsız edən səbəblərdən biri də kredit bazarında tarazlığın pozulmasıdır. Təkcə bir faktı göstərmək kifayətdir ki, bu narahatçılığı qəbul edəsən, Keçən il verilən istehlak kreditlərinin həcmi 37 faiz artaraq, bütün kredit paketinin 40 faizini təşkil etmişdir. Halbuki, inkişaf etmiş ölkələrdə bu göstərici 20 faizdən artıq olmur. Sözsüz ki, bankların istehlak kreditlərinə belə maraq göstərməsi kapital qoyuluşu tələb

edən başqa sahələrin maliyyələşməsinə mənfi təsir edir. Məsələn, keçən ilin yekunlarına görə, kommersiya bankları sənaye və istehsal müəssisələrinin kreditləşməsinə öz kredit portfelinin cəmi 9,8 % -i həcmində vəsait ayırmışdır. Aqrar sektora ayrılan kredit vəsaitləri daha az-cəmi 4,8 % təşkil etmişdir. Göründüyü kimi, kommersiya bankları ölkənin iqtisadi siyasətində strateji istiqamət sayılan özəl sektoru inkişaf etdirməyə elə də maraq göstərmirlər. Göstərdikləri maraq varsa, o da yüksək faizə az risk tələb edən istehlak kreditləridir.

Qeyd etmək lazımdır ki, bu il fevralın 5-də regionların sosial-iqtisadi inkişafı dövlət proqramlarının icrasına həsr olunmuş konfransda dövlət başçısı bu məsələyə toxunaraq demişdir: “Hesab edirəm, vaxt gəlib çatıb ki, banklar iqtisadiyyatın real sektoruna daha çox maliyyə resursları qursunlar. Hazırda belə deyildir. Ancaq bankların funksiyalarından biri də ondan ibarətdir ki, ölkə iqtisadiyyatına daha da böyük təkan versinlər. Xüsusilə, dövlətin də bank sektorunun inkişafına böyük dəstək verməsi vacibdir. Ona görə də banklar öz sosial məsuliyyətlərini dərk etməlidirlər və iqtisadiyyatın real sektoruna kredit şəklində daha çox vəsait ayırmalıdırlar.” Bu, ölkənin kommersiya banklarına ən yüksək səviyyədə verilən tövsiyyə və göstərilən etimaddır.

Təəssüflə qeyd etmək lazımdır ki, bu gün kommersiya bankları öz kredit siyasətlərini yüksək faiz üzərində qururlar. Bu gün həmin faiz 18-30 civarında dəyişir. Bu MDB məkanında 3 ən yüksək kredit faizidir. Kommersiya banklarının bu səhv siyasətinə dəfələrlə yüksək kürsülərdən iradlar tutulsa da, onlar tutduqlarını buraxmır, yaxşı halda rəqəmlərlə manevr edərək, öz reklam və elanlarında kredit faizlərini az göstərsələr də, komisiyon haqlarının hesabına müştərilərdən daha çox faiz almağa çalışırlar. Bəzi məlumatlara görə bu gün komisiyon haqları bir sıra banklarda 10-12 % ətrafında dəyişir. Mərkəzi Bankın uçot stavkasının xeyli aşağı salınmasına (3,25%) baxmayaraq, kommersiya bankları bahalı kredit siyasətindən əl çəkmirlər. Görünür bu sahədə inkişaf etmiş ölkələrin təcrübəsindən istifadə

etməyin vaxtı çatıb. Bu ölkələrdə qanunla Mərkəzi Bankın kommersiya banklarına verdiyi kredit, bankın uçot stavkasından 1-1,5% yüksək olması şərtlə müştərilərə satıla bilər. Bizdə isə, kommersiya banklarının müştəriyə təklif etdiyi kredit faizləri, Mərkəzi Bankın uçot stavkasından 4-5 dəfə çoxdur. Burada bir məqama da diqqət vermək lazımdır. Hazırda bizdə kommersiya banklarının Mərkəzi Bankın mərkəzləşdirilmiş kreditlərə çıxışı xeyli məhduddur. Son məlumatlara görə kommersiya banklarının kredit portfelində mərkəzləşdirilmiş kreditlərin xüsusi çəkisi 7%-dir.

Qalan 93% kənar mənbələrdən cəlb edilmiş vəsaitlərdir ki, o da təklif edilən kreditlərin faizlərinə təsirsiz ötürülür. Lakin, bu halda da bankın yüksək faizlərinə haqq qazandırmaq olmaz, ən azından ona görə ki, kənar resurslar belə yüksək faizlə cəlb olunmadığı üçün məlum olduğu kimi bazar iqtisadiyyatında tələb-təklif prinsipi əsas götürülür və bankların yüksək faizlə kredit yerləşdirməsində problem yoxdursa, banklar bundan imtina etməyəcək. Deməli burada qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsinə təkmilləşdirilməsi və hamı üçün məqbul hesab edilən qaydaların tətbiqi təxirəsalınmaz olmalıdır. Faktlar belə deməyə əsas verir. Belə ki, 2013 ilin nəticələrinə əsasən ölkənin bank sektorunda vaxtı keçmiş kreditlərin məbləği 792,8 milyon manat (1 milyard dollardan artıq), yaxud ümumi kredit portfelinin 5%-dən çoxdur. Beynəlxalq normalara görə bu hədd 3%-dən çox olmamalıdır. Vəziyyəti mürəkkəbləşdirən bir də odur ki, problemli kreditlərin həcmi artır ki, bu da bank sektorunun defolt təhlükəsi deməkdir. Bu yerdə dünya iqtisadi böhranının baş verməsi, onun nəticələrinin hələ də aradan qaldırılmasının mümkün olmamasını göstərmək olar. Bu böhranın baş verməsi ABŞ ipoteka banklarının kütləvi şəkildə aşağı faizlə uzun müddətə payladıkları ipoteka kreditlərinin geri qaytarılmaması olmuşdur. O dövrdə ABŞ prezidentinin sərəncamı ilə Amerikanın iki iri kommersiya bankına azgəliqli insanlara dövlət vəsaiti hesabına yaşayış evlərinin tikintisi və alınması üçün ipoteka krediti verilməsinə icazə verilmişdir. Bu məqsədlə həmin banklara federal

büdcədən külli məbləğdə pul vəsaiti ayrılmışdır. Sonrakı illərdə ipoteka əməliyyatlarının miqyası sürətlə genişlənmiş, digər özəl banklar da bu prosesə cəlb olunmuşlar. 2009-cu ildə İngiltərədə nəşr olunan “Qardian” qəzeti yazırdı ki, nə işi, nə də kifayət qədər gəliri olmayan etibarsız müştərilərə ipoteka kreditlərinin verilməsi kritik həddə çatmışdır. Qəzetin yazdığına görə ABŞ Federal Ehtiyat sisteminin rəhbəri də bu səhvi etiraf etmiş və böhranın miqyasını lazımınca qiymətləndirmədiyini və böhranın öhdəsindən bankların təkbaşına gələcəklərini düşünmüşdür. Qəzet bir çox məşhur maliyyəçini və dövlət məmurlarını vaxtında həyəcan signalı verməməkdə ittiham edirdi. Həmin kreditlərdən qazancını, imkanını və ehtiyacını lazımınca qiymətləndirməyən müştərilər borc içində boğularaq heç də banklardan yaxşı vəziyyətdə deyillər. Haradansa az məbləğdə vəsaitə malik olmaqla bahalı mənzil və maşın almaq həvəsinə düşən, məzuniyyətini bank krediti hesabına bahalı turizm səfərlərinə çıxan müştərilər, nəhayətdə müflisləşərək həm özlərini, həm də bankları pis vəziyyətə gətirirlər. Elə burada məşhur atalar sözü yada düşür- adam gərək gücü çatan daşdan yapışsın, ehtiyacı varsa belə onu cilovlamağı bacarsın, ayağını yorğranına görə uzatsın, düşünsün ki, minmək bir, düşmək min ayıbdır.

Məlum olduğu kimi, indiki dünya iqtisadi böhranı ilk mərhələdə maliyyə böhranı kimi baş vermişdir. Sonradan bu iqtisadi fəaliyyətin bütün sahələrini əhatə edərək dünya iqtisadi böhranına çevrilmişdir. Bu böhranın başlanğıcı qeyd etdiyimiz kimi ipoteka kreditlərinin ucuz və uzun müddətə verilməsindən başlanmışdır.

Qeyd edildiyi kimi ipoteka kreditləri sərfəli kredit formasıdır, əlbəttə ilk növbədə müştərilər üçün kreditin məbləği kifayət qədər yüksək, kreditə görə faizlər isə uzun müddətə, az məbləğlərlə ödənilir ki, bu da borcalan üçün sərfəli vəsait əldə etməyin məbləğidir. Məsələn, icarəyə veriləsi mənzil fondu tikintisinin maliyyələşdirilməsi zamanı ipoteka borcu yalnız kirayə haqqı müqabilində ödənilir.

Kreditlərin verilmə mənbəyi bankların buraxdıqları borc öhdəlikləridir. Belə öhdəliklər bizim respublikada olduğu kimi, ipoteka fondu tərəfindən də buraxıla bilər. Belə öhdəliklər onları alana faiz formasında möhkəm, etibarlı gəlir gətirir.

Buraxılan borc öhdəlikləri bank tərəfindən təqdim olunan zəmanətli ipoteka ilə təmin olunurlar. Kreditin təhlükəsizliyi girov qoyulan obyektin qiyməti ilə müəyyən edildiyindən, hər hansı bir torpaq sahəsi ipoteka bankının obyektinə hesab edilməyə bilər.

İpoteka kreditləri iqtisadiyyatda ikili rol oynayır. Bir tərəfdən uzunmüddətli torpaq kreditinin təminatçısı olmaqla sosial institut kimi, digər tərəfdən kapital qoyuluşunun müdafiəçisi və gəlir gətirən vəsait kimi borc öhdəliklərinin emitenti kimi çıxış edir. Girov kağızlarını (borc öhdəliklərini) alanların kapitalı bir obyektə deyil, həm də əsasən mənzil tikintisinin inkişafına istifadə olunur.

İpoteka krediti bir qayda olaraq daşınmaz əmlakın girovu əsasında verilir ki, buraya həm yaşayış evi, həm də torpaq sahələri aid edilir. Bu kredit forması bazar iqtisadiyyatı şəraitində etibarlı kredit sövdələşməsinə aid edilir. İpoteka kreditidövlətin mənzil tikintisini maliyyələşdirmə yükündən azad etməklə, onu bank krediti kimi çıxış edən ipotekanın üzərinə qoyur.

İpotekanın inkişafı təsərrüfat subyektlərinin investisiya aktivliyini artırmaqla, kredit resurslarından daha səmərəli istifadə etməyə həvəsləndirir.

İpoteka kreditləşmə sistemi əsasən iki istiqamətdə fəaliyyət göstərir:

1.İpoteka kreditinin birbaşa təsərrüfat subyektlərinə və əhaliyə verilməsi;

2. İpoteka kreditinin ikinci bazarda satışı (ipoteka öhdəliklərinin satışı), bu əlavə vəsaitin cəlb edilməsinə xidmət edir.

İpoteka kreditləşməsinin 1-ci istiqaməti bilavasitə ipoteka bankları tərəfindən reallaşdırılır. Bu əhalinin mənzil şəraitini yaxşılaşdırmaq məqsədinə xidmət edir.

İpoteka kreditləşməsinin 2-ci istiqaməti maliyyə şirkətləri tərəfindən maliyyə aktivlərinin (əsasən ipoteka istiqrazları) buraxılışı ilə vəsaitin cəlb olunması məqsədini güdür. İkinci bazarın mövcudluğu əlavə pul vəsaitinin cəlb edilərək yeni kredit resurslarının formalaşması və bu hesaba mənzil tikintisinin inkişafını canlandırmağa xidmət edir.

İpoteka termini daşınmaz əmlakın girovu, ipoteka krediti isə bu növ girovun təminatı ilə verilən borcdur. Bu kredit əsasən banklar və ya bank olmayan maliyyə-kredit qurumları tərəfindən verilir. İpoteka krediti əsasən İngiltərə, ABŞ və Kanadada daha çox istifadə olunur. Bu kreditə əsasən borcalan girov qoyduğu əmlakın qiymətinə müvafiq pul vəsaitlərini kredit götürə bilər.

İpoteka kreditinin atributları dedikdə kredit müqaviləsi, girov müqaviləsi və girovnamə başa düşülür.

Girovnamə borcalanın daşınmaz əmlakının girov qoyulmasını təsdiqləyən kreditora və ya girovnamənin digər sahibinə sənəddə göstərilən əmlakı, borcalanın onun borcunu ödəməsinin təminatı olaraq satma hüququnu təsdiqləyən sənəddir. Bu sənəd girov müqaviləsi ilə eyni zamanda notarial qaydada təsdiqlənməlidir. Sənədin bir nüsxəsi ipotekanın ilkin girovsaxlayanına verilir, digər nüsxəsi isə təsdiqlənən yerdə saxlanılır. Bu nüsxə girov saxlayanın öhdəliyinin təminatı kimi girov şəklində ötürülə bilər.

İpoteka və kredit müqaviləsi faktiki olaraq uzunmüddətli tərəflərin qarşılıqlı maraqlarına xidmət edən razılaşdırılmış şərtləri ilə tərtib olunan sənəddir. Kreditor-bank üçün, bu verdiyi borcun uzun müddətdən sonra əmlakla qaytarılmasına təminat verən sənəddir. Borcalan-girovqoyan üçün isə bu uzunmüddətli investisiya krediti almanın yeganə yoludur. Bu kreditdən

əsasən evin alınması və ya tikilməsi, yaxud da torpaq alınması üçün verilən kreditdir.

İpoteka krediti bazarındadörd subyekt fəaliyyət göstərir. Bunların hər biri bu prosesdə müəyyən funksiyaları yerinə yetirir:

- borcalan ;
- kreditor;
- investor;
- kommersiya banklarından ipoteka kreditinin alıcısı funksiyasını yerinə yetirən struktur.

Borcalan-onun vəzifəsi borcu vaxtında qaytarmağa və borcalanın imkanına və tələbinə uyğun əmlakı əldə etməyə imkan verən şəraitdə daha əlverişli şərtlərlə kredit əldə etməyə çalışmaqdır.

Kreditor-bankın başlıca vəzifəsi kredit resurslarının artırılmasına nail olmaq, bunun üçün müxtəlif cəlbəedici variantlar tətbiq etməklə, banka daha çox əmanət qoyulmasına nail olmaqdır. Bu məsələnin həlli yollarından biri, bank tərəfindən kredit resurslarını bir neçə dəfə istifadə etməkdir. Belə ki, verilmiş kredit və ona görə faizlər vaxtında geri qaytarılırsa, o yenidən kredit verilməsi üçün istifadə edilə bilər. Belə əməliyyatlar ildə bir neçə dəfə təkrarlana bilər.

Borcalanın borcu qaytarma müddətində hər hansı bir problem baş verərsə bank girovun satılması və müvafiq məbləğin banka qaytarılmasına dair bütün əməliyyatları yerinə yetirməyə borcludur.

Girov hüququnun mahiyyəti ondan ibarətdir ki, girov obyektini auksionda məcburi satışa qoyularkən ipoteka və ipoteka borcu kreditorları obyektin satışından gəlirin borcların ödənilməsinə yönəldilməsi prosesində digər kreditorlara nisbətən imtiyazlı hüquqa malikdir. Yalnız imtiyazlı kreditorların iddiaları ödənildikdən sonra növbəlilik əsasında digər kreditorların iddiaları təmin oluna bilər.

Əmlak sahibinin müflisləşməsi zamanı girov hüququnun kreditorları xüsusi hüquqa malikdirlər. Onlar müəyyən kvota ilə razılaşmayaraq girov obyektinin auksionda məcburi satışına nail ola bilərlər. Girov obyektini satılma və ya sahiblik hüququ hər hansı bir yolla digər sahibkara keçərsə, girov hüququnun mahiyyəti dəyişmir.

Dünya ipoteka təcrübəsində ipoteka kreditinin əsas mənbəyi kimi əhəlinin pul yığımları, hüquqi şəxslərin sərbəst pul vəsaitləri büdcədən ayrılan vəsaitlər, eləcə də qiymətli kağızların təkrar bazarı çıxış edir.

Əhəlinin mənzil şəraitinin yaxşılaşmasına xidmət məqsədi daşıyan ipoteka krediti məsələləri daim diqqət mərkəzində olmalıdır.

Azərbaycan Mərkəzi Bankı dövlət vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin sadələşməsi mexanizmini hazırlamağı nəzərdə tutur. Bu dəyişikliklərdə əsas məqsəd az təminatlı gənc ailələrə, elmi işçilərə, hərbi xidmətdə olanlara və digər güzəştli kateqoriyaya aid ailələrin mənzil şəraitini yaxşılaşdırmaqdır. Bu dövlət proqramı 2011-2015-ci illəri əhatə edəcək “Azərbaycan gəncliyi” adı altında fəaliyyət göstərməlidir.

2.2.İpotekakreditləşməsində xarici təcrübə

ABŞ dünyada ən iri ipoteka qiymətli kağızlar bazarına sahibdir. O, həm institusional həm də şəxsi investorları özünə cəlb edir. ABŞ-da ipoteka krediti sisteminin inkişaf etməsini «Ruzveltin yeni kursu» çərçivəsində həyata keçirilən 30-cu illərin mənzil islahatı ilə bağlayırlar. Elə islahatlar da ölkənin böyük iqtisadi böhrandan çıxmasına səbəb oldu. Əsasını ikinci ipoteka bazarının təşkil etdiyi mənzil investisiyasında güclü maliyyə axımı və səmərəli maliyyə texnologiyası yaradıldı.

Stabil və səmərəli fəaliyyət göstərəcək ikinci bazarın yaradılması üçün ipoteka krediti mərhələlərinin standart dövlət zəmanətinin verilməsi ilə məşğul olan dövlət strukturları yaradıldı. Artıq 1934-cü ildə ipoteka kreditinin verilməsi şərtlərini standartlaşdıran Federal Mənzil Administrasiyası (FMA, Federal Housing Administration) yaradıldı:

- kreditin məbləği girovun bazar qiyməti ilə münasibətdə (loan-to-value, LTV) 80%-dən yuxarı olmamalıdır;
- borc alanın məcburi ilkin pul yatırımı öz vəsaiti (downpayment) hesabına olmalıdır;
- girov üzrə orta aylıq ödəniş borc alanın orta aylıq gəliri ilə münasibətdə (payment-to-income ratio, PTİ) 36%-dən yuxarı olmamalıdır;
- kreditin miqdarı 200 min dollardan yuxarı olmamalıdır.

Bir şeyi də qeyd etmək lazımdır ki, kreditin limiti artmağa başlamışdır. 2000-ci ildə 252 minə qədər, 2001-ci ildə 275 minə qədər, 2002-ci ildə 300 minə qədər, 2002-ci ildə isə 322 minə qədər olmuşdur. LTV isə bir sıra hallarda 95% çatır.

Qəbul edilmiş standartlara uyğun gələn kreditlər standart kreditlər adlanır. Kreditin müddəti bir qayda olaraq 10-30 il müddətinə illik 7-8% verilir. Belə ki, standart kreditlər sığortalanmır və dövlət institutları tərəfindən zəmanət verilir.

Kreditlərin əsas hissəsini əhalinin az gəlirli hissəsinə yardım məqsədi ilə FMA və Veteranlar Administrasiyası (VA) tərəfindən verilən dövlət kreditləri təşkil edir.

İkinci bazar modelində (və yaxud ikisəviyyəli ipoteka sistemi modeli) kreditor verilən ipoteka kreditini vasitəçilər hesabına satır ki, bu da ona:

- balansdan uzunmüddətli kreditləri çıxarmaq hesabına likvidliyi yaxşılaşdırmaq;
- riski azaltmaq;
- kredit əməliyyatlarının həcmi artırmaq və gəlir əldə etmək.

Vasitəçi öz növbəsində şəxsi qiymətli kağızlarını buraxmaqla (geri alınmış kreditlərin «pulu»² əsasında) və onları daxili və xarici bazarda yerləşdirməklə bu kreditlər üzrə sonuncu investorlardan tələb etməyə başlayırlar.

1938-ci ildə ABŞ Konqresinin qərarına əsasən mənzil sektoruna yardım edilməsi və girov kağızlarının ikinci bazarının yaradılması məqsədi ilə Federal İpoteka Assosiasiyası (Federal Home Loan Mortgage Association) - «Fenni Mey» yaradıldı. 1968-ci ildə Fenni Mey səhmdar cəmiyyət olur və onun aksiyaları Nyu-York Fond Birjasında kotirovka edilməyə başlayır. Hazırkı dövrdə bu kompaniya nəinki ABŞ-ın, hətta dünyanın ən iri maliyyə korporasiyalarında biri hesab edilir.

1968-ci ildə Fenni Meyin yenidən təşkil edilməsi nəticəsində «Fenni Meydən» Dövlət Milli İpoteka Assosiasiyası (Government National Mortgage Association) – «Cinni Mey» yaradıldı. Cinni Mey girov kağızlarının «pul»u ilə təmin edilmiş qiymətli kağızlar üzrə dövlət zəmanətinin verilməsi istiqamətində ixtisaslaşmışdır.

1970-ci ildə yarı hökumət təşkilatı – Federal İpoteka Krediti Korporasiyası (Federal Home Loan Mortgage Corporation) – «Freddi Mak»

²Pul – ingilis sözü olub ümumi istifadə deməkdir. Birlik forması olub adətən müvəqqəti xarakter daşıyan sahibkarlar arasında müvəqqəti razılaşmadır. Bu zaman onun iştirakçılarının gəlirləri ümumi fonda daxil olur və əvvəlcədən müəyyənləşdirilmiş nisbət əsasında onun iştirakçıları arasında bölünür.

yaradıldı. Freddi Mak zəmanətlə təmin edilməmiş standart kreditin ikinci bazarına xidmət edirdi. Korporasiya kreditordan standart girov kağızlarını alır və «pul»da pay iştirakını satır.

Beləliklə, hər üç təşkilat mahiyyət etibarı ilə ipoteka kreditinin yenidən maliyyələşməsi ilə məşğul olur: agentliklər öz yüksək likvidli borc öhdəliklərini investorlara satır, satışdan alınan vəsaitlər isə banklarda ipoteka kreditinin geri alınmasına istiqamətləndirilir.

İpoteka krediti ipoteka (girov kağızı) ilə təmin edilmiş (Mortgage Backed Securities –MBS) maliyyə alətləri ilə yenidən maliyyələşir. Bu günkü dövrdə MBS bazarı nəinki ABŞ-ın hətta dünya fond bazarlarının ən iri həcmli segmentlərindən biridir. Bu bazarın investorları iri institutional investorlardan başqa sığorta kompaniyaları, pensiya fondları, əmanət institutları, kommersiya bankları, trastlar və şəxsi kompaniyalar hesab edilirlər³.

MBS ilk dəfə 1970-ci ildə Cinni Mey tərəfindən buraxılmışdır. «Pass-through» tipindən olan bu sənədsiz qiymətli kağızlar fərdi ipoteka krediti «pul»u əsasında buraxılır. Bu növ qiymətli kağızların sahibi ipoteka «pul»unda bölünməz gəlir əldə etmək hüququnu əldə edir. Buna görə də MBS-i «iştirak ipoteka sertifikatları» və yaxud «pay ipoteka istiqrazları» adlandırırlar⁴.

Beləliklə də, ipoteka krediti üzrə borc alanın ödənişləri hesabına gəlir əldə edir. 1971-ci ildə «iştirak sertifikatları» Freddi Mak tərəfindən də buraxılmağa başlandı. İlk öncə sertifikatların yerləşdirilməsinin iki proqramı mövcud idi: pul proqramı - sertifikatlar sadəcə olaraq investor və yaxud dilerə satılırdı. Mübadilə proqramı - kredit əmanət assosiasiyaları və bankların likvidliyinin təmin edilməsi üçün nəzərdə tutulmuşdur. 90-cı illərdə Freddi Mak öz qiymətli kağızlarından kredit riskini uzaqlaş-

³www.fanniemae.com.

⁴ Пальянова.С Ипотечные ценные бумаги: рынки США и Германии.// Вестник НАУФОР. -2002.- 11 ноября, с.23

dırmaq məqsədi ilə «Qızıl zəmanət iştirak sertifikatları»nı buraxdı. Bu sertifikat bütün borc üzrə verilirdi.

Fenni Meyin ilk MBS emissiyası 1981-ci ildə həyata keçirildi. Əvvəl o da digər agentliklər kimi standart MBS girov kağızları əsasında MBS qiymətli kağızlarını buraxmağa başladı. 1983-cü ildə isə bu növ qiymətli kağızları Cinni Meydə buraxmağa başladı.

Hazırkı dövrdə Fenni Mey tərəfindən buraxılan MBS qiymətli kağızları ABŞ-da buraxılan bütün MBS qiymətli kağızlarının ümumi həcmnin 40%-ni təşkil edir.

MBS sənədsiz formada standart 1000 dollarlıq nominalla buraxılır. Fenni Mey tərəfindən buraxılan MBS-in ən geniş yayılmış növləri aşağıdakılardır:

- təsbit edilmiş faiz dərəcəli standart kağızlar, «pul»a əsaslanan MBS;
- təsbit edilmiş faiz dərəcəli standart uzunmüddətli girov kağızları «pul»una əsaslanan MBS. Bunlar ənənəvi MBS-dən onunla fərqlənir ki, burada «pul»a 20-30 il müddətli kreditlər toplanır;
- təsbit edilmiş faiz dərəcəli standart ortamüddətli girov kağızları «puluna» əsaslanan MBS. Bu zaman ipotekanın müddəti 10-20 il arasında olur;
- «şişirdilmiş», «balon» MBS (Balloon MBS), 30 il müddətinə verilən kredit «pul»u əsasında buraxılır;
- iki həftəlik MBS (Biweekly). Girov kağızının «pul»u əsasında buraxılaraq hər iki həftədən bir kredit üzrə əsas borcun və faiz ödənilməsində borc alandan ödəmələr nəzərdə tutulur. Əsas kredit üzrə borc daha tez ödənildiyindən borc alan üçün faiz üzrə ödənişlər azalmağa başlayır;
- Federal Housing Administration Title Home Improvement MBS. Mənzil təmiri və FMA-da sığortalanmış bu növ qiymətli kağızlar kreditlərə əsaslanır. Bu cür istiqrazların ödənmə müddəti 3-20 il arasında olur;

– dəyişən faiz dərəcəli girov kağızları «puluna» əsaslanan MBS. Kredit üzrə faiz dərəcəsinin dəyişməsi bir qayda olaraq müəyyən indekslərin dəyişməsi ilə bağlı olur;

– dəyişən faiz dərəcəli və kreditin təsbit edilmiş müddətli amortizasiyalı girov kağızı «pul»una əsaslanan MBS.

Ənənəvi maliyyə alətlərindən başqa Fenni Mey dövrü olaraq bazara yeni maliyyə alətləri çıxarır. Bu da öz növbəsində investisiya cazibədarlığının artmasına səbəb olur. Son zamanlar investorlar arasında aşağıdakı maliyyə alətləri daha geniş istifadə edilir:

– Fannie Majors® - bu maliyyə alətinin əsas özəlliyi «pul»da cəmləşən kreditlərin geniş coğrafi diversifikasiyasının olmasıdır. Bu növ qiymətli kağızlar ABŞ-ın müxtəlif ştatlarında kredit üzrə faiz dərəcələrindəki fərqi aradan qaldırmaq imkanı verir. Bu qiymətli kağızlar təsbit edilmiş faiz dərəcəli və 7, 10, 15, 20, 50 il müddətinə girov kağızı «pulu» əsasında buraxılır. Fannie Majors® 200 milyon dollardan az deyildir, bəzən isə 500 milyon dollardan çox olur;

– Stripped MBS «pass through» tipli girov kağızlar üzrə əsas borcun və faiz ödənişlərinin bölünməsi və yaxud strip⁵ edilməsi yolu ilə yaradılan qiymətli kağızlardır;

– Multifamily MBS – kreditlərin sekyuritizasiyası ilə bağlı olan bu qiymətli kağızlar çoxmərtəbəli evlərin tikintisi üçün verilir. 2004-cü ildə bu qiymətli kağızlar üzrə investisiya qoyuluşu 21,2 milyard dollar olmuşdur;

– Real Estate Mortgage İnvetment Conduit (REMICs) və yaxud sollateralized mortgage obliqations (CMO) tranş⁶ şəklində buraxılması ilə fərqlənir. Əgər ənənəvi maliyyə alətlərində bütün investorlara eyni pul vəsaiti axımına zəmanət verilsə, burada qiymətli kağızlar investisiyanın müddətindən istiqrazın risk və gəlirliyindən asılı olaraq siniflərə bölünür.

⁵Strip - Dividend alınması məqsədi ilə aksiyaların alınması

⁶Tranş – ayrı-ayrı buraxılışlarla buraxılan istiqraz vərəqələri silsiləsi

CMO-nun əsas üstünlüyü onların tranşlara bölünməklə, ipoteka kreditinin vaxtından qabaq ödənmə riskinin uzaqlaşdırılmasıdır;

– Fannie Megas® - «pass through» tipli qiymətli kağızların təminatına mövcud MBS xidmət göstərir. Bu qiymətli kağızlar xüsusi meqa «pulda» qruplaşdırılır. Bu meqa qiymətli kağızın nominal qiyməti 1 milyon dollardır.

Fenni Mey dünyanın ən böyük istiqraz emitentlərindən biridir: hər il 12-20 milyard həcmində uzunmüddətli qiymətli kağızların emissiyası həyata keçirilir, bundan başqa 60 milyard dollar qısamüddətli borc öhdəliklərinin dövriyyəsidədir. Fenni Mey borc kağızları ABŞ-ın xəzinədarlığı ilə razılaşdırılmaqla aylıq plana uyğun olaraq müəyyən müddətlərə satılır. Bu qiymətli kağızlar yüksək kredit reytinginə malikdir – «AAA» (Fitch), «Aaa» (Moody's Investor Service), «AAA» (Standard & Poors). Beləliklə, bu qiymətli kağızların yüksək statusu və yüksək kredit qiyməti investorlar üçün bu növ qiymətli kağızlar daha etibarlı, yüksək likvidli və daha çox diqqət çəkən olur.

Fenni Mey tərəfindən buraxılan uzunmüddətli alətlər içində ən geniş yayılmış «Bullet benchmark bonds securities» hesab edilir.

Bullet benchmark notes 2-10 il ödəmə müddətli istiqrazlardır. Hər yeni buraxılışın minimum həcmi 3 milyard dollardır və anderrayterlərin sindikatları arasında yerləşdirilir.

Bullet benchmark bonds 10 il müddətindən yuxarı olan maliyyə alətidir. Burada da ilkin yerləşdirmə anderrayterlərin sindikatları arasında yerləşdirilir. Hər yeni buraxılış 4-6 milyard dollar təşkil edir.

Fenni Meyin qısamüddətli borc öhdəlikləri arasında əsas yeri diskont notları və benchmark bills tutur. Diskont notları sənədsiz formada istiqraz olub 1000 dollarlıq nominalla 1-360 gün müddətinə buraxılır.

Benchmark bills qısamüddətli istiqraz olub 3-6 ay müddətinə buraxılır. Üç aylıq istiqrazlar üzrə buraxılışın həcmi 4-8 milyard dollar, 6 aylıq istiqrazlar üzrə buraxılış həcmi isə 1,5-4 milyard dollar təşkil edir.

Bu növ qiymətli kağızlar internetdə holland auksionu vasitəsi ilə yerləşdirilir.

Hazırda amerikan modeli Böyük Britaniyada, Kanadada, həmçinin Latin Amerikasına ölkələrində tətbiq edilir.

İpoteka kreditinin avropa modelindən danışarkən, çox vaxt klassik alman səviyyəli bir model nəzərdə tutulur ki, burada da ipoteka bankları verilən kreditləri öz portfelində saxlayır. Vəsaitlərin cəlb edilməsi məqsədi ilə öz istiqrazlarını buraxır (ipoteka istiqrazları və yaxud pfandbriflər⁷).

İqtisadi ədəbiyyatlarda başqa bir nəzəriyyə də vardır ki, bu nəzəriyyədə əsasən bir səviyyəli sxem əsasında – borc alanın və kreditörün münasibəti duran istənilən maliyyə-kredit sxemi olan və bu modelin əsas elementi tikinti əmanət kassalarıdır⁸.

Tikinti əmanəti modelinin fərqli cəhəti ondan ibarətdir ki, burada ipoteka krediti üçün ucuz vəsait mənbəyinə xüsusi məqsədli depozitlər xidmət edir. Tikinti əmanət kassası (Bauschparcasse) müştəri ilə əmanət krediti müqaviləsi imzalayır və bu müqaviləyə əsasən müştəri müəyyən vaxt çərçivəsində (əsasən 5 il) müəyyən məbləği yığmalıdır. Beləliklə də, müştərinin krediti ödəmə tarixi formalaşır. Bunun əsasında da kredit müəssisəsi müştərinin ödəmə qabiliyyətini və gələcəkdə kreditin ödənilməsi üzrə ödənişlərə hazırlığını qiymətləndirə bilər. Yığım mərhələsi qurtardıqdan sonra müştəri yığılmış vəsaiti və krediti (10-15 il) alır. Əmanətçi kontraktı sistemi təkcə Qərbi Avropa dövlətlərində deyil, həmçinin Mərkəzi Avropa və ABŞ-da da geniş yayılmışdır.

Təhlil etdiyimiz bu sxemin bir sıra mənfi cəhətləri də vardır: kreditin müddətinin az olması, məcburi yığım dövrü (bu müddət ərzində borc alan mənzili ala bilməz), məqsədli əmanətə köçürülən faizlərin aşağı olması (orta bazar faiz dərəcəsindən aşağı 2,5-4,5%), kredit alınmasında borc alanların növbəliyinin qorunması və bu kimi digər faktorlar.

⁷Pfandbrif – fiziki şəxslərin, kommersiya təşkilatlarının və ictimai sektorların ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi üçün alman ipoteka bankları tərəfindən buraxılan istiqraz.

⁸Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. – М.: Экономика, 2001, с 83.

Əsasını ipoteka bankı təşkil edən klassik kontinental model öz aktuallığını itirmir. Mülkiyyət formasına görə banklar iki hissəyə - dövlət və özəlbölünürlər. Bunlar da öz növbəsində iri maliyyə qruplarının bir hissəsi və yaxud sərbəst şəkildə fəaliyyət göstərə bilərlər. Dövlət banklarının vəsait mənbəyi ən əvvəl əmanət və büdcədən pul ayırmaları hesab edilir. Bundan başqa banklar istiqraz buraxa bilir. Bu cür banklar İtaliya və İspaniyada fəaliyyət göstərir. Fransada da iri dövlət bankları fəaliyyət göstərir ki, onların da maliyyə vəsaiti dövlət yardımları hesabına əldə edilir. Almaniya üçün iri maliyyə qrupları tərkibində olan həm dövlət həm də özəl ipoteka bankları xarakterikdir. Danimarkada ipoteka kreditləşməsinə demək olar ki, üç özəl ipoteka bankı həyata keçirir. Belə ki, bankların əsas vəsait mənbəyi istiqraz buraxılışı, həmçinin digər kredit müəssisələrindən alınmış borclar hesab edilir.

1900-cü ildə «İpoteka bankları haqqında» qəbul edilmiş qanuna əsasən ipoteka banklarının əsas vəzifəsi uzunmüddətli yenidən maliyyələşmə üçün sərbəst şəxsi kapitalın və institusional vəsaitlərin qəbul edilməsindən ibarətdir. Əsas funksiyalara aşağıdakılar aid edilir:

- torpaq sahələrinin girov qoyulması ilə kredit verilməsi;
- əldə edilmiş ipoteka əsasında ipoteka girov kağızlarının emissiyası;
- yerli korporasiyalara və ictimai sektorlara kredit verilməsi;
- kommunal borc öhdəliklərinin emissiyası.

Aydın olduğu kimi ipoteka banklarının fəaliyyəti məhduddur. Onlar maliyyə əməliyyatlarının bütün sektorlarının əhatə edə bilməz ki, bu da onların özünəməxsus spesifik xüsusiyyətidir. İpoteka banklarının digər bir xüsusiyyəti onların pfandbriflərin və yaxud girov kağızlarının buraxılışı üzrə imtiyazlarının olmasıdır. Hazırda pfandbrifi 42 maliyyə müəssisəsi: 22 özəl ipoteka bankı, 18 dövlət (torpaq) bankı və ipoteka krediti üzrə 2 özəl ipoteka bankı buraxır.

Pfandbrif bazarı bu günkü gün həтта federal hökümət bazarını da keçərək Almanıyanın istiqraz bazarının ən böyük seqmenti hesab edilir. Bir şeyi də qeyd etmək lazımdır ki, Alman ipoteka qiymətli kağızlar bazarı Avropada (ümumi həcmi 44%) ən böyükdür.

Girov kağızlarının emissiyası sənəd şəklində ya da sertifikatlar formasında buraxılır ki, («qlobal şəhadətnamə») bu da öz növbəsində depozitarilər də yerləşdirilir.

Birinci halda girov kağızları saxta kağızlardan müdafiə etmək üçün xüsusi kağızlarda xüsusi çap qaydası ilə çap edilir. Girov kağızı aşağıdakı emissiya şərtlərini özündə birləşdirməlidir:

- nominal, vaxt və nominal qiymətin geri qaytarılma yeri;
- illik faiz dərəcəsi, vaxt və onların ödənilmə yeri;
- ipoteka bankının adı və girov kağızının buraxılışına icazə vermiş orqanın adı;
- müqaviləni pozmaq imkanları barədə;
- kağızın identifikasiya nömrəsi;
- məsul şəxsin təsdiqi.

Pfandbriflər həm adlı, həm də təqdim edənin adına ola bilər. Hazırkı dövrdə dövriyyədə olan girov kağızlarının 75%-i təqdim edənin adındadır. Bundan başqa bir ildən on ilə qədər müddətdə olan qiymətli kağızlar da buraxılır ki, bu qiymətli kağızlar üzrə ödənişlər müddətin sonunda birdəfəlik ödəmə ilə həyata keçirilir. Pfandbrifin özündən əvvəl kupon kağızı olur ki, İnvestor bankın girov kağızını almaqla qiymətli kağızların bütün tədavül müddətini əhatə edən illik kuponlar əldə edir.

Bir şeyi də qeyd etmək lazımdır ki, ABŞ-ın ipoteka qiymətli kağızlarının dövr etdiyi qeyri birja bazarlarından fərqli olaraq Almaniyada investor istədiyi vaxt girov kağızının özünü, həm də qəbz üzrə sahib olduğu «qlobal şəhadətnamə»dəki payının sata bilər. Birjada yalnız təqdim edənin adına olan qiymətli kağızlar dövr edir. Adlı istiqraz yalnız diler bazarlarında satılır.

Bundan başqa 1995-ci ildə cambo-pfandbriflərin buraxılmasına başlandı. Emitent bank tərəfindən birbaşa olaraq investora satılan ənənəvi pfandbriflərdən fərqli olaraq cambo-pfandbriflərin alış-satışına verilən zəmanətləri kotirovka ilə konsosiumlar vasitəsi ilə satılır.

Pfandbriflərə qoyulan investisiya ən etibarlı investisiya hesab edilir və getdikcə bu qiymətli kağızlar investorların diqqətini daha çox cəlb edir. dövlət istiqrazları ilə müqayisədə bu qiymətli kağızlar üzrə gəlir daha çoxdur.

Hazırkı dövrdə ipoteka bankları praktiki olaraq bütün Avropa dövlətlərində böyük rol oynayır. Avropada həmçinin amerikan modelinin də fəaliyyət göstərməsini də yuxarıda qeyd etmişdik. İpoteka ilə təmin olunmuş qiymətli kağızlar daha çox Böyük Britaniyada yaranmışdır.

MBS-in Böyük Britaniyada emissiyası 1987-ci ildə həyata keçirilmişdir. MBS-in təşəbbüskarı kimi ilkin kreditor çıxış edir və borc kağızlarının «pul»unu formalaşdırır. Daha sonra onu xüsusi investisiya kompaniyalarına satır. Elə bu təşkilatların özü (SPV) MBS-in emitenti hesab edilir.

Bundan başqa, Şərqi Avropa dövlətlərində də amerikan modeli üzrə ipoteka krediti sisteminin yaranması nəzərdə tutulmuşdur, lakin sonradan klassik kontinental modelinə üstünlük verilmişdir.

2.3. Azərbaycanı ipoteka kreditləşmə sisteminin formalaşması və müasir vəziyyətinin təhlili

Azərbaycan respublikasında ipoteka haqqında qanun 15 aprel 2005-ci ildə qəbul edilmişdir. Ölkədə yaşayış mənzillərinin kreditlə satılması şərtlərini müəyyən edən «İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanunun tətbiq edilməsi barədə» Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 7 iyun 2005-ci il 252 №-li Fərmanı Qanunun hüquqi olaraq qüvvəyə minməsinə səbəb oldu. İpoteka krediti – müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən borjalana yaşayış sahəsinin alınması üçün məqsədli istifadə, qaytarılmaq, müəyyən müddətə, faizlər ödənilmək və təminatlıq şərtləri ilə verilmiş puldur.

«İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa əsasən ipoteka öhdəliyinin iyrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların girovudur. Qəbul olunmuş qanuna əsasən dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri, xüsusi mülkiyyətdə olan fərdi və çoxmənzilli yaşayış evləri, habelə mənzillər ipoteka predmeti ola bilər. Mehmanxanalar, istirahət evləri, bağ evləri və bu kimi başqa tikintilər və binalar ümumi əsaslarla ipoteka predmeti ola bilər. İpotekanın predmeti açıq bazarda və ya hərrajda satıla bilər. Daşınmaz əşyanın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində, daşınar əşyanın ipotekası haqqında müqavilə isə daşınar əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınır. «Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaranması haqqında» Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 16 sentyabr 2005-ci il 299 №-li Fərmanına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Milli Bankının nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu yaradıldı.

«Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaranması haqqında» Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 16 sentyabr tarixli 299 nömrəli Fərmanına uyğun olaraq Azərbaycan Respubli-

kasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu yaradılmışdır. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi mexanizmini yaratmaq məqsədilə 22 dekabr 2005-ci tarixində Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamə, «Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları», «Azərbaycan Respublikası Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun yenidən maliyyələşdirdiyi ipoteka kreditlərinin müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilməsinə dair Standart Tələblər» və sair sənədlər təsdiq edilmişdir.

Qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş məqsədlərə çatmaq üçün AİF-in əsas funksiyaları müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi, Maliyyə vəsaitlərinin cəlb olunması məqsədilə ipoteka ilə təmin olunmuş qiymətli kağızların emissiyası, öz fəaliyyətinin sabitliyini və likvidlikliyini təmin etmək üçün maliyyə risklərinin idarə edilməsidir.

2010-cü ildə 13 müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən ipoteka krediti verilmiş və müvəkkil kredit təşkilatlarına 306 müraciət daxil olmuş və nəticədə yerli banklar tərəfindən ümumi məbləği 5,6 mln. manat təşkil edən 245 ipoteka krediti verilmişdir. Bu da daxil olmuş müraciətlərin təxminən 80%-ni təşkil edir. Verilmiş kredit həjmindən ümumi məbləği 1,3 mln. manat, yəni 23,2% təşkil edən 63 ipoteka krediti Fond tərəfindən yenidən maliyyələşdirilmişdir. Verilmiş ipoteka kreditlərin statistikasına nəzər yetirdikdə kreditin orta məbləğinin 22727 manat, minimal məbləğinin isə 5260 manat təşkil etdiyini görmək olar. Bu kreditlər üzrə orta faiz dərəcələri 8,4% minimal faiz dərəcəsi isə 5% təşkil etmişdir.

Ümumilikdə, ipoteka kreditləri ilə alınan yaşayış sahələrinin orta sahəsi 59 m², alınan yaşayış sahəsinin 1 m²-nin orta qiyməti 619 manat,

alınan yaşayış sahəsinin orta dəyəri 36432 manat, İpoteka krediti üzrə annuitet ödənişi isə 250 manat təşkil etmişdir.

Ümumilikdə borjalarların 69%-ni gənjlər təşkil edir. Borjalarların fəaliyyət sahəsinə gəldikdə isə burada müxtəlif sahələrdə fəaliyyət göstərən vətəndaşlar vardır. Maliyyə və energetika sektorunda çalışan vətəndaşların payı jəmdə 64%, yəni yarıdan çox təşkil edir.

İpoteka kreditlərinin verilməsi şərtləri

Şərtlər	Adi ipoteka kreditləri	Güzeştli ipoteka kreditləri
Maksimal məbləğ	50 000 AZN	50 000 AZN
Maksimal illik faiz dərəcəsi	8%	4%
Maksimal müddət	25 il	30 il
İlkin ödəniş	20%	15%

Fondun vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri aşağıdakı tələblərə cavab verməlidir:

1. Kredit Azərbaycan manatı ilə verilməlidir;
2. Kredit Azərbaycan Respublikasının vətəndaşına verilməlidir;
3. İpoteka predmeti yalnız mənzil və ya fərdi yaşayış evi ola bilər;
4. Kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 80%-dən çox olmamalıdır;
5. İpoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır;
6. Borcalanın (birgə borcalanın) və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlər hər bir ailə üzvünün saxlanması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş yaşayış minimumundan az götürülə bilməz.
7. Kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən çox olmamalıdır;

8. Kredit daşınmaz əmlakın ipotekası ilə təmin olunmalıdır;
9. İpoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlak AİF tərəfindən təsdiq olunmuş siyahıya daxil olan və onunla əməkdaşlığa dair müqavilə bağlamış müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir;
10. İpoteka saxlayanın hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dövlət qeydiyyatına alınmalıdır;
11. Kredit üzrə əsas borc və hesablanmış faizlər hər ay bərabər hissələrlə (annuitet ödənişlər) ödənilməlidir;
12. İpoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakın bazar qiyməti əsas götürülərək ipoteka ilə təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərti ilə sığortalanmalıdır;
13. Həyat sığorta müqaviləsi. Birgə borcalanların həyat sığortası onların ipoteka kreditinin məbləği hesablanarkən gəlirlərinin xüsusi çəkisinə proporsional qaydada aparılmalı və birgə borcalanların həyat sığortasının ümumi məbləği ipoteka krediti məbləğindən az olmamalıdır;
14. AİF tərəfindən müəyyən olunan digər tələblər.

İpoteka kreditləri üzrə güzəştlərdən aşağıdakı şəxslərin istifadə etmək hüququ vardır:

Gənc ailənin üzvü olan aşağıdakı şəxslər:

1. Şəhid ailəsinin üzvü (əri/arvadı, övladları);
2. Milli Qəhrəman (özü,əri/arvadı, övladları);
3. Məcburi köçkün və ya ona bərabər tutulan şəxs;
4. Üç ildən az olmayan müddətdə dövlət qulluqçusu işləyən şəxs;
5. Elmlər namizədi və ya doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs;
6. İdman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxslər (fəxri bədən tərbiyəsi və idman xadimi, ölkə miqyaslı yarışların qalibi (I yer), beynəlxalq miqyaslı yarışların mükafatçıları (I, II və III yerlər);

Üç ildən az olmayan müddətdə hərbi xidmətdə olan (müddətli həqiqi hərbi xidmətdə olan hərbi qulluqçulardan başqa), eləcə də ehtiyata və istefaya buraxılmış Azərbaycan Respublikasının hərbi qulluqçuları.

İpoteka kreditinin alınması üçün təqdim olunmalı əsas sənədlər

1. Borcalanın (birgə borcalanın) şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd və sənədin surəti.
2. Nikahın bağlanması (və ya boşanma) barədə şəhadətnamə (sənədin surəti).
3. Borcalanla (birgə borcalanla) birgə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin şəxsiyyətini təsdiq edən sənədlər (sənədlərin surəti)
4. Borcalanın (birgə borcalanın) yetkinlik yaşına çatmamış ailə üzvlərinin şəxsiyyət vəsiqələri və ya doğum haqqında şəhadətnamələri (sənədlərin surəti)
5. Borcalanın (birgə borcalanın) əmək müqaviləsi və ya onun iş yerinin kadrlar idarəsi tərəfindən təsdiq edilmiş əmək kitabçasının surəti.
6. Borcalanın (birgə borcalanın) gəlirlərini təsdiq edən sənədlər (əsas və əgər varsa, əlavə iş yerindən arayış və s.).
7. İpoteka predmetinin qiymətləndirmə aktı.

İpotekanın rəsmiləşdirilməsi üçün tələb olunan sənədlər

1. İpoteka qoyulan yaşayış sahəsi üzrə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd (dövlət reyestrindən çıxarış) və texniki pasport (tələb olunduqda).
2. İpoteka predmetinin digər öhdəliklər üzrə yüklü edilməməsini və məhdudiyyət olmadığını təsdiq edən sənəd.
3. İpoteka qoyulan yaşayış sahəsi üzrə qeydiyyatda olanlar haqqında arayış.
4. İpoteka predmetinin ipotekaya qoyulmasına və məhkəmədən kənar qaydada satılmasına dair ərin/arvadın, ipoteka predmetində qeydiyyatda olan digər yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin notariat orqanlarına təqdim olunan razılığının surəti. İpoteka predmetinin mülkiyyətçisi yetkinlik yaşına çatmamış şəxs olduqda, onun maraqları çərşivəsində səlahiyyətli qəyyumluq və himayəçilik orqanlarının razılığının surəti.

İpotekanın rəsmiləşdirilməsindən sonra təqdim olunmalı sənədlər

1. İpoteka müqaviləsinin (Qarışıq müqavilə) və ipoteka kağızının əsli və onların dövlət qeydiyyatından keçməsinə təsdiqləyən sənədlər.
2. Borcalanın həyatın ölüm halından və əmək qabiliyyətinin itirilməsinin və ipoteka predmetinin sığortalanmasını və sığorta ödənişlərinin ödənildiyini təsdiqləyən sənədlər.
3. Alınmış yaşayış sahəsinin alqı-satqı müqaviləsinin surəti.
4. Yaşayış sahəsinin satıcısının (fiziki şəxslər üçün) şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin surəti.

Borcalan fərdi sahibkar olduqda əlavə olaraq təqdim olunmalı sənədlər

1. Sahibkarın vergi orqanlarında qeydiyyatdan keçməsi haqqında şəhadətnamə (surəti).
2. Vergi orqanları tərəfindən qəbul olunmuş gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi.

Borcalan güzəştli kateqoriyaya aid olduqda əlavə olaraq təqdim olunmalı sənədlər

1. Borcalanın güzəştli kateqoriyaya aid olmasını təsdiq edən sənəd.

İpoteka kreditini əldə etmənin ardıcıl mərhələləri:

1. İpoteka kreditini almaq istəyən şəxs təsdiq edilmiş şərtlərə müvafiq olaraq öz imkanlarını qiymətləndirməlidir.
2. İpoteka kreditlərinin şərtlərinə cavab verən şəxslər müvəkil kredit təşkilatlarına müraciət edərək ilkin qiymətləndirmədən keçməlidirlər.
3. Kreditin anderraytinqi, bu mərhələdə müraciət edən şəxsin təqdim etdiyi sənədlər əsasında ipoteka kreditini qaytarmaq qabiliyyətini həmçinin ipoteka qoyulan əmlakın dəyərini və vəziyyətini qiymətləndirməsi həyata keçirilir. Nəticədə kredit təşkilatı kredit almaq istəyən şəxsə kreditin verilməsinə və ya verilməməsinə son qərar verir.

4. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi, bu mərhələdə zəruri sənədlər toplanılır, kredit, ipoteka və sığorta müqavilələri imzalanılır və qanunvericiliyə uyğun qaydada təsdiq edilir və yaranan hüquqlar Dövlət qeydiyyatına alınır.
5. Kreditin verilməsi.
6. Kredit üzrə öhdəliklərin icrası - müəyyən edilmiş ödəmə qrafikinə uyğun olaraq kredit alan şəxs kredit üzrə ödənişlərini aparmalıdır.

Fəsil III. İpoteka kreditləşmə sisteminin prioritet istiqamətləri

3.1.İpoteka kreditləşdirmə sisteminin inkişaf perspektivləri (xarici təcrübə)

Danimarka. Danimarkanın ipoteka kreditləşdirməsi bazarında ixtisaslaşdırılmış ipoteka krediti təşkilatları fəaliyyət göstərir (bütün kreditlərin 80-85%). 8 əsas ipoteka bankı fəaliyyət göstərir. Onların kapitalı kommersiya bankları, əmanət bankları və Milli bankın vəsaitləri hesabına formalaşmışdır. Onlar kreditlərin paketi ilə təmin olunmuş ipoteka istiqrazlarını buraxır – bu, ipoteka kreditlərinin resurslarını formalaşdırılmasının əsasını təşkil edir.

Hökumət ipoteka bazarını tənzimləyir (bu, ümumi makroiqtisadi kredit nəzarəti siyasətinin bir hissəsidir). Kreditləşdirmənin şərtləri, maksimal müddəti və LTV məhdudlaşdırılır:

İpoteka kreditləşdirməsinin subyektləri:

- ixtisaslaşdırılmış ipoteka təşkilatları (ev kreditləri bazarında üstünlük təşkil edir);
- əmanət bankları;
- kommersiya bankları.

Emitasiya hüququ yalnız ixtisaslaşdırılmış ipoteka kreditörünə məxsus olan İpoteka istiqrazlarının aşağıdakı cəhətləri var:

- Kopenhagen fond birjasına müraciət edir (Daniya ipoteka istiqrazları bazarı dünyada ən böyük və likvid bazarlardan biridir);
- əsas alıcılar kommersiya və əmanət bankları, sığorta şirkətləri, pensiya fondlarıdır (pensiya fondlarının aktivlərinin 80%-i hökumət və ya ipoteka qiymətli kağızlar şəklindədir). Son illərdə banklar tərəfindən qiymətli kağızların alışı azalmış, pensiya fondları və sığorta şirkətləri tərəfindən isə artmışdır. Lakin ipoteka qiymətli kağızların böyük payı xarici investorlara satılır;
- istiqrazlar ilk ipoteka kreditləri tərəfindən təmin olunur;

- borcalanlar hər paketdə rezerv fonduna paketlə bağlı ödəmələr keçirirlər;
- ipoteka istiqrazlarının bir neçə növü var: annuitet (üstünlük təşkil edən), seriya (dövri olaraq azalan ödəmələr);

- istiqrazların müddəti — fiksə edilmiş kupon faizi ilə 10, 20, 30 il.

İpoteka şirkətləri bank və əmanət bankları ilə əməkdaşlıq edirlər ki, kredit monitorinqi imkanlarını genişləndirsinlər (ipoteka şirkətləri depozit əməliyyatlarını həyata keçirmirlər və müştərilərlə az təmasda olurlar).

İpoteka kreditlərinin resurslarına aiddir:

- ipoteka istiqrazları;
- depozitlər ;
- banklararası kreditlər (o cümlədən xarici banklar)

İpoteka təşkilatlarının kreditləri üzrə LTV 80% təşkil edir, kreditin bağlanması üzrə ödəmələr rüblük və ya aylıq həyata keçirilir.

İpoteka şirkətləri və universal kommersiya və əmanət banklarının həyata keçirdikləri ipoteka kreditləşdirməsi şəraitində bəzi fərqlər var.

Kommersiya və əmanət bankları, bir qayda olaraq, kreditləri dəyişən faiz stavkası ilə 5-10 illik verirlər (resursların dəyərindən asılı olaraq yenidən baxma ola bilər). Bankın marjası ilk ipoteka krediti üzrə 3-4 faiz bəndi təşkil edir.

İpoteka şirkətləri fiksə edilmiş faiz stavkası ilə 20-30 il üçün kreditləşdirirlər. Həm annuitet, həm də borcun əsas məbləğinin bağlanmasına bərabər ödəmələrlə və borcun

yerdə qalan hissəsinə faizlər gəlməklə kreditlər verilir.

İpoteka kreditləri üzrə faizlər ipoteka istiqrazlarının faizlərindən 50-60 baza bəndi çoxdur. Bu spread (resursların cəlb edilməsi dəyəri ilə kredit üzrə faiz stavkası arasında fərq) iki hissədən ibarətdir: inzibati yığım – kreditin məbləğindən asılı olaraq 30-35 baza bəndi (1 mln danimarka kronundan artıq olan iri kreditlər imtiyazlar alır: bunlar üçün bu yığım 5 baza bəndi aşağıdır) və rezervə ödəmə - LTV-dən asılı olaraq 15-20 baza bəndi. Borcalan ilkin

ödəniş edir. Bu, ödəməmələr üzündən mümkün itkilərin bağlanması və rəsmiləşdirmə xərclərinin örtülməsi üçün borcun 1%-ni təşkil edir.

Kreditin anderraytingində bəzi xüsusiyyətlər var: əsas meyar evə çəkilən xərclərlə (kredit, vergi, evin , sığortası) borcalanın gəlirlərinin nisbəti (30%-dən çox olmamalı). Bu zaman borcalanın banklar uzunmüddətli münasibətləri olmadıqda, bank kreditqabiliyyətliliyinə əmin olmaq üçün ondan ev üzrə cari xərclərlə ehtimal edilən xərclər arasında fərqi cəmi məbləğində iki illik yığım hesabı şəklində depozit açmağı tələb edə bilər.

Bank və ipoteka banklarının alyansı əhəmiyyətlidir, çünki ipoteka şirkəti borcalanın kreditqabiliyyətliyi deyil, yalnız əmlakı qiymətləndirir.

Böyük Britaniya. Böyük Britaniyada ev maliyyələşdirilməsinə dövlət az müdaxilə edir. İpoteka bazarında qitə Avropasındakı və ya ABŞ-dakı əmanət banklarına oxşar tikinti cəmiyyətləri üstünlük təşkil edir. İstehlakçıya üz tutan təşkilatlar kimi, onlar öz nüfuzları sayəsində nisbətən ucuz vəsaitləri cəlb edə bilirlər.

Böyük Britaniyada ipoteka kreditləşdirilməsinin subyektlərini sadalayaq:

1. Tikinti cəmiyyətləri (Building societies) — ixtisaslaşdırılmış maliyyə institutlarıdır. Bunlar iki əsas funksiyayı yerinə yetirirlər: depozitlərin cəlb edilməsi və ipoteka ev kreditlərinin təklif edilməsi. Tikinti cəmiyyətlərinin aktiv əməliyyatlarının 80%-dən çoxu ipoteka ev kreditlərinin payına düşür. Kreditləşdirmənin əsas şərtlərinə aiddir: dəyişən faiz stavkası, kreditörün marjası — 1,9—2,2%, kreditin müddəti — 25 ilə qədər, LTV — 70%. Hal-hazırda bir çox tikinti cəmiyyətləri universal kommersiya banklarına çevrilmişdir.

2. Kommersiya bankları (5 bank üstünlük təşkil edir) da, tikinti cəmiyyətləri kimi, eyni tip kredit təklif edirlər, lakin öz fondlarını topdansaş maliyyə bazarında formalaşdırırlar.

3. Konsolidasiya etmiş kreditörlər əsasən xarici maliyyə təşkilatları tərəfindən maliyyələşdirilir, brokerlər və sığorta agentləri vasitəsilə işləyir və bir sıra

alternativ məhsullar (LIBOR stavkasından asılı olaraq stavkaya gələcəkdə yenidən baxma şərti ilə 3-5 illik fiksə edilmiş stavka ilə ipoteka) təklif edirlər. Fondlar avroistiqrazlar bazarında istiqrazların təklifi və ya baş firmaya (kontrol səhm paketinə malik olan) satışı hesabına yaranır. Verilmiş kreditlərin təxminən 80%-ni dəyişən faiz stavkalı kreditlər təşkil edir. Dəyişikliklərin ölçüsü kreditor tərəfindən bir qayda olaraq hansısa kənar indikatora bağlanılmadan inflyasiya templərindən asılı olaraq müəyyən olunur. Bu cür kreditlərin təhlükəsizləşdirilməsi mürəkkəb məsələdir, çünki qiymətli kağızlar saxlayanları üçün faiz stavkasını müəyyən edən obyektiv indikator yoxdur. Faiz kreditorun faiz siyasətindən asılıdır.

1998-ci ildən etibarən fiksə edilmiş faiz stavkası daha da populyarlaşır. Düzdür, o, əsasən qısa müddətli kreditlərə (4 ilə yaxın) tətbiq olunur.

Təhlükəsizləşdirmədən Böyük Britaniyada geniş istifadə olunur. İpoteka şirkətləri 1998-ci ildə ipoteka krediti bazarının xeyli inkişafı dövründə təhlükəsizləşdirmə təşəbbüsləri ilə çıxış etdilər.

İkinci bazarı inkişaf etdirmək zərurəti kapitaldan daha səmərəli istifadə etmək, inflyasiyanın və faiz stavkalarını endirmək tələbi, daha həcmli ikinci bazarı yaratmaq imkanlarının mövcud qiymətləndirmələri ilə şərtlənirdi. İkinci bazarın ilkin inkişaf şərtlərindən biri ipoteka şirkətləri tərəfindən 1998-ci ilin ipoteka bumu dövründə anderrayting prosedurlarının işlənməsi olmuşdur.

Böyük Britaniyada ipoteka kreditləri paketinin portfel investitorları tərəfindən alqı-satqısı populyardır. MBS üç ipoteka şirkətləri tərəfindən buraxılır və yüksək dərəcə və likvidliklə xarakterizə olunur. Böyük Britaniyada dəyişən faiz stavkalı və borcalanın həyatının icbari yığım sığortası ilə (bu, borcun kredit dövrünün sonunda bağlanmasını təmin edir) 25 illik ipoteka müqaviləsi geniş yayılmışdır (bütün kreditlərin təxminən 80% -i). Bu sxem nəzərdə tutur ki, borcaln kredit müqaviləsindən başqa, kredit müddətinə həyatın yığım sığorta müqaviləsini də bağlayır. Kredit müddəti

ərzində borcalan banka faiz ödəmələrini, sığorta şirkətinə isə - sığorta haqlarını ödəyir. Kredit müddətinin sonunda sığorta şirkəti banka həyatın yığım sığorta müqaviləsi üzrə alınan və kreditin məbləğinə bərabər olan məbləği ödəyir. Beləliklə, bank praktiki olaraq öz üzərindən kredit riskini götürür və həyatın sığortalanması polislərinin satışına görə yaxşı komissiyon əldə edirlər. Borcalan isə vergi imtiyazları alır. Hal-hazırda həyatın sığortalanması polisləri xeyli vergi imtiyazlarını almağa imkan vermirlər, buna görə də kreditləşdirmənin bu sxemini digərləri, vergi qoyma baxımından daha sərfəliləri (pensiya və personal investisiya proqramları) əvəz edir.

Almaniya. Almaniya ev maliyyələşdirilməsi sistemi həm depozit bazarına, həm də kapital bazarına (ipoteka istiqrazlarına) əsaslanır. Kreditlər həm dəyişən, həm də dəyişməyən faiz stavkaları ilə təklif olunur. Fiksə edilmiş faiz stavkalı kreditlər üstünlüyə malikdir. Bu, ipoteka istiqrazları bazarının inkişafının əsasını təşkil etmişdir.

İpotekanın əsas subyektlər:

- 1) ipoteka istiqrazları hesabına kredit fondlarını formalaşdıran ipoteka bankları; həmçinin həm kommersiya, həm də ipoteka bankları kimi fəaliyyət göstərən 3 qarışıq bank da vardır;
- 2) əmanət bankları;
- 3) yerli bazarlarda pərakəndə maliyyə xidmətləri təklif edən kredit kooperativləri;
- 4) tikinti əmanət kassaları (Bausparkasse).

Almaniyada ipoteka bazarı sərt tənzimlənir. Belə ki, 2005-ci ilin iyun ayına qədər yalnız lisenziyalasdırılan banklar ipoteka istiqrazlarını buraxa bilərdi. Onların satışından maksimal spread müqayisə edilən dövlət istiqrazlarına nisbətdə 5-10 baza bəndi təşkil etməlidir.

Həmçinin ipoteka istiqrazlarını təmin edən kredit məhsullarının əsas parametrləri də tənzimlənir. Ev əmanət müqavilələrini yalnız tikinti əmanət kassaları bağlaya bilər.

İpoteka istiqrazlarının xüsusiyyətləri:

- aşağı LTV (60%-dən çox olmamaqla) birinci ipoteka kreditləri ilə təmin edilmişdir;
- ixtisaslaşdırılmış təşkilatlar tərəfindən deyil, ipoteka bankları tərəfindən emitasiya edilir.

Almaniyada ev maliyyələşdirilməsinin səciyyəvi cəhətlərindən biri bundadır ki, borcalan ev alarkən müxtəlif kredit təşkilatlarından müxtəlif maliyyə alətlərini vahid paketdə kombinasiya edir. Belə ki, evin dəyərinin orta hesabla 55%-ni o, ipoteka və ya əmanət bankı tərəfindən verilən birinci ipoteka krediti şəklində alır, 20%-i tikinti əmanət kassaları tərəfindən maliyyələşdirilir, 5%-i bank tərəfindən dəyişən faiz stavkası ilə əlavə kredit kimi təklif edilir. Evin dəyərinin yerdə qalan hissəsi borcalanın öz xüsusi vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilir (xüsusən də, tikinti əmanət kassasında yığılmış vəsaitlər hesabına).

Qazaxstan. QazaxstanMDB ölkələri arasında ipoteka kreditləşdirməsini aktiv şəkildə inkişaf etdirən ölkələrdən biridir. Ekspertlərin qiymətləndirmələrinə görə, Qazaxıstanda ipoteka bazarı dinamikdir, ipoteka kreditlərinin həcmi 2004-cü ilin ortalarına yaxın təxminən 600 mln. ABŞ dolları təşkil edirdi.

İpoteka kreditləri bazarının fəaliyyətinin qanunvericilik əsasları formalaşdırılmışdır: Qazaxıstan Respublikası Prezidentinin qanun qüvvəsinə malik olan 23 dekabr 1995-ci il tarixli “Daşınmaz əmlakın ipotekası haqqında” Fərmanı, 2 iyul 2003-cü il tarixli “Qiymətli kağızlar bazarı haqqında” Qanun qəbul edilmişdir.

Qazaxıstan Respublikası Hökumətinin 21 avqust 2000-ci il tarixli Qərarı ilə “Yaşayış tikintisinin uzunmüddətli maliyyələşdirmə və ipoteka kreditləşdirmə sisteminin inkişaf konsepsiyası” bəyənilmiş, Qazaxstan Respublikasında 2004-2007-ci illər üçün yaşayış tikintisinin inkişafı Dövlət proqramı qəbul edilmişdir.

2000-ci ildə Qazaxıstan ipoteka şirkəti (QİŞ) yaradıldı. O, QİŞ-n standart və tələbləri ilə müəyyən olunan ipoteka ev kreditlərinin remaliyyələşdirilməsi ilə məşğuldur. Bundan başqa, müddəalarda QİŞ tərəfindən vəsaitlərin cəlb edilməsi də tənzimlənir. Bunlar ilk növbədə ipoteka qiymətli kağızların buraxılması və yerləşdirilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Həmçinin QİŞ-in kreditor banklar, investorlar, sığorta bankları, daşınmaz əmlak qiymətləndiriviləri ilə münasibətləri də tənzimlənir. QİŞ-in əsas funksiyalarına aiddir:

- ipoteka ev kreditləşdirilməsi sferasına emissiya və bazarlarda investorlara ipoteka qiymətli kağızların satışı yolu ilə uzunmüddətli resursların cəlb edilməsi;
- ipoteka kreditləşdirilməsi ilə məşğul olan bankların uzunmüddətli ipoteka kreditlərinin remaliyyələşdirilməsi yolu ilə likvidliyinin artırılması.
- ipoteka kreditlərinin təklif edilməsi və xidmət göstərilməsi prosedurlarının işlənməsi və tətbiqi yolu ilə ipoteka kreditlərinin etibarlılığının təmin edilməsi. QİŞ Qazaxstan Respublikasının ərazisində verilmiş uzunmüddətli ev kreditləri üzrə tələblər hüququnu əldə edir.

Beləliklə də kommersiya bankları tərəfindən verilən ipoteka kreditlərinin remaliyyələşdirilməsi həyata keçirilir.

Daimi əsaslarla QİŞ uzunmüddətli bazar investorlarını cəlb etmək məqsədilə ipoteka krediti ilə təmin edilmiş ipoteka qiymətli kağızların emissiyasını həyata keçirir. İpoteka qiymətli kağızların əsas alıcıları kimi pensiya fondları və banklar çıxış edir.

QİŞ banklardan yalnız onun kredit məhsullarına verdiyi tələblərə cavab verən kreditləri alır. Belə ki, ev (mənzil, fərdi ev) almaq üçün ipoteka kreditləri fiziki şəxslərə - Qazaxstan Respublikasının rezidentlərinə təklif olunur. Kreditin məbləği 3000 ABŞ dollarından 30 000 ABŞ dollarına qədər ola bilər. Ayrı-ayrı hallarda kreditin məbləği 100 000 ABŞ dollarına qədər artırıla bilər.

İpoteka kreditləri milli valyutada (tenge) verilir. Kreditlər üzrə üzən və 6 aydan bir dövlət qiymətli kağızlar üzrə stavkalardan asılı olaraq yenidən baxılan faiz stavkası təyin edilir. 2004-cü ildə kreditlər üzrə faiz stavkaları kreditin verildiyi müddətdən asılı olaraq ildə 13-14% təşkil edirdi. Adətən o, 3-20 il təşkil edir. Kreditin bağlanması və kredit üzrə faizlərin ödənilməsi aylıq annuitet ödəmələr yolu ilə həyata keçirilir. kreditlər əldə olunan evin hesabına təmin edilir. Əlavə təminat kimi üçüncü şəxslərin zəminliyi çıxış edir.

Kreditin məbləği əldə edilən evin əldə edilmə tarixindən bazar dəyərinin 70-85%-dən çox olmamalıdır. Borcalan öz vəsaitləri hesabına kreditə əldə edilən evin dəyərinin 15-30%- məbləğində ilkin ödəniş edir.

Sonralar QİŞ-nə satış üçün nəzərdə tutulan kreditin anderraytingi keçirilərkən bank QİŞ-nin borcalanın ödəməqabiliyyətinə verdiyi tələblərini rəhbər tutmalıdır.

Kredit üzrə aylıq ödəmələr borcalanın məcmu aylıq gəlirinin 35%-dən çox olmamalıdır. Digər məhdudiyyət kimi başqa uzunmüddətli öhdəliklərə bağlı olan kredit üzrə ödəmələrin və xərclərin (istehlak kreditləri, təhsil haqları, tibbi sığorta və s.) payı çıxış edir. Bu, borcalanın məcmu aylıq gəlirinin 40%-dən çox olmamalıdır. Bundan başqa, kredit və digər uzunmüddətli öhdəliklərə bağlı aylıq ödənişlər edildikdən sonra üzrə aylıq borcalanda ayda hər ailə üzvünə ən azı 5 min tenge (təxminən \$ 30–35) qalmalıdır.

İcbari tələb kimim girov əmlakının qiymətləndirilməsi çıxış edir. Qiymətləndirmə müstəqil qiymətləndiricilər tərəfindən QİŞ-nin təyin etdiyi tələblərə uyğun aparılmalıdır.

İpoteka kreditləşdirməsinin zəruri şərtlərindən biri kreditə banka girov qoyulan əmlakın icbari sığortalanması, habelə borcalanın həyatının və əməkqabiliyyətinin itirməsinin sığortalanmasıdır.

Bank sığorta şirkəti ilə kredit riskinin könüllü sığortalanması haqqında müqavilə bağlamaqla borcalana verilən ipoteka kreditini özü sığortalaya bilər.

Sığorta səlahiyyətli dövlət orqanı lisenziyasına malik olan sığortaçılarda həyata keçirilir. Sığortaçıların siyahısı QİŞ tərəfindən Qazaxstan Respublikası Milli bankının tövsiyəsinə əsasında formalaşdırılır.

Kreditor bank QİŞ-lə ipoteka kreditləri üzrə tələblər hüquqlarının əldə edilməsi haqqında baş müqavilə bağlayır. Müqavilədə kreditor bankın QİŞ-dən QİŞ-nin tələbərinə artıq cavab verməyən və defolt baş verdiyi ipoteka kreditləri üzrə tələblər hüququnu almaq öhdəliyi müəyyən edilir. QİŞ bankla əldə edilmiş ipoteka aktivlərinin etibar əsasında idarə edilməsi haqqında müqavilə imzalayır. Bu müqaviləyə görə bank ipoteka kreditləri xidmətlərini göstərir və buna görə komisiyon alır. Bank həmçinin girov qoyulmuş evin yaxşı vəziyyətdə saxlanmasına nəzarət etməli və QİŞ-nin müəyyən etdiyi qaydalar üzrə girov qoyulmuş yaşayış yerlərinin cari vəziyyəti haqqında QİŞ-ə hesabat verməlidir.

Hal-hazırda QİŞ bir çox banklarla və ipoteka kreditləşdirmə bazarında çalışan qeyri-bank kredit təşkilatları ilə müqavilələr bağlamışdır

(“Almatı ticarət-maliyyə bankı” QSC, “BTA-İpoteka” ASC, «Банк “ЦентрКредит”», «Astana-finans» ASC, «Teksakabank» ASC, «Nurbank» ASC və b.).

Banklar öz ipoteka proqramlarını da həyata keçirirlər. İpoteka bazarında liderlik edənlər “BTA-İpoteka”, “Almatı ticarət-maliyyə bankı” QSC, “ЦентрКредит” Bankı, Qazaxıstan kommrsiya bankıdır. Kreditlər əsasən dollar ekvivalentində 10-15 illik müddətə 13-16%-lə verilir. Banklar investorlar (pensiya fondları, sığorta şirkətləri, banklar) tərəfindən tələblərin artdığı ipoteka qiymətli kağızları emitasiya etməyə başlamışdılar.

İkinci ipoteka kreditləri bazarının əsas operatorunun – QİŞ-nin yaradılmasından başqa, Qazaxıstan Respublikasının Milli bankı xüsusi bir təşkilatın - ipoteka kreditlərinə Qazaxıstan zəmanət fondunun yaradılması haqqında qərar da qəbul etmişdir. Fond kreditorların borcalanlar tərəfindən öhdəliklərini yerinə yetirilməməsi ilə bağlı risklərini azaltmaq, verilən ipoteka kreditlərinin həcmnin artırılması üçün səmərəli şərait yaratmaq, borcalanların

dairəsini genişləndirilmək, əldə edilən əmlakın dəyərində kredit vəsaitlərinin payını artırmaq məqsədini güdür.

Qazaxıstan Respublikasında ilk kredit informasiyası bürosu qeydə alınmışdır. O, bir sıra banklarla müqavilələr bağlamış və borcalanların kredit tarixçələrini formalaşdırmağa başlamışdır.

2000-ci ildə “Qazaxıstan Respublikasında yaşayış tikintisi əmanətləri haqqında” Qanun qəbul edildi. Bu Qanuna uyğun olaraq Qazaxıstanda yaşayış tikintisi əmanətləri sistemi inkişaf etməyə başladı. “Qazaxıstanın yaşayış tikintisi əmanət bankı” SC yaradıldı. Onun əsas işi yaşayış tikintisi əmanətlərinə haqların qəbul etmək və vətəndaşların yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaq istiqamətində tədbirlərin keçirilməsi üçün ev borclarını (o cümlədən aralıq ev borclarını) təklif etməkdən ibarətdir.

“Qazaxıstanın yaşayış tikintisi əmanət bankı” aşağıdakı parametrlərlə səciyyələnir:

- yığımın məbləği müqavilə məbləğinin 50%-dən az olmamalıdır;
- yığım müddətləri: minimal – 3 il, maksimal – məhdudiyyət yoxdur.
- kreditləşdirmənin müddəti - yığım müddətindən asılı olaraq 10-15 il;
- vkladlar üzrə faizlər – illik 1,5-4,5%;
- kreditlər üzrə faizlər – illik 3,5-6,5%;
- dövlətin mükafatı - vkladın məbləğinin 20% (hesablanmış mükafat nəzərə alınmaqla). Hər il mükafatla həvəsləndirilən məbləğ 60 aylıq hesablama göstəricilərini təşkil edir (əməyin minimal ödəniş məbləği).

Beləliklə, Qazaxıstan ipoteka kreditləri bazarının institutlarını ardıcıl şəkildə formalaşdırır, ölkədə ipoteka ev kreditləşdirməsinin geniş inkişafı üçün təməl yaradır.

Ukrayna. Son 7 ildə Ukraynanın ev maliyyələşdirilməsi sistemində ciddi dəyişikliklər baş vermişdir. Ev tikintisinin maliyyələşdirilməsinin və vətəndaşların evlə təmin edilməsinin ümumi həcmində dövlət büdcəsi

vəsaitlərinin payı hal-hazırda artıq 5%-dən çox deyil. Əsas maliyyələşdirmə mənbələrini indi özəl investorların vəsaitləri, əhalinin öz vəsaitləri və qismən də bankların kreditləri təşkil edir.

Banklar hələ ki, vətəndaşların kreditləşdirilməsində böyük rol oynamır. Bankların ipoteka kreditləri ilə iş aparmaq istəməməsi uzunmüddətli ipoteka kreditlərinin təklif edilməsi üçün lazım olan “uzun” resursların qıtlığı, müvafiq normativ-hüquqi bazanın olmaması, ipoteka kreditləşdirməsinin yüksək riskləri, borcalanların ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsindəki çətinliklərlə, ipoteka əməliyyatlarının kifayət qədər gəlir gətirməməsi və s. ilə izah olunur

Bununla belə bankların ipoteka ev kreditləşdirməsi də daxil olmaqla pərakəndə bazarın inkişafına marağı artmağa başlamışdır. İndi balaca miqyasda ipoteka əməliyyatları Ukraynanın aparıcı banklarının əksəriyyəti həyata keçirir.

Ukraynada ipoteka ev kreditləşdirməsinin aşağıdakı inkişaf şərtləri təşəkkül tapmışdır:

- kifayət qədər etibarlı uzunmüddətli maliyyə alətləri olmadığından banklar ipoteka fəaliyyətinin inkişaf etdirilməsinə maraq göstərir;
- əhalinin ipoteka ev kreditlərinə olan tələbi artır;
- vətəndaşların gəlir səviyyəsi artır;
- ipoteka ev kreditləşdirməsinin qanunvericilik bazasının formalaşdırılması istiqamətində iş davam edir və s.

Banklar vətəndaşların ev şəraitinin yaxşılaşdırılmasına yönələn aşağıdakı kreditləşdirmə formalarını həyata keçirir:

- birinci və ikinci ev bazarlarında hazır evin əldə edilməsinin kreditləşdirilməsi;
- vətəndaşların yaşayın evinin paylı tikintisində iştirakını kreditləşdirilməsi;
- hazır evin təmiri üçün kreditləşdirmə.

Təklif edilən kreditlərin ümumi cəhətləri arasında aşağıdakıları qeyd etmək olar: borcalanların ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsinə qeyri-

formal yanaşma; ABŞ dollarında təklif olunan kreditlərin üstünlük təşkil etməsi; kreditləşdirmə müddəti – təxminən 20; girov predmeti olan daşınmaz əmlakın sığortalanması tələbi; kreditlər üzrə faiz stavkaları 12-dən 15%-ə qədər valyutada və 15-dən 18%-ə qədər qıvında; kreditin məbləği evin dəyərinin 80%-i.

Hal-hazırda Ukraynada həm birinci, həm də ikinci ipoteka ev kreditləşdirilməsi bazarının formalaşdırılması istiqamətində güclü iş aparılır. İkinci bazarın operatoru olan Dövlət ipoteka idarəsi yaradılmışdır. Bankların iş praktikasına ipoteka kreditlərinin təklif edilməsi və xidmət göstərilməsi üzrə standart prosedurların tətbiqi istiqamətində iş aparılır.

Mənzil hər bir vətəndaş üçün uzun müddətə istifadə edilən dəyərli əmtəə hesab olunur. Hər bir vətəndaş mənzil almaq arzusunu reallaşdırmaq üçün mütləq müəyyən qədər vəsait əldə etməlidir. Bu baxımdan bütün dünyada geniş yayılmış ipoteka krediti ən səmərəli vasitədir. İpoteka krediti mənzil almaq istəyən, lakin əlində əlavə vəsaiti olmayan vətəndaşa və bu sahədə bizneslə məşğul olan sahibkara eyni dərəcədə sərf edən bir maliyyələşmə formasıdır.

3.2. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi

İpoteka girovun bir növüdür. Bu zaman girovun predmeti bir qayda olaraq girov qoyulan mülkiyyət olur. İpoteka kreditinin dünyada alman və Amerika modelindən geniş istifadə olunur. İkisəviyyəli ipoteka krediti sxemi adlandırılan Amerika modelində ilkin ipoteka bazarında verilən bu cür kreditlər daha sonra xüsusi yaradılmış agentliklər tərəfindən satılır. Sonradan bu agentliklər qiymətli kağızların buraxılışı yolu ilə kreditin verilməsini həyata keçirə bilir. Bundan fərqlənən birsəviyyəli ipoteka krediti sxemi adlandırılan alman modelində isə ipoteka kreditini vermiş ipoteka bankları sərbəst şəkildə qiymətli kağızların buraxılışı yolu ilə ipoteka kreditinin yenidən maliyyələşdirməsini həyata keçirirlər.

İpoteka kreditinin bir sıra üstünlükləri var. Ölkə vətəndaşları arasında bir qrup insanlar var ki, müəyyən qədər pulları olsa da, onlar mənzilin dəyərini bir dəfəyə tam ödəmək iqtidarında deyillər. Bu kateqoriyadan olan insanlar ipoteka kreditindən istifadə etməklə asanlıqla mənzil sahibi ola bilirlər. Bu halda yeni mənzil vətəndaşın mülkiyyətində olur. O, istədiyi vaxt həmin mənzili öz qiyməti ilə başqasına vermək hüququna (satmaq, kirayə vermək, vəsiyyət etmək və s.) malikdir. İpoteka krediti yolu ilə əldə edilən mənzili kirayə verməklə əlavə gəlir götürmək də mümkündür. Ən əsası isə budur ki, ipoteka kreditindən istifadə edən şəxs mülkiyyət sahibi olur.

Azərbaycanda yaşayış mənzillərinin kreditlə satılması şərtlərini müəyyən edən "İpoteka haqqında" qanun dövlət başçısı tərəfindən 7 iyun 2005-ci il tarixində təsdiq edilərək hüquqi qüvvəyə minib. Bu qanuna əsasən, ipoteka predmeti ipoteka qoyanın mülkiyyətində olan daşınmaz əşya, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya və rəsmi reyestrdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınan əşya ola bilər. Həmçinin yaşayış məntəqələrində olan torpaqlar, eləcə də torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq ipotekasına yol verilməyən digər sahələrdən savayı dövlət və ya

bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri ipoteka predmetidir. Bunlardan əlavə, xüsusi mülkiyyətdə olan fərdi və çoxmənzilli yaşayış evləri, habelə mənzillər, mehmanxanalar, istirahət evləri, bağ evləri və bu kimi başqa tikililər də ipoteka predmeti ola bilər. Dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan mənzillərinə ipotekasına yol verilmir. Qanunda göstərilir ki, ipotekanın predmeti açıq bazarda və ya hərracda satıla bilər. Daşınmaz əşyanın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində, daşınan əşyanın ipotekası müqavilə isə daşınan əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınır. Yeri gəlmişkən onu da qeyd edək ki, "Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında" dövlət başçısının 16 sentyabr 2005-ci il tarixi fərmanına uyğun olaraq, Milli Bankın nəzdində İpoteka Fondu yaradılacaq.

Bütün bunlarla birlikdə, ölkəmizdə ipoteka kreditindən istifadənin genişlənməsində müəyyən problemlər yarana bilər. Məlumdur ki, ipoteka kreditinin əsas şərtlərindən biri bank sisteminin inkişaf etməsidir. Azərbaycanda bank sisteminin vəziyyətinin kifayət qədər əlverişli olmaması isə faktır. Üstəlik sahibkarlar tərəfindən onların müəssisələrində çalışan işçilərin rəsmi gəlirlərinin azaldılması banklara müştərilərinin real ödəmə qabiliyyətini qiymətləndirməkdə çətinlik yaradacaq və bu da onlar üçün kredit riskini artıracaq.

Odur ki, ipoteka krediti sisteminin Azərbaycanda mütəşəkkil bir sistem kimi fəaliyyət göstərməsi üçün bəzi şərtlərə diqqət yetirilməlidir: İlk növbədə Azərbaycan ipoteka kredit sistemi mövcud olan dünya təcrübəsindən istifadə etməlidir. Bu sistem ölkəmizin makroiqtisadi vəziyyətinə və qanunvericilik bazasına uyğun olmalıdır. Azərbaycan əhalisinin psixi aspektləri də mütləq nəzərə alınmalıdır və ipoteka krediti sistemində təkcə əhalinin yüksək gəlirli təbəqəsi deyil, həmçinin orta gəlirli təbəqəsi cəlb olunmalıdır. Bunlardan başqa, yaradılan ipoteka krediti sistemi inkişafedici xarakter daşımalıdır. Dövlət büdcəsi tərəfindən maliyyələşdirilən vəsaitlərdən çox, kommersiya bankları, əhali və investorlar tərəfindən cəlb edilən maliyyə

vəsaitlərinin səmərəliyi sisteminə əsaslanmaq lazımdır. Və ən əsası ipoteka krediti sistemi ölkənin bütün regionlarında inkişaf etməlidir.

Daha vacib bir məqam: əgər banklar əhaliyə kredit verməyə başlasa, onlar itirilən etibarını tez bir zamanda bərqərar edə bilər. Bank kreditinə namizəd olan şəxs bu zaman ipoteka kreditini təqdim edən bankda öz şəxsi və depozit hesablarını açacaq ki, bu da bankın balansında müsbət göstəricilər yaradacaqdır. Bütün bu problemlərin həll olunmasında ipoteka krediti böyük rol oynaya bilər. Düzdür, kommersiya bankları üçün ən vacib olan kreditin ödənilməsinin qiymətləndirilməsində borc alanın rəsmi şəkildə təsdiq olunmuş gəlirləridir. Bu sahədə isə yalnız dövlətin həyata keçirdiyi məqsədyönlü vergi siyasəti real gəlirləri "kölgə"dən çıxartmaq imkanı verə bilər. Habelə ipoteka krediti zamanı riskin azaldılması məqsədilə kredit tarixi bürosu institutunun yaradılmasına böyük ehtiyac var. Bu isə kredit verən banklara ipoteka kreditini alan şəxs barəsində informasiya toplamağa imkan verəcək.

Azərbaycan İpoteka Fondunun (AİF) təminatlı istiqrazlarının təkrar ticarətinin aktivləşməsi və bununla yanaşı beynəlxalq əhəmiyyətli layihələrin fond birjası vasitəsilə maliyyələşməsi korporativ istiqrazlar bazarının yüksək artım dinamikasını təmin etmiş və bazarın bu segmenti tarix boyu ən yüksək həddə çatmışdır.

Belə ki, korporativ istiqrazlar bazarı ötən ilin müvafiq dövrü ilə müqayisədə 3,6 dəfə artaraq 2,5 milyard manat təşkil etmişdir. Artım korporativ istiqrazlar bazarının hər 2 segmentində müşahidə olunmuşdur. Belə ki, hesabat dövrü ərzində 1,9 milyard manatlıq korporativ istiqraz yerləşdirilmiş, peşəkar iştirakçıların marketmeyker fəaliyyəti fonunda isə 604,4 milyon manatlıq korporativ istiqrazların təkrar ticarəti baş tutmuşdur ki, bu da ötən ilin ilk 9 ayı ilə müqayisədə müvafiq olaraq 8,3 dəfə və 31 faiz çoxdur.

korporativ istiqrazlar bazarının ən likvid aləti olan AİF istiqrazları ilə ticarətin həcmi ötən ilin müvafiq dövrü ilə müqayisədə 21 faiz artaraq 534,9 milyon manat təşkil etmişdir. Belə ki, 2013 ci ildə 40,2 milyon manat

həcmində AİF istiqrazı yerləşdirilmiş, bu alətlərin təkrar bazar ticarəti isə 494,7 milyon manat həcmində olmuşdur ki, bu da ötən ilin ilk 9 ayı ilə müqayisədə müvafiq olaraq 8 faiz və 22 faiz çoxdur.

2014-cü ilin 9 ayı ərzində bir rəqəmli inflyasiya göstəricisi şəraitində Mərkəzi Bank tərəfindən həyata keçirilən pul siyasətinin yumşaq və stimullaşdırıcı xarakter alması, eləcə də Maliyyə Nazirliyi tərəfindən konservativ borclanma siyasətinin həyata keçirilməsi dövlət qiymətli kağızlar bazarının həcminə əhəmiyyətli dərəcədə təsir göstərmişdir. Belə ki, qiymətli kağızlar bazarında bu növ alətlərlə ortalama günlük 19,6 milyon manatlıq əməliyyat həyata keçirilmiş və dövlət qiymətli kağızlar bazarının həcmi 4,1 milyard manata çatmışdır.

Cari ilin mart ayı ərzində Maliyyə Nazirliyi tərəfindən xarici bazarlarda ilk dəfə olaraq 1,25 milyard manat həcmində avroistiqrazlar yerləşdirilmişdir. Avroistiqrazlara 160-dan çox ölkənin institusional investorları tərəfindən böyük maraq göstərilmiş və avroistiqrazlara olan tələbat təklifdən 4 dəfə artıq olmuşdur. Bununla yanaşı, hesabat dövrü ərzində yerli bazarda 62,6 milyon manat həcmində qiymətli kağızlar bazarının ən aşağı riskə malik olan alətləri yerləşdirilmiş, bu növ alətlərin təkrar bazar ticarəti isə 22,3 milyon manat həcmində olmuşdur.

Hesabat dövrü ərzində Mərkəzi Bankın qiymət stabilliyinin təmin olunması funksiyası çərçivəsində həyata keçirdiyi sterilizasiya əməliyyatları notlar və onlarla aparılan repo əməliyyatlarının dinamikasında özünü qabarıq şəkildə büruzə vermişdir. Belə ki, 2014-cü ilin 9 ayı ərzində Mərkəzi Bankın notlarının yerləşdirilməsinin ötən ilin müvafiq dövrü ilə müqayisədə 43 faiz azalaraq 133,1 milyon manat təşkil etməsinə baxmayaraq, bu növ alətlərin təkrar bazar ticarəti 7,0 dəfə artaraq 307,8 milyon manat təşkil etmiş və not bazarı 58 faiz artaraq 440,9 milyon manata çatmışdır.

Bununla yanaşı, cari ilin birinci rübündən etibarən qiymətli kağızlar bazarında ilk dəfə olaraq yeni növ alətlə - korporativ istiqrazlarla repo/əks-repo əməliyyatları həyata keçirilmiş, bütövlükdə cari ilin 9 ayı ərzində baş

tutmuş repo/əks-repo əməliyyatlarının həcmi 3,5 milyard manat təşkil etmişdir

Kredit portfelininartımı əhalinin əmanətlərinin və korporativ sektorun depozitlərinin artması ilə dəstəklənmişdir. Uzunmüddətli kreditlərin həcmi 38,4% artaraq ilin sonuna 12087,4 mln. manat təşkil etmişdir. 2013-cü ilin sonuna kredit portfelinin strukturunda uzunmüddətli kreditlərin xüsusi çəkisi 78,4% (01.01.2013 tarixinə 70,6%) təşkil etmişdir. İl ərzində kreditlərin valyuta strukturunda da müsbət dəyişiklik olmuşdur. Məzənnə sabitliyinin qorunub saxlanılması nəticəsində 2013-cü ildə milli valyutada olan kreditlərin artım tempi (31,5%) xarici valyutada kreditlərin artım tempini (13,8%) üstələmişdir. İlin sonuna kredit portfelində manatla kreditlərin xüsusi çəkisi 3 faiz bəndi artaraq 71,8% olmuşdur.

Kreditlər üzrə yüksək artım tempi inşaat və əmlak sektorlarına (86%), nəqliyyat və rabitə sektoruna (17,9%), sənaye və istehsal sektoruna (16,9%), kənd təsərrüfatı və emala (34,2%) verilən kreditlərdə müşahidə olunmuşdur. Yeni bank texnologiya

Hesabat ilində müvəkkil kredit təşkilatları vasitəsilə verilmiş ipoteka kreditlərinin həcmində 2012-ci illə müqayisədə 51% artım müşahidə olunmuş və ümumilikdə, 2700-ə yaxın şəxsə 113,5 mln. Manta ipoteka krediti verilmişdir. 2013-cü ilin sonuna Azərbaycan İpoteka Fondunun (AİF) vəsaitləri hesabına əhaliyə verilmiş ipoteka kreditlərinin sayı 13600-ə, həcmi isə 534,7 mln. manata çatmışdır. Fondun yenidən maliyyələşdirilmiş kredit portfeli 360,9 mln. manat təşkil etmişdir.

İl ərzində xüsusi kateqoriyaya daxil olan gənc ailələrin üzvlərinə (şəhid və Milli Qəhrəman ailəsinin üzvləri, məcburi köçkünlər, dövlət qulluqçuları, elmi dərəcəsi olanlar, idman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxslər) və hərbi qulluqçulara **güzəştli ipoteka** kreditlərinin verilməsi istiqamətində də dövlətin sosial siyasəti davam etdirilmişdir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 04 fevral 2013-cü il tarixli 811 nömrəli Fərmanı ilə «Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi

Qaydaları»na dəyişiklik edilmiş, güzəştli kreditlər üzrə maksimal kredit məbləği 35000 manatdan 50000 manatadək artırılmışdır. Fərmanla güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan hərbi qulluqçuların dairəsi genişləndirilmişdir. Ötən il ərzində verilmiş güzəştli ipoteka kreditlərinin həcmi də 2012-ci illə müqayisədə 44% artaraq 42,8 mln. manat təşkil etmişdir. Ümumilikdə, 2007-2013- cü illərdə verilmiş güzəştli kreditlərin həcmi isə 114,7 (3200-ə yaxın kredit) təşkil etmişdir. İpoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi üçün dövlət büdcəsindən 2005-2013-cü illərdə ayrılmış vəsaitlərin həcmi 176 mln. manata çatmışdır. 2013-cü ildə də, AİF-in təmin edilmiş istiqrazlarının yerləşdirilməsi davam etdirilmiş və il ərzində daxili maliyyə bazarlarından 57 məbləğində vəsait cəlb olunmuşdur. Ümumilikdə, maliyyə bazarının aktiv iştirakçısına çevrilən AİF 2009-2013-cü illərdə açıq bazardan 300 sərbəst vəsait cəlb edə bilmişdir.

Fitch Ratings Agentliyi tərəfindən Azərbaycan İpoteka Fonduna yerli və xarici valyutada uzunmüddətli öhdəliklər üzrə verilmiş “BBB-” kredit reytingi Azərbaycan Respublikasının ölkə reytinginə bərabər səviyyədə saxlanılmışdır. Azərbaycan İpoteka Fondunun investisiya dərəcəli beynəlxalq kredit reytinginin saxlanılması gələcəkdə Fondun borclanma qabiliyyətinin daha da artırılmasına,

onun beynəlxalq kapital bazarlarına çıxışına və bu bazarlarda sərfəli faiz dərəcələri ilə borc qiymətli kağızlarının yerləşdirməsinə zəmin yaradır.

2013-cü ilin iyun ayından etibarən ipoteka kreditləşməsinin avtomatlaşdırılması məqsədilə “**Elektron ipoteka**” sistemi müvəkkil bankların, sığorta və qiymətləndirici şirkətlərin istifadəsinə verilmişdir. Qeyd olunan sistemin işə salınması müvəkkil təşkilatlarla Fond arasında kağız dövriyyəsinin əhəmiyyətli dərəcədə azalmasına səbəb olmuşdur. Eyni zamanda, ipoteka kreditləri üzrə ödənişlərin qəbulu ilə əlaqədar yeni avtomatlaşdırılmış hesablaşmalar sisteminin tətbiqinə başlanılmışdır və 2014-cü ilin I rübün sonuna kimi bu sistemə keçidin başa çatdırılması nəzərdə tutulur. Qeyd olunan sistemin istifadəyə verilməsi əhaliyə xidmət səviyyəsinin

yüksəldilməsinə, ipoteka kreditləri üzrə elektron ödənişlərin qəbuluna imkan verəcəkdir.

Bundan başqa, hesabat ilində ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının daha da genişləndirilməsini nəzərdə tutan “Azərbaycanda 2014-2025-ci illər üçün ipoteka kreditləşməsi sisteminin inkişafı üzrə Strategiya” hazırlanmış və aidiyyəti qurumlarla razılaşdırılması üçün hökumətə təqdim olunmuşdur.

Bir sözlə, Azərbaycanda ipoteka bazarının formalaşması iqtisadiyyatımızın ən aktual məsələlərindən biri hesab edilir. İpoteka bazarının formalaşması öncə Azərbaycanda mənzil problemini həll edəcək və əhəlinin orta səviyyəsinin formalaşmasına səbəb olacaq. İpoteka bazarının formalaşması həmçinin iqtisadiyyatın real sektoruna da müsbət təsir göstərəcək.

Nəticə

1. Anderrayting prosesində əsas məqam mövcud gəlirlərdən çıxış etməklə kredit üzrə ödəmələri mütəmadi və vaxtında həyata keçirmək baxımından müştərinin ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsidir. Bu cür qiymətləndirməni həyata keçirmək üçün borcalanın əmək məşğulluğunun nisbətən stabil olub-olmaması, gəlirlərinin əsas mənbələri, onların mütəmadiyi, onun xərcləri haqqında informasiya toplamaq lazımdır. Bunlara əsasən borcalanın kredit üzrə mütəmadi ödəmələrin vaxtında və dolğun şəkildə həyata keçirmək və sonda onları bağlamaq imkanları haqqında nəticə əldə etmək mümkün olur.

Kreditə ərizə verərkən və perspektivdə işlə təmin olunmanın stabilliyi borcalanın krediti bağlamaq qabiliyyətinin ən mühüm göstəricisidir. İşlə təmin olunmanın stabilliyinin qiymətləndirilməsində onun təhsil səviyyəsi, peşə təcrübəsi, bazarın tsabil inkişaf edən və potensial gəlirli seqmentində məşğulluğu çox böyük əhəmiyyət kəsb edir.

Sadalanın amillərinin təhlili anderrayting üzrə ekspertə müştərinin əmək məşğulluğunun stabilliyini, peşə və karyera inkişafını, işi itirdikdə gəliri azalmadan yeni iş tapmaq qabiliyyətini qiymətləndirmək imkanı verir,

2. Borcalanın gəlir mənbələrinin yoxlanılması.

Borcalana verilə biləcək kreditin maksimal məbləği rəsmi sənədlərlə təsdiq olunmuş gəlir əsasında hesablanır. Borcalan son iki ildə əldə etdiyi stabil gəlir haqqında sənədlər və son 12 aydakı gəlirləri haqqında daha ətraflı məlumatları təqdim etməlidir. Müştərinin kreditin ödənilməsi müddəti ərzində adekvat gəlir əldə etməkdə davam edəcəyi haqqında düşünmək üçün bankın əsasları olmalıdır. birdə borcalanın gəlir səviyyəsi də borcalanın gəlirlərinin qiymətləndirilməsi kimi, eyni qaydalarla qiymətləndirilir.

Kreditin maksimal məbləği hesablanarkən bankın nəzərə aldığı gəlir mənbələrinə aiddir:

- əsas iş yeri üzrə əmək haqqı;
- əlavə saat hesabı əmək haqqı;
- normadan artıq işə görə orta illik gəlir;
- natamam iş gününə görə gəlir;
- illik mükafatlar;
- komissiya mükafatlandırma formasında əldə edilən gəlir;
- dividend və faizlər şəklində gəlir;
- təqaüdlər;
- icarə ödəməsi formasında xalis gəlir;
- uşaqlara görə aliment və vəsaitlər;
- işlə təmin edən tərəfdən rəsmi sənəd olduqda, gəlirin həcmnin gözlənilən artımı.

3. Öz biznesi olan borcalanın gəlirlərinin yoxlanması.

Yaxşı olar ki, öz biznesi olan borcalan eyni müəssisədə ən azı 18 ay ərzində iştirak payı haqqında məlumat verə bilsin. Müəssisələri sayı və onlarda iştirak payı son iki il ərzində tərəddüd edirsə, onda müştərinin öz investisiyalarını qoyduğu, onlardan gəlir əldə etdiyi və ya hansısa öhdəlikləri götürdüyü bütün müəssisələr haqqında təqdim olunmuş məlumatları diqqətlə öyrənmək lazımdır.

Sahibkarlıqla məşğul olan ərizəçi öz müəssisəsinin davamlılığını və həyatqabiliyyətliliyini və gələcəkdə də ipoteka kreditini bağlamaq üçün yetərli olan gəlir əldə edəcəyini təsdiqləyən aşağıdakı sənədləri təqdim etməyini təklif edirəm:

- 1) Hüquqları müəyyən edən sənədlər: əlavə edilən dəyişikliklərlə birlikdə nizamnamənin və təsisçi müqaviləsinin və ya həyata keçirilən fəaliyyət xüsusi bir icazə tələb etdikdə, lisenziyanın notariusda təsdiq

edilmiş surəti;

2) təsdiqləyici maliyyə və digər sənədlər:

- son iki hesabat dövrü üçün vergi müfəttişliyini qeydi olan balanslar (illik və rüblük);
- son iki hesabat dövrü üçün gəlir və zərərlər haqqında vergi müfəttişliyini qeydi olan hesabatlar (illik və rüblük);
- debitor və kredit borclarının yaranma tarixləri göstərilməklə şifrəsinin açılması;
- imza nümunələri olan və notariusda təsdiq edilmiş vəərəqlər və möhür;
- illik hesabatın mötəbərliyi haqqında auditor rəyi;
- hesabın saldosu və hesba üarşı iradların olması ilə bağlı bankın qeydləri olan son tarix üçün hesablaşma və valyuta hesablarından çıxarış;
- biznes-plan;
- rəhbərin, birinci müavinin və baş mühasibinin əlaqə telefonları;
- əvvəlki iki il üçün vergilərin ödənilməsi haqqında sənədlər.

Anderrayrinq üzrə ekspert kömək üçün informasiyanın yoxlanması üzrə müfəttişə müraciət edə bilər. Müfəttiş biznesin davamlılığını və təqdim edilmiş maliyyə hesabatlarının mötəbərliyini təsdiqləyən əlavə informasiya ala bilər. Müştərinin müəssisəsinin gəlirlərində dəyişikliklərin tendensiyasını təhlil etmək lazımdır.

4.Borcalanın xərclərinin təhlili.

Borcalanın ödəmə qabiliyyətini təhlil edərkən təkcə onun gəlirlərinə deyil, həm də stabil, mütəmadi xarakter daşıyan xərclərinə də diqqət yetirmək lazımdır. Borcalanın xərclərinin strukturunda mütəmadilik və məqsədli təyinatından asılı olaraq aşağıdakı qrupları qeyd etmək olar.

- əldə edilən evlə bağlı olan aylıq gələcək xərcləri (əmlak vergisi, daşınmaz əmlakın sığortalanması, texniki xidmət və kommunal xidmətlərə

görə ödəmələr, ipoteka kreditinə görə ödəmələr, evin istismarı ilə bağlı olan digər mümkün yığımlar və ödəmələr;

- aylıq (və ya ay üzrə hesablanan) gəlir vergisinin, habelə digər daşınan və daşınmaz əmlakın olması ilə bağlı olan vergi və sığorta ödəmələrinin ödənilməsi ilə bağlı xərclər;
- borcalanın və onun ailəsinin həyat fəaliyyətini dəstəkləyən mütəmadi ödəmələr (uşaqların yeməyi, təhsili, tibbi xidməti);
- borcalanın istirahətlə, əyləncə, bahalı xobbi ilə bağlı xərcləri;
- borcalanın hər ay və ya il ərzində müəyyən dövriliklə xərclədiyi digər daimi və icbari xərclər.

Borcalanın ev alınması və ipoteka kreditinin əldə edilməsi ilə bağlı olan birdəfəlik xərclərini də nəzərə almaq lazımdır:

- müvafiq alqı-satqı müqavilələrinin və girov müqaviləsinin bağlanması ilə bağlı olan xərclər (qüvvədə olan qanunvericiliyə uyğun olaraq dövlət qeydiyyatına görə ödəmələr);
- rieltora komissiya;
- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə görə ödəmələr;
- əldə edilən daşınmaz əmlakla bağlı lazımi arayışların verilməsinə görə ödəmələr;
- kreditin rəsmiləşdirilməsi, hesablaşma hesabının açılması, kredit üçün ərizəyə baxılması ilə bağlı bank xərcləri;
- girov predmetinin sığortalanması (zədələnmə və itirilmə riski, habelə mülkiyyət hüquqlarından);
- borcalanın həyatının sığortalanması;
- mümkün təmir və alınan evlə köçmə ilə bağlı xərclər.

5. Borcalanın pul və digər maddi aktivlərinin təhlili

Borcalanın daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə sövdələşmələr üçün lazım olan pul vəsaitlərinin minimal ölçüsü anderraytinq üzrə ekspert tərəfindən potensial borcalanın ona ipoteka kreditinin verildiyi an sərəncamında olan pul vəsaitlərinin məbləğinə əsasən hesablanır. Bankda ipoteka kreditinin

verilməsi qaydaları və prosedurları ilə (məsləhətlər və kredit üçün ərizənin doldurulması ilə bağlı yığım), habelə daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə müqavilənin, daşınmaz əmlakın girov müqaviləsinin qeydiyyatı salınması və notariusda təsdiq edilməsi və sövdələşmələrin rəsmiləşdirilməsi üçün lazım olan digər sənədlərin əldə edilməsi ilə bağlı olan xərclərin örtülməsi üçün lazım olan pul vəsaitləri toplanır.

Borcalana kredit sövdələşməsini həyata keçirmək üçün lazım olan pul vəsaitlərinin bank üçün məqbul olan mənbələri kimi aşağıdakılardan istifadə etmək olar:

- borcalanın əmanətləri;
- borcalanın özünə məxsus daşınan və daşınmaz əmlakın satışından əldə edilən öz xüsusi vəsaitləri (satış kreditin verilməsindən əvvəl həyata keçirilməlidir);
- işlə təmin edəndən subsidiyalar;
- dövlət ev subsidiyaları.

Bankın əməkdaşı ilkin haqqın ödənilməsi məqsədlərində istifadə olunan və alqı-satqı sövdələşmələrinin rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı olan digər xərclər üçün bütün vəsaitlərin əldə edilməsi mənbələrini yoxlamalıdır ki, üçüncü şəxslərdən borc vəsaitlərindən istifadənin mümkünlüyü istisna edilsin, çünki bu krediti bağlayarkən borcalanın maliyyə yükünə birbaşa təsir göstərəcəkdir və onun ödəmə qabiliyyətini əsaslı şəkildə aşağı sala, bununla da bank üçün kredit riskini artırır.

Adətən borcalanın əmlakının dəyəri (avtomobil, bağ evi, zərgərlik məmulatları, incəsənət əsərləri, antikvariat və digər daşınan və daşınmaz əmlak) dətən borcalanın aylıq gəliri müəyyən edilərkən, onun kredit üzrə ödəmələrinin nisbətini təyin edən əmsallar hesablanarkən və borcalanın gəlirlərin çıxış edərək bankın ona verə biləcək maksimal məbləğ müəyyən edilərkən nəzərə alınmır. Lakin əmlakın olması, onun kredit üzrə borcu bağlamaq üçün lazım gəliddə satıla biləcəyi qiymətləndirmə dəyəri əvəzedici amil kimi nəzərdən keçirilir.

6.Borcalanın kredit tarixçəsinin təhlili.

Anderrayting üzrə ekspert bu borcalana nə dərəcədə etibar etməli olduğunu müəyyən etməlidir. əvvəllər verilən borcların ödənilməsinin xarakterindən başqa, anderrayting üzrə ekspert borcun qalığının məbləğini, borcun bağlanması hesabına aylıq ödəmələrin müddəti və ölçüsünü təyin etməlidir.

Kredit tarixçəsinin olmaması (bankda depozit və digər hesabların, kredit kartlarının, istehlakçı kreditlərinin olmaması) neqativ amil kimi qiymətləndirilməməlidir.

Əksər ölkələrdə ixtisaslaşdırılmış strukturlar – kredit büroları fəaliyyət göstərir və bank hər bir borcalanın kredit tarixçəsi haqqında onlardan informasiya əldə edə bilər. Əksər borcalanların sənədləşdirilmiş kredit tarixçəsi olmadığından bank aliment və ya uşaqlar üçün vəsaitlərin ödənilməsi haqqında məlumatları da əhatə edən informasiyanın əldə edilməsinin alternativ mənbələrindən istifadə edə bilər.

Informasiyanın əldə edilməsi üçün sorğu aşağıdakılara göndərilməlidir:

- ərizədə göstərilən müştəri kreditörünə;
- kommunal xidmətləri, elektrik enerjisini, telefon əlaqəsini təmin edən kommunal-istismar xidmətlərə.

Özünün əvvəlki kreditləri üzrə öhdəliklərini gizlədən müştəri bu iş üzrə digər məlumatları da gizlədə bilər. Müştərinin borc və ya digər maliyyə öhdəliklərini gizlətdiyi aşkar olunarsa, ondan izahat alınmalı və bundan sonra anderraytingi daha diqqətlə aparmalıdır. Ərizələrin qəbulu üzrə bölmə əməkdaşı müştəriyə bildirə bilər ki, bank ondan informasiyanı gizlətdiyinə görə vaxtından əvvəl krediti bağlamağı tələb edə bilər.

7. Borcalanın mövcud borc öhdəliklərini yerinə yetirməsinin təhlili

12 ay ərzində kredit tarixşəsi kifayətdir ki, anderraytinq üzrə ekspert yeni ipoteka krediti ilə bağlı ödəmələr barəsində ərizənin öz üzərinə götürdüyü öhdəliklərlə bağlı məntiqi nəticə çıxara bilsin.

Müştərinin ayrı-ayrı hallarda deyil, bütövlükdə öz ödəmə öhdəliklərini vaxtında yerinə yetirib-yetirmədiyini daha çox diqqət yetirmək lazımdır. Kredit tarixçəsində hansısa gecikmiş ödəmə öz əksini tapa bilər. bu, kreditlə bağlı öhdəliklərə məsuliyyətsiz yanaşmadan xəbər verməyə də bilər. bununla belə ötən 12 ayda gecikmiş ödəmələrin sayına diqqət yetirmək lazımdır. Borcalandan əvvəlki 30 gün və daha çox gecikmiş ödəmələrlə bağlı yazılı izahat tələb etmək lazımdır.

Ipoteka krediti evlə bağlı gələcək öhdəlik olduğundan, borcalan əvvəllər evlə bağlı ödəmələrini mütəmadi olaraq ödəmişdir. Anderraytinq üzrə ekspert mənzil haqlarını, kommunal xidmət haqlarını və əmlak vergisinin son 12 ay ərzində borcalan tərəfindən vaxtında ödənildiyini ödəmə kitabşalrı üzrə yoxlamalıdır.

8. Girov predmetinin təminatlılığını yetərliliyinin qiymətləndirilməsi

Borcalan müəyyən olunmuş şərtlərlə krediti ödəmirsə, borcu bağlamaq üçün bank qanunla müəyyən olunmuş qaydada tutulmaları girov predmetinə - daşınmaz əmlaka çevirə bilər (adətən bu, kreditlə alınmış ev olur). Bank əmin olmalıdır ki, əmlakın dəyəri kreditin təminatı üçün yetərlidir. Girov predmetini qiymətləndirərkən, anderrayting üzrə ekspert aşağıdakı üç amili təhlil etməlidir:

- əldə edilən ev üzərində mülkiyyət hüquqlarının qanunili (hüquqi saflığı);
- əmlakın dəyəri ilə kredit məbləğinin nisbəti;
- əmlakın fiziki vəziyyəti

Beləliklə, İpoteka kreditinin bir sıra üstünlükləri var. Ölkə vətəndaşları arasında bir qrup insanlar var ki, müəyyən qədər pulları olsa da, onlar mənzilin dəyərini bir dəfəyə tam ödəmək iqtidarında deyillər. Bu kateqoriyadan olan insanlar ipoteka kreditindən istifadə etməklə asanlıqla mənzil sahibi ola bilərlər. Bu halda yeni mənzil vətəndaşın mülkiyyətində olur. O, istədiyi vaxt həmin mənzili öz qiyməti ilə başqasına vermək hüququna (satmaq, kirayə vermək, vəsiyyət etmək və s.) malikdir. İpoteka krediti yolu ilə əldə edilən mənzili kirayə verməklə əlavə gəlir götürmək də mümkündür. Ən əsası isə budur ki, ipoteka kreditindən istifadə edən şəxs mülkiyyət sahibi olur.

Azərbaycanda yaşayış mənzillərinin kreditlə satılması şərtlərini müəyyən edən "İpoteka haqqında" qanun dövlət başçısı tərəfindən 7 iyun 2005-ci il tarixində təsdiq edilərək hüquqi qüvvəyə minib.

Mərkəzi Bankın qiymət sabilliyinin təmin olunması funksiyası çərçivəsində həyata keçirdiyi sterilizasiya əməliyyatları notlar və onlarla aparılan repo əməliyyatlarının dinamikasında özünü qabarıq şəkildə büruzə vermişdir. Belə ki, 2014-cü ilin 9 ayı ərzində Mərkəzi Bankın notlarının yerləşdirilməsinin ötən ilin müvafiq dövrü ilə müqayisədə 43 faiz azalaraq 133,1 milyon manat təşkil etməsinə baxmayaraq, bu növ alətlərin təkrar bazar

ticarəti 7,0 dəfə artaraq 307,8 milyon manat təşkil etmiş və not bazarı 58 faiz artaraq 440,9 milyon manata çatmışdır.

Bununla yanaşı, cari ilin birinci rübündən etibarən qiymətli kağızlar bazarında ilk dəfə olaraq yeni növ alətlə - korporativ istiqrazlarla repo/əks-repo əməliyyatları həyata keçirilmiş, bütövlükdə cari ilin 9 ayı ərzində baş tutmuş repo/əks-repo əməliyyatlarının həcmi 3,5 milyard manat təşkil etmişdir

2014 tarixində müvəkkil kredit təşkilatları vasitəsilə verilmiş ipoteka kreditlərinin həcmində 2012-ci illə müqayisədə 51% artım müşahidə olunmuş və ümumilikdə, 2700-ə yaxın şəxsə 113,5 mln. Manta ipoteka krediti verilmişdir. 2013-cü ilin sonuna Azərbaycan İpoteka Fondunun (AİF) vəsaitləri hesabına əhaliyə verilmiş ipoteka kreditlərinin sayı 13600-ə, həcmi isə 534,7 mln. manata çatmışdır. Fondun yenidən maliyyələşdirilmiş kredit portfeli 360,9 mln. manat təşkil etmişdir.

İl ərzində xüsusi kateqoriyaya daxil olan gənc ailələrin üzvlərinə (şəhid və Milli Qəhrəman ailəsinin üzvləri, məcburi köçkünlər, dövlət qulluqçuları, elmi dərəcəsi olanlar, idman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxslər) və hərbi qulluqçulara güzəştli ipotekakreditlərinin verilməsi istiqamətində də dövlətin sosial siyasəti davam etdirilmişdir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 04 fevral 2013-cü il tarixli 811 nömrəli Fərmanı ilə «Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları»na dəyişiklik edilmiş, güzəştli kreditlər üzrə maksimal kredit məbləği 35000 manatdan 50000 manatadək artırılmışdır. Fərmanla güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan hərbi qulluqçuların dairəsi genişləndirilmişdir. Ötən il ərzində verilmiş güzəştli ipoteka kreditlərinin həcmi də 2012-ci illə müqayisədə 44% artaraq 42,8 mln. manat təşkil etmişdir. Ümumilikdə, 2007-2013- cü illərdə verilmiş güzəştli kreditlərin həcmi isə 114,7 (3200-ə yaxın kredit) təşkil etmişdir. İpoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi üçün dövlət büdcəsindən 2005-2013-cü illərdə ayrılmış vəsaitlərin həcmi 176 mln. manata çatmışdır. 2013-cü ildə də, AİF-in

təmin edilmiş istiqrazlarının yerləşdirilməsi davam etdirilmiş və il ərzində daxili maliyyə bazarlarından 57 məbləğində vəsait cəlb olunmuşdur. Ümumilikdə, maliyyə bazarının aktiv iştirakçısına çevrilən AİF 2009-2013-cü illərdə açıq bazardan 300 sərbəst vəsait cəlb edə bilmişdir.

Fitch Ratings Agentliyi tərəfindən Azərbaycan İpoteka Fonduna yerli və xarici valyutada uzunmüddətli öhdəliklər üzrə verilmiş “BBB-” kredit reytingi Azərbaycan Respublikasının ölkə reytinginə bərabər səviyyədə saxlanılmışdır. Azərbaycan İpoteka Fondunun investisiya dərəcəli beynəlxalq kredit reytinginin saxlanması gələcəkdə Fondun borclanma qabiliyyətinin daha da artırılmasına, onun beynəlxalq kapital bazarlarına çıxışına və bu bazarlarda sərfəli faiz dərəcələri ilə borc qiymətli kağızlarının yerləşdirməsinə zəmin yaradır.

2013-cü ilin iyun ayından etibarən ipoteka kreditləşməsinin avtomatlaşdırılması məqsədilə **“Elektron ipoteka”** sistemi müvəkkil bankların, sığorta və qiymətləndirici şirkətlərin istifadəsinə verilmişdir. Qeyd olunan sistemin işə salınması müvəkkil təşkilatlarla Fond arasında kağız dövriyyəsinin əhəmiyyətli dərəcədə azalmasına səbəb olmuşdur. Eyni zamanda, ipoteka kreditləri üzrə ödənişlərin qəbulu ilə əlaqədar yeni avtomatlaşdırılmış hesablaşmalar sisteminin tətbiqinə başlanılmışdır və 2014-cü ilin I rübün sonuna kimi bu sistemə keçidin başa çatdırılması nəzərdə tutulur. Qeyd olunan sistemin istifadəyə verilməsi əhaliyə xidmət səviyyəsinin yüksəldilməsinə, ipoteka kreditləri üzrə elektron ödənişlərin qəbuluna imkan verəcəkdir.

Bundan başqa, hesabat ilində ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının daha da genişləndirilməsini nəzərdə tutan “Azərbaycanda 2014-2025-ci illər üçün ipoteka kreditləşməsi sisteminin inkişafı üzrə Strategiya” hazırlanmış və aidiyyəti qurumlarla razılaşdırılması üçün hökumətə təqdim olunmuşdur.

Bir sözlə, Azərbaycanda ipoteka bazarının formalaşması iqtisadiyyatımızın ən aktual məsələlərindən biri hesab edilir. İpoteka bazarının formalaşması öncə Azərbaycanda mənzil problemini həll edəcək və

əhalinin orta səviyyəsinin formalaşmasına səbəb olacaq. İpoteka bazarının formalaşması həmçinin iqtisadiyyatın real sektoruna da müsbət təsir göstərəcək.

Ədəbiyyat

1. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu
2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu
3. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı
4. Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanı
5. «Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 23 yanvar tarixli, 515 nömrəli Fərmanına əlavələr edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı
6. «Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 23 yanvar tarixli, 515 nömrəli Fərmanına əlavələr edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı
7. İpoteka kağızının formasının təsdiq edilməsi barədə Nazirlər Kabinetinin Qərarı
8. «Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları»nda dəyişikliklər edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı
9. «İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qaydaları»nın təsdiq edilməsi haqqında Nazirlər Kabinetinin Qərarı
10. Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н. Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков). – М.: Фонд «Институт экономики города», 2005.
11. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России / под ред. Н.Н. Рогожиной. – М: Фонд «Институт экономики города», 2004.

12. Пастухова Н.С., Рогожина Н.Н. Инструменты ипотечного жилищного кредитования. – М: Фонд «Институт экономики города», 2004
13. Ипотека в России. Прошлое, настоящее, будущее / под ред. И.С. Радченко. – М. ООО «ГроссМедиа», 2004.
14. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2003.
15. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 2010.
16. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: 2012.
17. Rəsmi dövrü mətbuat- 2014-2015