

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ**  
**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**  
**BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA**  
**MƏRKƏZİ**

*Əlyazması hüququnda*

**Şükürova Şahsənəm Eynulla qızı**

**“Azərbaycanda ipoteka bazarının inkişaf perspektivləri”  
mövzusunda**

**MAGİSTR DİSSERTASIYASI**

**İxtisasın şifri və adı: 060403- “Maliyyə”**

**İxtisaslaşma: Maliyyə bazarları**

**Elmi rəhbər:**

**i.f.d. G. Ş. Ağabəyova**

**Magistr proqramının rəhbəri:**

**i.e.n.,dos. Z.H. İbrahimov**

**Kafedra müdiri: i.e.n.,prof Ə. Ə. Ələkbərov**

**BAKI - 2018**

## MAGİSTR DİSSERTASİYASININ İŞ PLANI

<b>GİRİŞ.....</b>	<b>3</b>
<b>I FƏSİL: İpoteka bazarının sosial-iqtisadi mahiyyəti</b>	
1.1 İpoteka bazarının mahiyyəti və xüsusiyyətləri.....	6
1.2 İpoteka bazarının formalaşması və fəaliyyət mexanizmi.....	15
1.3 Ölkənin sosial-iqtisadi həyatında ipoteka bazarının əhəmiyyəti.....	20
<b>II FƏSİL: Dünya ipoteka bazarı ilə Azərbaycan ipoteka bazarının qarşılıqlı müqayisəsi</b>	
2.1 Dünya ipoteka bazarının təhlili.....	26
2.2. Azərbaycan ipoteka bazarının qanunvericilik bazası və bu qanunvericiliyə əsasən ipoteka ödənişinin hesablanması qaydası.....	37
<b>III FƏSİL: Azərbaycan ipoteka bazarında mövcud problemlərin aradan qaldırılması yolları və inkişaf perspektivləri</b>	
3.1. Azərbaycan ipoteka bazarının real vəziyyəti.....	51
3.2. Azərbaycan ipoteka bazarının beynəlxalq ipoteka bazarı ilə qarşılıqlı müqayisəsi və inkişaf istiqamətləri.....	58
<b>NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR.....</b>	<b>65</b>
<b>İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT.....</b>	<b>68</b>
<b>PEZIOME.....</b>	<b>70</b>
<b>SUMMARY.....</b>	<b>71</b>

## GİRİŞ

**Mövzunun aktuallığı.** Müasir dövrdə ipoteka bazarının formalaşması və inkişafı, hər bir dövlətin sosial siyasətinin əsas istiqamətini təşkil edir. Dünyada iki ən geniş yayılmış ipoteka modelinin olmasına baxmayaraq, hər ölkənin ipoteka bazarı öz qanunvericiliyinə uyğun olaraq formalaşdırılır. İnkişaf etmiş ölkələrdə olduğu kimi ölkəmizdə də əhalinin mənzil tələbatının qarşılınması, orta və az təminatlı ailələrin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması üçün dövlət ipoteka sahəsində bir sıra islahatlar həyata keçirir.

Beynəlxalq sferada dünya əhalisinin xoşbəxtlik indeksi anlayışı vardırki, bu indeksin təxminən 70% miqdarını mənzil tələbatının ödənilməsi təşkil edir. Elə bu səbəbdən praktikada əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması və sosial problemlərinin həll olunması üçün ipoteka kreditləşməsindən istifadə olunur.

Respublikamızın beynəlxalq arenaya inteqrasiya etdiyi bu güncü dövrdə artan əhali kütləsinin mənzil tələbatının qarşılınması, dövləti daha təkmil ipoteka bazarı yaratmağa vadar edir. Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi haqqında ilkin addımlar 2005-ci ildən etibarən atılmağa başlanmışdır. Həmin ildə ölkə prezidenti İlham Əliyev tərəfindən imzalanan “İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu” vətəndaşlara ipoteka kreditlərindən faydalanmaq üçün şərait yaratdı.

**Tədqiqatın predmet və obyektı.** Dissertasiya işinin predmetini Azərbaycan ipoteka bazarının inkişaf perspektivləri təşkil edir. Mövzunun araşdırılmasında dissertasiya işinin obyektı olaraq Azərbaycan İpoteka Fondu, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, ABŞ-ın və digər ölkələrin ipoteka bazarları götürülmüşdür. İnkişaf edən ölkəmizdə artan əhali kütləsinin mənzil tələbatını qarşılamaq, gənclərin və aztəminatlı ailələrin evlə təmin olunmasını təşkil etmək üçün ipoteka bazarının araşdırılması və bu bazarın obyektlərinin hərtərəfli öyrənilməsi vacib şərtidir.

**Tədqiqatın əsas məqsədi və vəzifələri.** Dissertasiya işinin yazılmasında əsas məqsəd dünya ipoteka bazarının araşdırılması, bu bazarın müsbət və mənfi

cəhətlərinin önə çıxarılması və xarici təcrübənin ölkənin ipoteka bazarının real vəziyyətinə uyğunlaşdırılması təşkil edir. Beləki bu sahə üzrə ABŞ və Avropa ölkələrinin təcrübəsinə nəzər saldıqda burada inkişaf etmiş ipoteka bazarının ilkin və ikinci bazarlardan təşkil olunduğunun, həmçinin bank sisteminin güclü inkişaf etməsi nəticəsində bu ölkələrdə ipoteka faiz dərəcələrinin ölkəmizlə müqayisədə aşağı olmasının şahidi oluruq.

**Tədqiqatın informasiya bazası və işlənməsi metodları.** Dissertasiya işinin informasiya bazasını Azərbaycan İpoteka Fondunun, Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının, Azərbaycan Respublikası Statistika Komitəsinin, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin məlumatları, bu sahə üzrə mövcud qanunvericilik, ölkə Prezidentinin Fərmanları, elmi jurnal və qəzetlər, bir sıra xarici ədəbiyyatlar təşkil edir.

Məqalənin tədqiqində elmi abstraksiya, analiz, sintez, tarixi, məntiqi, induksiya, deduksiya metodlarından istifadə edilmişdir. Bunun üçün birinci növbədə elmi abstraksiya metodu vasitəsilə ipoteka bazarında müşahidələr aparılmış, nəzəri ümumiləşdirmələr edilmiş və əsas tərəflər aşkara çıxarılmışdır. İkinci növbədə analiz metodu vasitəsilə iqtisadi hadisələr bütöv bir şəkildə götürülərək, ayrı-ayrı hissələrə bölünmüş, daha sonra bu hissələr təhlil edilərək mahiyyəti üzə çıxarılmışdır. Mahiyyəti üzə çıxarılmış bu hadisələrin bütöv bir şəkildə götürülərək sadələşdirilməsi və müəyyən hissələrə ayrılması sintez metodu vasitəsilə həyata keçirilmişdir. Üçüncü növbədə isə tarixi metoddan istifadə edərək iqtisadi hadisələr, qanunlar xronoloji ardıcılıqla şərh olunmuşdur. Bu hadisələrin dəyişməsi və inkişaf qanunauyğunluğu məntiqi metoddan istifadə edilərək öyrənilmişdir. Toplanmış faktların izahını vermək, ümumiləşdirmələr aparmaq induksiya metodu ilə həyata keçirilmişdir. Deduksiya metodu vasitəsilə nəzəri nəticələr, ümumi prinsiplər hazırlanmışdır. Beləliklə induksiya və deduksiya metodlarının birlikdə tətbiq edilməsi nəticəsində nəzəriyyədən həyat faktlarına, bu faktlardan isə nəzəri ümumiləşdirmələrə və nəticələrə gəlinmişdir.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi.** Ölkəmizin ipoteka bazarının 13 illik bir tarixə sahib olmasını nəzərə alsaq bu bazarın hələ də formalaşma mərhələsində olduğunu söyləyə bilərik. Lakin keçən müddət ərzində bu sahə üzrə qəbul olunmuş qanunlar, bu sahənin inkişafına səbəb olmaqla əhalinin mənzil tələbatının əvvəlki illərlə müqayisədə daha çox ödənilməsinə səbəb olmuşdur.

Dissertasiya işində Respublikamızın ipoteka bazarının inkişaf perspektivləri, beynəlxalq təcrübənin faydaları öz əksini tapmışdır. Ölkə əhalisinin artımı, yeni ailə quranların mənzillə təmin olunma ehtiyacı bu sahənin inkişaf etdirilməsini artıran məsələlərdəndir.

**Tədqiqatın praktiki əhəmiyyəti.** İpoteka sahəsinin inkişafı bu gün dövlət siyasətinin qarşısında duran ən mühüm məsələlərdən biridir. Bunu nəzərə alaraq tədqiqat işinin nəticələri ipoteka bazarının qurulmasında və inkişaf etdirilməsində praktiki əhəmiyyət daşıyır.

## 1.1 İpoteka bazarının mahiyyəti və ipoteka kreditinin növləri

İnsanların yaşaya bildikləri bir mühitdə yaşamaq arzusu, dünyanın mövcudluğundan bəri davam edən bir ehtiyacdır. Mənzil tələbi, bəzi ölkələrdə məskunlaşmaq üçün ilkin tələblərdən biri olsa da, bəzi ölkələrdə sənayeləşmə və urbanizasiya baxımından əhalinin yer dəyişdirərək şəhərlərə köçməsi nəticəsində meydana çıxmışdır. Cəmiyyətlərin iqtisadi, sosial və mədəni baxımdan davamlı inkişafı insanların istək və arzularını dəyişməklə mövcud evlərin bəyənilməməsinə səbəb olur. Xüsusilə inkişaf etmiş ölkələrdə əhalinin daha yaxşı həyat şəraitinə qovuşmaq arzusu, müxtəlif keyfiyyətdə olan mənzillərə ehtiyacı artırmaqdadır.

İpoteka ifadə anlamına görə uzun müddətli və aşağı faizli kreditin verilməsinə deyilir.

İpoteka sözünün kökü qədim Yunanıstandan qaynaqlanır. "Dayaq", "Dirək" mənasını ifadə edən ipoteka haqqında ilk qanun yunan hökmdarı Solon tərəfindən e.ə. 596-cı ildə imzalanmışdır. Bu qanun borc məbləğini ödəyə bilməyən vətəndaşların köləyə çevrilməməsi üçün nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, borclu şəxsin torpaq sahəsi üzərində basdırılan dirəkdə aşağıdakı ifadə yazılmışdır: "Bu torpaq borc verilən məbləğ qarşılığında borc verənə məxsusdur".[11, 15]

Əmlak sektorunda ən vacib element maliyyədir. Çox sayda tələbin mövcud olduğu mənzil sektorunda maliyyələşdirmə sistemləri və resursları səmərəli istifadə edilməlidir. İnkişaf etmiş ölkələrdə ən çox istifadə edilən sistem "İpoteka Maliyyələşdirilməsi" sistemidir. Bu sistemdə vətəndaşlar uzun müddətli dövr ərzində arzuladıqları mənzil üçün ipoteka krediti ödəyirlər. Bu müddətdə, həm əsas bazarlarda mənzil krediti faiz dərəcələrinin düşməsi ilə fərdlərin ev sahibi olma nisbəti artır, həm də kredit təşkilatları tərəfindən verilən ipoteka qarşılığı kreditlərin sekyuritizasiyası ilə, bu təşkilatlar yeni maliyyələşdirmə imkanı əldə edirlər.

Bir sözlə ipoteka mənzil bazarı əslində bir çox təşkilat və qurumu əhatə edir. Bu təşkilat və qurumlar ən çox inkişaf etmiş ölkələrdə dövlət tərəfindən maliyyələşdirilir. Onlar tənzimləyici və nəzarət orqanı kimi mövcud olduqlarından bazar iştirakçıları kimi də çıxış edirlər.

Mənzil maliyyələşdirmə sistemlərindən ən qabaqcılı ipoteka krediti sistemidir. Bu sistem satın alma gücü məhdud olan orta sinif əhali kütləsi üçün mənzil əldə edilməsini nəzərdə tutur. İfadə anlamına görə daşınmaz əmlakın girov qoyulması mənasında işlədilən ipoteka “nağd ödəmə yolu ilə məskunlaşma gücü olmayan şəxslərə, uzunmüddətli ipoteka krediti verərək icarə haqqı səviyyəsində ödəmələr etmək yolu ilə mənzilə sahib olmaq” mənasını kəsb etməkdədir.

Ümumilikdə ipoteka bazarı beş komponentdən ibarətdir ki, onlar aşağıdakılardır:

1. Dövlət (tənzimləyici, dəstəkləyici və nəzarətçi kimi);
2. Kredit təşkilatları (banklar, maliyyə şirkətləri);
3. İstifadəçilər (daşınmaz investisiya şirkətləri);
4. Mənbə təminatçıları (investorlar, sərmayə yatırıanlar);
5. Sığorta şirkətləri .

Bu beş komponentə əlavə olaraq mənzil istehsalçıları kimi tikinti şirkətləri də iştirak edirlər.

Uzunmüddətli ipoteka bazarının sağlam fəaliyyətində, sığorta böyük bir paya sahibdir. Mənzil sığortası (yanğın, zəlzələ, daşqın və s.), kredit sığortası, borcalanlar üçün həyat sığortası bu bazarın tərkib hissəsidir. Bu sığorta növlərindən əlavə olaraq investorun ödəmə qabiliyyəti ilə bağlı sığorta növləri də inkişaf etmişdir. Uzunmüddətli ipoteka bazarında mühüm yer tutan sığorta vasitəsilə, kredit alan müştərinin 15-20 il müddətinə işsizlik, qəza, ölüm halında kredit borclarının sığorta şirkəti tərəfindən ödənməsi təmin edilə bilər.

İpoteka yaşayış yerlərinə uzunmüddətli kirayə ödənişi kimi ödəmə imkanı verən bir sistemdir. Bank satın alınacaq mənzil qiymətinin müəyyən bir hissəsini nağd ödəyən mənzil alıcısına, qalan məbləğ üçün uzun müddətli kredit açmalı və təhlükəsizlik baxımından satın alınan ev üzərində ipoteka tənzimlənmişdir.

İqtisadiyyatın tələblərinə görə, fərdlərin və qurumların imtiyazlarına və gözləntilərinə cavab verə biləcək uzunmüddətli ipoteka kreditinin bir çox növləri inkişaf etmişdir. Bunlar aşağıdakı kimi qruplaşdırıla bilər.

### **1. Klassik İpoteka Krediti**

Sabit faizli və əsas məbləğdən ibarət aylıq ödənişləri bərabər hissələrlə ödənilən, amortizasiya edilə bilən kredit növüdür. Burada borcalan borcunu ödədikcə qalan kreditin məbləğini bilir. Bu ipoteka krediti növündə maliyyə təşkilatları, kredit riskinin böyük bir hissəsini götürürlər. Elə bu səbəbdən borcalanlar üçün ən az riskli və ən münasib seçim klassik ipoteka krediti növüdür.

### **2. Dəyişən (Tənzimlənən) İpoteka Krediti**

Bu ipoteka krediti növündə faiz və ödənişlər kredit müqaviləsində müəyyən edilmiş dəyişiklik indeksinə uyğun olaraq, ödəmə müddətində müəyyən vaxtlarda düzəliş edilir. Faiz dərəcəsinin dəyişməsi indeksini seçərkən, xəzinədarlıq qiymətli kağızları faiz dərəcələri və ya mütəxəssis maliyyə qurumlarının maliyyə xərcləri nəzərə alınır. Kreditlə əlaqəli risklər kreditorlar və borcalanlar arasında bölüşdürülür.

### **3. Digər seçimlər**

Borc verən müəssisələr kredit verməklə, maliyyə şərtləri, maliyyə vəziyyəti və ölkədəki iqtisadi vəziyyəti nəzərə alaraq klassik ipoteka krediti və dəyişən ipoteka kreditindən başqa bu iki növ ipoteka kreditindən əldə edilən alternativ kredit variantlarını seçə bilərlər. Dəyişən faiz dərəcələri, qabaqcadan ödəmə və ödəniş məbləğləri ilə əldə edilən kredit variantları aşağıdakı kimi hazırlana bilər:



**İpoteka kreditlərinin artırılması:** Kredit müqaviləsində göstərilən dövrlərdə, faiz dərəcəsi ödəmə müddətində sabit qaldıqda infilyasiya və gəlirin artım nisbətləri nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilən dərəcəyə uyğun olaraq artırılan ipoteka kreditinin növüdür.

**Qiymət səviyyəsi ilə müəyyənləşən ipoteka kreditləri:** Klassik və dəyişkən faizli ipoteka kreditlərinin qarışığıdır. Qiymət səviyyəsi ilə müəyyənləşən ipoteka kreditinin müəyən dövrlərində faiz dərəcəsi və kredit borcunun balansı infilyasiyaya görə nominal olaraq dəyişir, lakin real olaraq satınalma gücü baxımından sabit qalır.

**İkiqat faizli ipoteka kreditləri:** İpoteka krediti borc infilyasiyası nisbətində dəyişdirilir. Beləki, kredit faizləri gəlirlərin artım tempinə görə dəyişdirilən ipoteka kreditidir.

**Qarışıq ipoteka kreditləri:** Ödəniş müəyyən müddət sabit qaldıqdan sonra faiz dərəcəsi kredit müqaviləsində göstərilən indeksə görə yenidən müəyyənləşərək dəyişən dərəcə ilə tətbiq olunur.

**Yüksək ödənişli ipoteka kreditləri:** Yüksək ödənişli ipoteka kreditləri üzrə faiz dərəcələri aşağı ödənişlər ilə sabit və ya dəyişkən ola bilər. Kreditin qaytarılması çox aşağı səviyyədə başladıqından, ödənişlərin zamanında tamamlana bilməsi üçün ödəmə müddətində bəzi aralıq ödənişlər edilməlidir. Aralıq ödəmələr yüksək miqdarda ola bilər.

**Sürüşkən ipoteka kreditləri:** Daşınmaz əmlaka alınmış kreditlər başqa bir əmlakla dəyişdirilir. Ümünilikdə bu seçim kommersiya ipotekasında tətbiq olunur.

**İki mərhələli ipoteka kreditləri:** Klassik ipoteka kreditinə bənzər bu tip kredit üzrə faiz dərəcələri, müddət ərzində bir dəfə dəyişdirilə bilər.

Bunlardan başqa, əvvəlcədən ödənilən, topdan ödənilən, yenilənmiş və ya həyat sığortalı ipoteka krediti digər seçimlərə daxildir.

İpoteka sistemində "kirayə haqqını ödəyər kimi ev sahibi olma" metodundan istifadə edilərək, vətəndaşlara 25-30 il müddətinə, aşağı faiz dərəcəsi ilə, daşınmaz əmlak, torpaq sahəsi və yaxud mənzil üzərində ipoteka verilir. İri maliyyə təşkilatları, banklar tərəfindən verilən ipoteka krediti zamanı, vətəndaşın tələb etdiyi mənzil, müvəkkil bank tərəfindən satın alınaraq əvvəlcədən müəyyənləşdirilmiş borc qarşılığında onun istifadəsinə verilir. Beləliklə, vətəndaş borc məbləği bitən zamanadək aylıq ödənişlərini müvəkkil banka ödəyir.

Uzunmüddətli ipoteka bazarının ən vacib xüsusiyyəti insanların mənzil ehtiyaclarının gələcək gəlirləri ilə kompensasiya edilməsindən ibarətdir. Dünyada "mortgage" ölkəmizdə ipoteka adı ilə tətbiq olunan bu sistem, mənzil bazarındakı mövcud problemləri aradan qaldıraraq, insanların ev sahibi olmaq arzularını yerinə yetirmək üçün qurulmuşdur. Bu sistemdə, ipoteka krediti üzrə aylıq ödənişlərin məbləği, evin icarə qiymətindən artıq olmadığı müddətdə istehlakçılar üçün sərfəli olacaq və öz məqsədinə çatacaqdır.

Dünya təcrübəsində, uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi sistemində, hər hansı bir şəxs daşınmaz əmlak almaq istədikdə, həmin əmlakı seçir və kredit təşkilatlarının qiymətləndirməsindən asılı olaraq kredit alır.

Uzunmüddətli ipoteka sisteminin əsas hissəsində mənzil alınması istiqamətində maliyyələşməni təmin etmək məqsədi ilə hüquqi işlərin icraatı aparılır. İpoteka bazarı mənzilin maliyyələşdirilməsinə ayrılan vəsaitlərin davamlılığını təmin edən bir sıra hüquqi qurumları əhatə edir. ABŞ-da mənzil təhlükəsizliyinin təmin edilməsi üçün istifadə edilən ipoteka sistemi ölkəmizdə "İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu" ilə tənzimlənir.

İpoteka bazarı yalnız aşağı faiz dərəcələri və sabit iqtisadiyyatın qorunduğu iqtisadi sistemdə uğur qazana bilər. Sistemin mənzil bazarı üçün ən əhəmiyyətli hissəsi qiymətli kağızlarla bağlıdır. Qiymətli kağızlar sayəsində mənzil bazarı üçün davamlı olaraq kreditlər verilir. İnkişaf etməkdə olan ölkələrdə mənzil

maliyyələşdirilməsi üçün maliyyə qurumlarından yardım alan mənzil alıcıları, bu təşkilatlara uzun müddət müəyyən şərtlərlə borclu olurlar.

Uzunmüddətli mənzil maliyyələşməsi sistemi, keçid iqtisadiyyatı yaşayan ölkələrdə şəhər məskunlaşmasını həyata keçirərək, fərdlərin müasir və təhlükəsiz mənzil əldə etməsinə səbəb olur. Bu mənzillərin inşası ilk olaraq məskunlaşma ehtiyacı, ikinci isə investisiya vasitəsi kimi hər ölkədə maraqla qarşılır. Bu mexanizm sistemə bir şəkildə tətbiq edildikdə, mənzillərin əldə olunması asanlaşdığı kimi, tikinti keyfiyyəti yüksəlir, ən əsası planlı məskunlaşma həyata keçirilir.

İpoteka bazarı insanlar üçün “pulsuz ev paylayan bir sistem” deyildir. Ancaq əllərində az miqdarda pul olan və müəyyən məbləğdə pul ödəməyə qadir olan şəxslər tərəfindən istifadə edilə bilən bir bazardır. Nəticədə, müntəzəm ödəniş imkanına malik olmayan şəxslər bu bazardan faydalana bilməzlər.

İpoteka bazarının hazırkı vəziyyətində az gəlirlər ilə mənzil ehtiyacını qarşılamaq mümkün deyildir. Müntəzəm ödənişlər edə bilməyən bir şəxs üçün ipoteka kreditlərindən faydalanmaq çox çətindir. Ölkəmizdə aşağı gəlir əldə edən şəxslərin və yoxsulların yaşayış ehtiyacını ödəmək üçün bu kreditdən faydalanmaq imkanları heçə bərabərdir.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində, evsiz vətəndaşların icarə haqqını ödəyirmiş kimi uzun müddətə mənzil sahibi ola bilməsi ipoteka bazarının əsas məqsədidir.

Dünyada qəbul olunmuş bir bazardan danışmaq üçün cəmiyyətin yüzdə altmışını əhatə etməsi vacibdir. Bundan əlavə, ictimaiyyətin aylıq gəlir səviyyəsi də ödənişlərin təxminən 25-30 faizi aralığında olmalıdır. Başqa sözlə, aylıq ödənişlər aylıq gəlirin 25-30 faizini keçməməlidir. Kredit məbləğinin evin qiymətinə nisbəti isə təxminən yüzdə yetmiş olmalıdır. Lakin mövcud faiz dərəcələri və insanların gəlir səviyyəsi bazarı indiki şəraitdə bu dərəcəyə çatmağa imkan vermir.

İpoteka bazarı orta gəlir qrupuna daxil olan şəxslərin mənzil tələbini maliyyələşdirməyi öz öhdəsinə götürməkdədir. Bazardan faydalanmaq istəyən şəxslərin aylıq ödəmələri aylıq gəlirinin müəyyən bir qismini keçməməlidir. Eyni zamanda real faiz dərəcələrinin azalması ipoteka kreditindən faydalana biləcək orta gəlir qrupuna daxil olan şəxslərin mənzil tələbini artıracaq və bu onların sayında əhəmiyyətli bir artımla nəticələnəcəkdir. Mənzil layihəsini həyata keçirən şirkət və qurumların uzun müddətli ən vacib bazarı da məhz bu qruplar olacaqdır. Beləliklə, faiz dərəcələri tək rəqəmli səviyyədə qalarsa və kreditin müddəti 20-30 ilədək uzadıla bilərsə bu bazara daxil olmaq mümkün ola biləcəkdir.

İpoteka kreditindən faydalanacaq insanların sayı günü gündən artmaqdadır. Bu inkişafın sürətini isə iqtisadiyyatın sabitliyi, bu bazarın oturuşması və bazar haqqında istehlakçı məlumatları təyin edir.

Vətəndaşlar mənzil alarkən faiz dərəcələrindən çox özlərinin gəlir səviyyələrinə, mənzillərin qiymətinə və onu satın ala bilmə imkanlarına diqqət yetirməlidirlər. İpoteka faizlərinin aşağı olması cəmiyyətdə “mən də mənzil ala bilərəm” təsəvvürü yarada bilər. Bu zaman şəxsin rəşional davranışı alacağı evin qiyməti ilə gəlirlərinin uyğunluğuna diqqət etməsi olacaqdır. İkinci növbədə, ödəmə müddətinin uzunluğu və faiz dərəcələrinin istehlakçı tərəfindən müntəzəm ödənilmə əlverişliliyi nəzərə alınmalıdır. Xüsusilə iş təhlükəsizliyinin az olduğu işlərdə çalışanlar, işsiz qaldıqları müddətdə faizlərin ödənməməsi riski qarşısında illərlə qatlandıqları fədakarlığın boşa gedə biləcəyini diqqət mərkəzində saxlamalıdırlar.

Mənzil alınması fərdin gəliri qədər bu gəliri necə xərclədiyini göstərməkdədir. Yəni;

- Ailənin gəlirləri nə qədərdir?
- Gəlirin hansı hissəsi xərclənir?

İstehlakçı ipoteka bazarına daxil olmaq üçün ilk öncə maliyyələşmə mənbəyi kimi ya maliyyə qurumuna ya da ipoteka brokerinə müraciət etməlidir. Bundan sonra

fərdin büdcə gəlirlərinə əsasən, mənzil almaq fikri və fərdin etibarlılığı ölçülməlidir. Sonra broker və ya bank müştəriyə kredit almaq istəyən şəxsin nə qədər kredit alabiləcəyini və kredit verildiyi halda ödəmələrin necə və nə qədər olacağı haqqında məlumat verən ilkin məlumat formasını verməlidir.

Ev almaq istəyən şəxs, bu ilkin informasiya formasına görə , əvvəlcədən nə qədər ödəniş edə biləcəyini nəzərə alaraq, öz büdcəsinə uyğun mənzil ala bilmək üçün araşdırma aparmalıdır. Bu mərhələdə ya özləri ya da daşınmaz əmlak şirkətləri onların büdcələrinə uyğun bir ev tapacaqdırlar. Ev tapıldıqdan sonra alıcı ev sahibinə mənzilin alınması ilə bağlı təklif edəcək, əgər razılaşma olarsa, əvvəlcədən müqavilə imzalanacaqdır. Daha sonra alıcıya bu müqaviləyə uyğun tapşırıq və texniki tikinti məlumatları bildirilərək, ipoteka müraciəti təmin olunacaqdır.

Bank tərəfindən təyin olunan ekspert, evin dağıntıya və digər fəlakətlərə qarşı dözümlü olub olmadığını, binanın vəziyyətini, yaşını və s. təyin edərək ev üçün bir qiymət təyin edəcəkdir.

İpoteka verəcək maliyyə qurumu evin dəyərini təyin edəcək, həmçinin verə biləcəyi ipoteka məbləğini dəqiqləşdirəcəkdir. Kredit üçün müraciət edən şəxs kreditdən istifadə etmək üçün müəyyən bir müddət gözləyəcəkdir.

Kredit müraciəti qəbul olunmuş şəxs satıcı ilə satış müqaviləsi imzalayacaq və bunu maliyyə qurumuna bildirəcəkdir.

Bank tərəfindən aparılan prosesdə, satıcının çeki hazırlanaraq, maliyyə qurumunun nəzdində imzalanacaqdır. Satıcının çekləri ona veriləcək, alıcı isə açarı alaraq ev sahibi olacaqdır.

İpoteka kreditinin digər kreditlərdən əsas fərqi istehlakçılardan daha ətraflı məlumat istəməsidir. Banklar kredit seçimlərini hazırlayarkən müştəridə gördükləri risklərə görə hərəkət edirlər. Əgər şəxs evdə yaşamağı planlaşdırırsa, daha aşağı risk qrupuna, investisiya üçün almağı planlaşdırırsa yüksək risk qrupa aid edilir. Risk qrupları borcalanın faiz dərəcəsi və müştəriyə təqdim olunmuş ödəmə hesabatlarına

görə müəyyən edilir. İpoteka sistemində fərdin kredit kartı, kirayə və digər kreditlərindən, habelə depozit və sahibi olduğu daşınmaz əmlakdan irəli gələn borcu ilə yanaşı, yaşı, ailə vəziyyəti kimi demoqrafik məlumatlar da nəzərdən keçirilir. Müştərinin müəyyən qədər yığılı olmağı təcridə onun kredit ala biləsi imkanları aşağı düşür.

## 1.2 İpoteka bazarının formalaşması və fəaliyyət mexanizmi

İpoteka bazarı hər bir ölkə tərəfindən fərdi olaraq formalaşdırılır ki, bu da fərqli ipoteka modellərinin yaranması ilə müşahidə olunur.

İpoteka bazarının dünyada tətbiq olunan modellerini araşdırdıqda təməl olaraq:

-Mənzil maliyyələşməsinin ipoteka krediti ilə həyata keçirilən Amerika modeli;

-Almaniya və Danimarkada tətbiq olunan Avropa modeli kimi 2 modelinə rast gəlinir. Buna baxmayaraq hər ölkənin həyata keçirdiyi ipoteka kreditləşməsi digəri ilə üst-üstə düşmür və praktikada hər bir ölkə öz ehtiyaclarına uyğun olaraq mənzil maliyyələşdirmə modelini formalaşdırır.

Müasir ipoteka sisteminin əsası 1800-cü illərin başlanğıcında Danimarkada qoyulmuş, 1930-cu illərdə ABŞ-da fərqli modellərlə tətbiq olunmuşdur. Sistem Avropada 200 illik keçmişə malik olsa da, ABŞ-da 90 ilə yaxındırki tətbiq olunur.

İpoteka bazarının müxtəlif ölkələrdəki fərqliliyinin aşağıdakı səbəbləri vardır:

-Hüquqi struktur, qanunlar və vergi qanunları;

-Mədəni və sosial quruluş;

-İqtisadi şərait və sabitlik;

-Maliyyə bazarlarının strukturu, bankçılıq və sığorta sektoru.

Azərbaycan ipoteka bazarında, bir sıra fərqliliklərə baxmayaraq, ABŞ ipoteka modeli tətbiq olunmaqdadır.

İpoteka sisteminin inkişaf etmiş və inkişaf etməkdə olan ölkələrdəki tətbiqi fərqli nəticələrlə müşahidə olunur. Yüksək faiz dərəcələri ilə ipoteka krediti verən ölkələrdə “əvvəl satışı çıxar- sonra hazırla” modeli tətbiq olunmaqdadır. Bu

vəziyyət tələbin aşağı düşməsi ilə bərabər, infilyasiya, məzənnə və yüksək faiz dərəcəsi səbəbindən gözlənilməz xərclərə gətirib çıxarır. Digər tərəfdən, inkişaf etməkdə olan ölkələrdə mənzil alıcıları üçün maliyyə çatışmazlığı sıx rastlanan bir problemdir. Mənzil sektoru ilə əlaqədar bu problemlər, standartlara uyğun olmayan materialların istifadəsinə və keyfiyyətsiz yaşayış məntəqələrinin istehsalına səbəb olur.

İnkişaf etmiş ölkələrdə “əvvəl hazırla- sonra satışa çıxar” modeli tətbiq olunur. Bu ölkələrdə tələbin dəyişməsi, xərclərin proqnozlaşdırıla bilməsi, ipoteka faizlərinin tam olaraq ödənilməsi ipoteka sektoruna müsbət təsir göstərməklə yanaşı inkişafının davamlı olmasını təmin edir.

İpoteka sistemi həm əsas həm də ikinci bazarlarda fəaliyyət göstərir.

Mənzil ipoteka sistemi uzunmüddətli bir sistemdir və ilkin və ikinci bazarlardan ibarətdir. Alıcıların mənzil almaq üçün inistitusiona kredit təşkilatlarından faydalandığı bazar, əsas mənzil bazarıdır. Azərbaycanda banklar və kredit təşkilatları tərəfindən verilən ipoteka kreditləri əsas bazarın mövcudluğunu göstərir.

Birinci yəni, əsas bazar səhm və isteqraz kimi qiymətli kağızları ixrac edən şirkətlər ilə alıcıların yəni, təsərrüfat sahiblərinin qarşılaşdığı bazardır. Bu bazara səhm və isteqrazların ilk buraxılışdan “ixrac” olunduğu bazar da deyilə bilər.

Uzunmüddətli ipoteka sistemində, istehlakçı almaq istədiyi mənzili müəyyənləşdirir və banka müraciət edir. Bank ev üzərində qiymətləndirmə işləri aparır və qiymətləndirmə hesabatını hazırlayır. Ekspertiza işləri aparıldıqdan sonra yaşayış yeri xərclərin bir hissəsi istehlakçı tərəfindən, yəni ilkin ödəniş məbləği ödənilirdi halda bank tərəfindən satın alınır.

Mənzilin mülkiyyəti istehlakçıya verilir, lakin istehlakçının aldığı kredit qarşılığında mənzilə ipoteka qoyulur.



Mənzil dəyərinin qalan məbləği uzunmüddətli ödənişlərə bölünür. Bank istehlakçının aylıq sabit gəlirinə əsasən aylıq ödəniş məbləğini müəyyən edir. Bu mərhələdə istehlakçı sabit faiz dərəcəsi və ya dəyişkən faizli kreditlər arasında seçim edə bilər.

Əsas bazarlar alıcı və satıcıların birbaşa əlaqədə olduqları bazarlardır. Başqa sözlə, bu bazarda daşınmaz əmlak alıcıları ilə əmlakın alınması üçün kredit verən qurumlar iştirak edirlər.

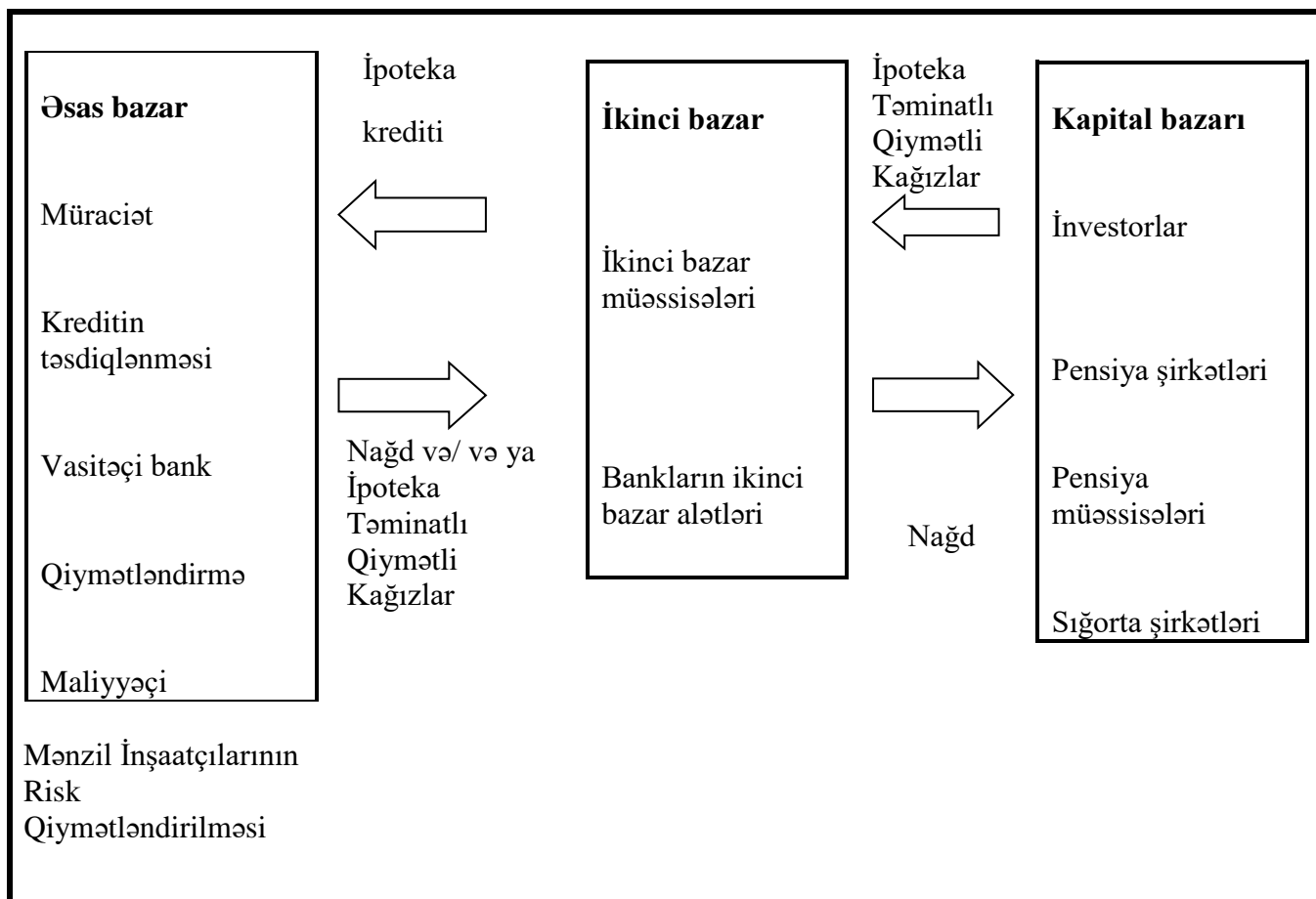
İkinci bazarlar kapital bazarından əsas mənzil bazarına sərmayə yatıran bazarlardır. Bu bazarın effektivliyi yaxşı qurulmuş əsas bazarlar və ipoteka predmeti olan daşınmaz əmlakın likvidliyi ilə birbaşa bağlıdır. Ümumiyyətlə ikinci bazarlar iqtisadiyyata fayda verirlər. Bu bazarlar sayəsində ipoteka kreditlərinin istifadəsi üçün ayrılan kapital resurslarını səmərəli qiymətləndirmək və onların dövriyyəsinə artırmaq olur.

İkinci ipoteka bazarı, mənzil maliyyə sistemində verilmiş kreditlər və ipotekaların qiymətli kağızlara çevrildiyi və investora satıldığı bir bazardır. Bütün kreditlər və ipoteka kreditləri birbaşa olaraq ikinci bazarlarda satıla bilər.

Bank tərəfindən alınan ipotekalar, vasitəçi təşkilatlara və ya birbaşa xarici sərmayəçilərə uzun müddətə satılırlar. Bu sistemin işləmə mexanizmi belədir: Mənzil üzərinə ipoteka qoyulduqdan sonra, bank mənzil qiyməti məbləğində qiymətli kağızlar verir. Həmin qiymətli kağızların necə strukturlaşdırılmış olduğuna bağlı olaraq, onlar uzun müddət ərzində ya birbaşa investora satılır, ya da pula çevrilir. Bu əmlakın sekyuritizasiyasına səbəb olmaqla, ixrac və dövriyyəni asanlaşdırır.

Əsas və ikinci bazar əməliyyatlarını aşağıdakı şəkildə ifadə edə bilərik:

### Sxem1.1. Əsas və ikinci bazardakı əməliyyatlar



Mənbə: *Özsan 2005, s.3.*

İpoteka bazarı təməl olaraq iki elementə əsaslanır: alınacaq evin dəyəri və istehlakçının ödəmə qabiliyyəti.

İpoteka bazarında əmlak alacaq şəxs ödəniş gücünə görə bir daşınmaz əmlak təyin etməlidir.

Burada önəmli olan əsas məsələ, əmlak qiymətinin ən azı 15%- güzəştli ipotekadan yararlanmaq istəyən şəxslər üçün, adi vətəndaşlar üçün isə 25% mövcud olmasıdır. Çünki banklar və kredit təşkilatları əmlak dəyərinin 75%-ə qədərini kreditlə təmin edirlər. Qalan məbləğ isə alıcı tərəfindən ödənilməlidir.

Alıcı daşınmaz əmlak məbləğinin 75%-inə kredit almaq üçün banka müraciət etməlidir.

Dünyada ipoteka krediti alternativlərinin geniş yayılmasına baxmayaraq, bu alternativlər sabit və dəyişkən faizli ipoteka kreditlərindən yararır.

Sabit ipoteka krediti borc dövründə sabit olaraq, borcun ödənilməsi zamanı uyğun bir faiz dərəcəsinə malikdir. Burada qeyd etmək lazımdır ki, faiz borc dövründə sabit qalır.

Dəyişkən ipoteka krediti müəyyən faiz dərəcəsi göstəricilərinə əsaslanır. Bu səbəbdən, kredit dövründə zəruri aylıq ödənişlər dəyişə bilər. Dəyişkən faiz dərəcələri hər altı yaxud on iki aydan bir həmçinin aylıq olaraq müəyyən edilə bilər.

### 1.3 Ölkənin sosial-iqtisadi həyatında ipoteka bazarının əhəmiyyəti

Müasir dövrdə dünyanın bütün ölkələrində, xüsusilə də inkişaf etməkdə olan ölkələrdə, mənzil sektoru tədricən canlanır və iqtisadiyyatın mühüm sahələrindən birinə çevrilir. Ölkəmizdə də 2005-ci ildən bəri tətbiq olunan ipoteka sistemi əhaliyə uzunmüddətli ipoteka kreditindən faydalanaraq mənzil sahibi olmaq imkanı yaradır.

Ölkədə ipoteka bazarını təşviq edən sosial-iqtisadi amillər aşağıdakılardan ibarətdir:

- Orta gəlir qrupuna aid edilən şəxslərin mənzil sahibi olmaq istəyi;
- Mənzilin investisiya vasitəsi kimi alınması tendensiyası;
- Şəhər əhalisinin artımı;
- Regionlarda yaşayan əhalinin şəhərlərə axını nəticəsində yaranan mənzil ehtiyacı;
- Gələcək 25-30 il ərzində gənc əhali kütləsinin artımı;
- Yaxın ailə mühitinin dəstəyi;
- Yüksək mənzil ehtiyacı;
- Kirayə yaşayışdan azad olmanın verdiyi motivasiya;
- Azərbaycanda ev sahibi olma həvəsi.

İndi isə yuxarıda yuxarıda göstərilmiş bəndləri ayrı-ayrılıqda nəzərdən keçirək.

-Orta gəlir qrupuna aid edilən şəxslərin mənzil sahibi olmaq istəyi: Qloballaşan dünyada hər bir şəxs daşınmaz əmlak, şəxsi torpaq və ya mənzilinin olmasını istəyir. Lakin bu istək yalnız ailə üzvlərinin arzusu ilə deyil, onların gəlirləri ilə reallaşa bilər. Ölkəmizdə ipoteka ilə bağlı qanunların qəbul edildiyi ilkin illərdə ipoteka ilə bağlı şərtlər nə qədər mürəkkəb olsa da, uğurlu iqtisadi inkişafın göstəricisi kimi bu şərtlər

zaman-zaman sadələşdirilir və insanlar üçün daha əlçatan hala gətirilir. Beləki, əvvəllər ipoteka krediti daha yüksək gəlir qrupuna aid edilən şəxslərə verilirdisə bu gün sosial ipotekanın əhəmiyyəti artmaqdadır. Bunun nəticəsidir ki, orta gəlir qrupuna, həmçinin aşağı gəlir qrupuna aid edilən şəxslər ipoteka bazarından faydalana bilirlər. 2016-cı ildə yaradılmış Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin əsas məqsədi də əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması, mənzillərin ölkənin ekoloji cəhətdən təmiz və əlverişli hissəsində yerləşdirilməsindən ibarətdir. Elə bu səbəbdən Yasamal yaşayış kompleksi və Hövsan yaşayış kompleksinin salınması orta və aşağı gəlir qrupuna aid edilən şəxslərin mənzil sahibi olmaq istəyini reallaşdırmaqdadır.

-Mənzilin investisiya vasitəsi kimi alınması tendensiyası: Bazar iqtisadiyyatı şəraitində hər bir şəxs müxtəlif layihələrə investisiya qoymağa, qoyduğu investisiya qarşılığında gəlir əldə etməyə və beləliklə biznes fəaliyyəti ilə məşğul olmağa çalışır. Əhalinin ipoteka bazarından istifadə etməklə investisiya vasitəsi kimi mənzilə sahib olma istəyi də bu cür izah oluna bilər. Beləki, ipoteka bazarından faydalanan hər bir şəxs əldə etdiyi mənzili həm məskunlaşmaq məqsədilə, həm də kirayə vermək məqsədilə istifadə edə bilər. Əgər şəxs mənzili kirayə vermək məqsədilə alırsa, bu zaman ondan investisiya vasitəsi kimi istifadə edir. Etiraf etmək lazımdır ki, bu gün əhali arasında mənzilin investisiya vasitəsi kimi alınması tendensiyası geniş rastlanan bir haldır.

-Şəhər əhalisinin artımı: Ölkəmiz müstəqilliyə qovuşduğu andan keçən zaman ərzində yüksək sürətlə inkişaf edir və bu inkişaf iqtisadiyyatın müxtəlif sektorlarında özünü qabarıq şəkildə göstərməkdədir. Çoxlu iş yerlərinin açılması məşğulluq səviyyəsinin artmasına və işsizliyin azalmasına kömək etməklə yanaşı, şəhər əhalisinin artımını da yüksəltməkdədir. Şəhərlərdə xüsusən ölkənin paytaxtı Bakıda əhalinin artması yüksək sıxlıq yaratmaqla yanaşı mənzil ehtiyacını da artırmaqdadır. Bunun bir sıra səbəbləri vardırki, onlar aşağıda göstərilmişdir:

- Bir çox insanın paytaxt Bakıda yaşamaq istəyi;

- Ölkədəki turist axının əsasən paytaxt Bakıda yüksək olması;
- Ölkənin aparıcı ali təhsil müəssisələrinin paytaxt Bakıda yerləşməsi;
- İş imkanlarının paytaxt Bakıda daha geniş olması;

Şəhər əhalisinin artması mənzilə olan tələbatın yüksəlməsilə nəticələnir. Məhz bu tələbatın qarşılınması üçün yeni yaşayış binaları tikilir və vətəndaşların istifadəsinə verilir. Mənzil almaq üçün kifayət qədər pul vəsaiti olmayan şəxslər isə ipoteka bazarından faydalanmağa çalışırlar.

-Regionlarda yaşayan əhalinin şəhərlərə axını nəticəsində yaranan mənzil ehtiyacı: Regionlarda iş imkanlarının zəif olması əhalinin şəhərlərə axını ilə nəticələnir ki, bu da mənzil ehtiyacının artmasına səbəb olur. Şəhər əhalisinin kütləvi artımının qarşısını almaq, əhalinin regionlardan şəhərə gəliş tempini azaltmaq üçün, regionlarda yeni iş yerlərinin açılması, yeni müəssisələrin yaradılması, kənd təsərrüfatının inkişaf etdirilməsi vacib məsələlərdəndir.

-Gələcək 25-30 il ərzində gənc əhali kütləsinin artımı: Ölkənin inkişafı əhalinin say tərkibində də özünü göstərməkdədir. Beləki, ölkəmizin artan sürətlə inkişafı, əhalinin sosial vəziyyətinin yaxşılaşdırılması ilə bərabər, əhalinin demoqrafik göstəricilərində də özünü göstərməkdədir. 2010-cu il üçün əhalinin sayı 9 022 000 nəfər idisə, 2017-ci il üçün bu göstərici 9 858 860 nəfər olmuşdur. Statistik göstəricilərdən də görüldüyü kimi əhalinin artan sürətlə inkişafı gələcəkdə mənzil tələbinin artması ilə nəticələnəcəkdir.

-Yaxın ailə mühitinin dəstəyi: Hər bir ailə mənzil sahibi olmaq istəyir. Əgər ailədə bir fərdin qazancı mənzil almaq üçün kifayət etmirsə, o zaman ailənin bütün üzvləri mənzil almaq üçün öz imkanlarını birləşdirirlər.

-Yüksək mənzil ehtiyacı: Hər bir şəxsin mənzilə, daşınmaz əmlaka ehtiyacı vardır. Bu ehtiyacı qarşılamaq üçün imkanlı şəxslər şəxsi vəsaitlərindən istifadə

edirlər, aztəminatlı ailələr və nağd vəsaitlə mənzil almaq imkanı olmayan şəxslər isə ipoteka bazarının onlara verdiyi imkanlardan yararlanırlar.

-Kirayə yaşayışdan azad olmanın verdiyi motivasiya: Kirayədə yaşamaq ilə ipotekalı mənzil almaq arasında bir sıra fərqli cəhətlər vardır. Beləki, kirayədə yaşayan şəxs başqasının mənzilində, ipotekalı evdə yaşayan şəxs isə öz mənzilində yaşayır. Kirayədə yaşayan şəxs kirayə haqqını, ipotekalı mənzildə yaşayan şəxs isə aylıq bərabər ödənişləri ödəyir. Kirayə mənzilin aylıq ödəniş məbləği arta bilər, lakin ipotekalı mənzilin aylıq ödənişləri dəyişməzdir. Göstərilən bu üstünlüklər fərdləri ipotekalı mənzil almaq üçün həvəsləndirir.

-Azərbaycanda ev sahibi olma həvəsi. Ölkəmizdə hər bir şəxs ev, mənzil sahibi olmaq arzusundadır. Əhali öz gələcəyi, ailəsinin gələcəyi naminə, onların normal yaşayışını təmin etmək üçün hər hansı bir sığınacağa, mənzilə ehtiyac duyur. Azərbaycanda hər kəsin müəyyən mənzilə yaxud əmlaka sahib olmaq istəməsi də bununla bağlıdır.

Ölkənin sosial-iqtisadi həyatında ipoteka bazarının inkişafına mane olan amillər aşağıdakılardan ibarətdir:

-İqtisadi qeyri-sabitlikdən irəli gələn qeyri- müəyyəlilik: Son dövrlər dünyanı, həmçinin ölkəmizi bürüyən dərin iqtisadi böhran mənzil bazarına da təsirsiz ötüşməyib. Manatın dollara olan məzənnəsinin 2015-ci il 21 fevral tarixində böyük həcmdə dəyişməsi, ölkədə qeyri- müəyyənlik yaratmaqla yanaşı, bir sıra bankların və sənaye müəssisələrinin bağlanması ilə nəticələndi. Təbii ki, böhranın yaratdığı qeyri-sabitlik əhalinin ipoteka bazarına müraciətlərini azaltmaqla ona mənfi təsir göstərdi. Həmin tarixdən keçən müddət ərzində manatın dollara nisbətdə ucuzlaşmasına baxmayaraq, qeyri-neft sektorunun inkişafı, yeni iş yerlərinin açılması ölkəni bu böhrandan çıxarmağa nail oldu.

-Fərdlərin işlərini itirmək qorxusunun yaratdığı narahatlıq: İpoteka kreditləri uzun müddətə, yəni, 20-30 il müddətinə verildiyi üçün, ipoteka bazarına müraciət

edən şəxslər iş yerlərini itirməkdən daimi narahatlıq keçirirlər. Elə bu baxımdan ipoteka krediti verən kredit təşkilatları, bu riski önləmək üçün vətəndaşların həyatını, iş yerlərini və əmlakını sığortalamağı tələb edirlər.

-Gəlir bölgüsünün bərabərsizliyi: Respublikamızda əhalinin gəlirlərinin qeyri-bərabərliyi ipoteka bazarına müraciət etmək istəyən şəxslərin sayının azalması ilə nəticələnir. Beləki 2018-ci il üçün ölkə üzrə orta əmək haqqı 510.8 AZN, yaşayış minimumu isə 173 AZN təşkil etmişdir. Əhalinin bu cür gəlir bölgüsü, aztəminatlı ailələrin mənzil sahibi olmaq arzusunu resallaşdırmır. Elə bu səbəbdən, ölkə başçısı İlham Əliyevin 858 nömrəli, 11 aprel 2016-cı il tarixli Fərmanına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi yaradıldı. Bu Agentliyin əsas məqsədi aztəminatlı ailələrin mənzil sahibi olmaq arzusunu reallaşdırmaqdan ibarətdir.

-İşsizlik səviyyəsinin yüksəkliyi: Qeyd etdiyimiz kimi 21 fevral 2015-ci il böhranı ölkənin sosial-iqtisadi həyatına ciddi zərbələr endirdi. Bir çox bankların, sənaye müəssisələrinin, iş yerlərinin bağlanması əhalinin müəyyən hissəsinin işsiz qalması ilə nəticələndi. İşsizlik səviyyəsinin yüksək həddə çatdığı həmin dövrlərdə əhali nəinki ipoteka bazarından faydalana bilməmiş, hətta banklardan götürdüğü kreditləri qaytarmaqda çətinlik çəkmiş və beləliklə ölkə üzrə problemlə kreditlərin səviyyəsi yüksək həddə çatmışdır. Lakin keçən dövr ərzində qeyri-neft sektorunun inkişafı, iqtisadiyyatın canlanması ilə bərabər, işsizlik səviyyəsinin azalması ilə də nəticələnmişdir.

-Xüsusilə regionlarda yoxsulluq səviyyəsinin artması: Regionların iqtisadi vəziyyətinin zəif olması bu gün ölkə iqtisadiyyatının gündəmində olan əsas məsələlərdəndir. Beləki, bu sahədə 2004-cü ildən bəri işlər görülməkdədir. Bu işlərin davamı olaraq “Azərbaycan Respublikası regionlarının 2014-2018-ci illərdə sosial-iqtisadi inkişafı Dövlət Proqramı” Regionlarda makroiqtisadi vəziyyətin sabitləşməsinə, yeni iş yerlərinin açılmasına, sahibkarlıq fəaliyyətinin yüksəlməsinə



səbəb olmuşdur. Regionlarda yaşayan əhalinin ipoteka kreditindən faydalana bilməsi də bu gün ipoteka bazarında gündəmdə olan məsələlərdəndir.

-Regionlarda yaşayan əhalinin şəhərlərə axınının mənfi təsirləri: Ölkəmizin artan sürətlə inkişafı və bu inkişafın paytaxt Bakıda və digər şəhərlərimizdə daha çox hiss olunması əhalini məhz bu mərkəzlərə gəlməyə vadar edir. Şəhərlərdə yaşayışın verdiyi üstünlüklər, iş yerlərinin çox olması regionlarda yaşayan əhalinin şəhərlərə köç etməsi və burada məskunlaşması ilə nəticələnir. Bu isə şəhər əhalisinin kütləvi artımına və mənzil çatışmazlığına səbəb olur.

-Mənzillərə olan ehtiyacın yüksək olması: Hər bir şəxs müəyyən əmlaka, evə yaxud mənzilə sahib olmaq istəyir. Təsadüfi deyildirki, mənzilə olan ehtiyacın qarşılınması həm də əhalinin sosial rifah göstəricisidir. Təəssüflər olsun ki, bu gün mənzil bazarında olan yüksək qiymətlər hər kəsi mənzil sahibi edə bilmir. Beləki, ölkəmizdə nigaha daxil olan kişilərin orta yaş həddi 28, qadınlarkı isə 24-dür. Gənclərin evlilik yaşlarının yüksəlməsi onların daha yaxşı karyera qurmaq istəməsindən əlavə, şəxsi mənzilə sahib olmaq istəməsi ilə də bağlıdır.

Mənzil sahibi olmaq həm iqtisadi həm də sosial məzmun daşımaqdadır. Xüsusilə ilk evin alınması bir çox ailənin həyat müddətində və istehlakçı karyeralarında dönüş nöqtəsi rolunu oynayır. Bu səbəbdəndir ki, mənzil sahibi olmaq əhalinin sosial vəziyyətini yaxşılaşdırmaqla bərabər, bütövlükdə ölkənin inkişaf göstəricisidir.

## 2.1 Dünya ipoteka bazarının təhlili

İpoteka bazarının formalaşmasının əsas səbəbi vətəndaşların yaşayış səviyyəsinin yaxşılaşdırılması, ölkədə sosial rifahın gücləndirilməsi, dövlət-vətəndaş münasibətlərinin tənzimlənməsidir. 1930-cu illərdə dünya iqtisadiyyatında başlanan dərin iqtisadi böhran əvvəlcə ABŞ-da daha sonra Avropada böyük qarışıqlıq yaradaraq, daşınmaz əmlak bazarının məhvi ilə nəticələndi.

İqtisadi depresiyanın hökm sürdüyü bu dövrdə dövlət mövcud qarışıqlığın qarşısını almaq üçün hüquqi bazanı gücləndirdi. Bunun nəticəsində Qərbi Avropa ölkələrində ilk dəfə ipoteka krediti ilə mənzil alan vətəndaşların əmlaklarının bank yaxud kredit təşkilatı tərəfindən satılması qanunla qadağan olundu. İpoteka krediti ilə alınmış əmlak məhkəmənin yazılı qərarı olmadan satıla bilməzdi. Bütün bunlardan sonra Amerika konqresi Federal Mənzil Kredit Korporasiyası ("Freddie Mac"), Federal Milli İpoteka Birliyi ("Fannie Mae"), Dövlət Milli İpoteka Birliyi ("Ginnie Mae") kimi ikinci ipoteka bazarını formalaşdıran təşkilatlar yaratdı ki, bu təşkilatlar vasitəsilə ipoteka bazarına nəzarəti həyata keçirmiş oldu.

ABŞ tarixinin ən böyük iqtisadi böhranı 1929-cu ildə baş vermişdir. ABŞ-ın bu dərin böhrandan çıxmasında ipoteka mənzil bazarının böyük rolu olmuşdur. Böyük iqtisadi böhrandan sonra Amerika xalqının tələblərinə cavab verməyən bank sektorunun nəticəsi olaraq, 1938-ci ildə dövlət nəzarəti altında ipoteka sisteminin tətbiqinə başlanıldı.

ABŞ-da ipoteka bazarının kökləri çox qədimlərə dayansa da, ipoteka portfelinin yaradılması 1970-ci illərdə baş vermişdir. Bu proses tək bir təşkilat tərəfindən həyata keçirilsə də, mərkəzləşdirilmiş sistemin təsiri hiss olunurdu. 1990-cı illərdə ixtisaslaşmış ipoteka şirkətlərinin bazarda söz sahibi olması, bu bazarın yetişkin olmasının və rəqabətin artmasının göstəricisi idi.

Amerika Birləşmiş Ştatları dünyanın ən böyük ipoteka sisteminə malik ölkəsidir. Burada ipoteka kreditinin kökləri 1920-ci illərə qədər uzanır. Birləşmiş Ştatlarda dörd ipoteka quruluşu vardır :

1. Banklar;
2. Əmanət bankları;
3. Kredit İttifaqları;
4. Əmanət və kredit fondları.

Federal İpoteka Birliyi kimi tanınan “Fannie Mae- Federal National Mortgage Association-FNMA” ABŞ-ın ipoteka bazarında əhəmiyyətli bir yerə sahibdir.

İkinci ipoteka bazarı ipotekanın likvidliyini artırmaq, bazarda özəl kapitalın cəlb edilməsini təşkil etmək, ipoteka kreditinin az olduğu bölgələrə ipotekanın cəlb edilməsi və buraya kapitalın köçürülməsini təmin etmək üçün qurulmuşdur.

Federal Mənzil İpoteka Kredit Korporasiyası kimi tanınan “Freddie Mac- Federal Home Loan Mortgage Corporation- FHLMC” , 1970-ci ildə GNMA tərəfindən təmin edilməyən, ənənəvi ipotekaya ikinci bazar yaratmaq və likvidlik təmin etmək üçün təsis edilmişdi.

ABŞ sistemində ipoteka krediti verən qurumlar kreditləri ikinci bazarda satır və pula dəyişirlər, buna görə də aşağı faizli kreditlər təklif olunur. İkinci bazar institutları, “Federal National Mortgage Association” və ”Government National Mortgage Association” kimi ictimai qurumlarla birləşərək investora səhmlərini satırlar. İkinci bazardakı qurumlar yalnız birinci dərəcə ipoteka krediti alırlar. Kredit alan şəxs və ya təşkilat ödəmə çətinliyinə düşərsə, onlara üstünlük verilir. Orta gəlir qrupuna aid amerikalıların təxminən 65%-i, 20-30 il müddətinə kirayə haqqı kimi aşağı məbləğ qarşılığında mənzil sahibinə çevrilir.

ABŞ-da özəl banklar istehlakçılara kredit verərək, ipoteka sənədi hazırlamaqda və dövlət tərəfindən maliyyələşdirilən üç qurumdan birinə satmaqdadırlar. Bu qurumlar dövlət tərəfindən tamamilə dəstəklənirlər. Beləliklə, istehlakçılara ucuz,

sabit və ya dəyişkən faizli və uzunmüddətli mənzil kreditləri təklif olunur. ABŞ-da ipoteka sisteminin uğurlu olmasının ən vacib səbəbi institusionalizm ənənəsi və iqtisadi quruluşun gücüdür.

ABŞ-da ilk dəfə mənzil sahibi olmaq istəyənlərin ilkin ödənişləri olmadığı və digər hallarda sistem bir çox alternativ və imkanlar təklif edir.

Bunlardan ən vacibləri aşağıdakılardır:

- Federal House Administration (FHA) mortgages;
- State and local government-backed mortgages;
- Rural Housing Service mortgages.

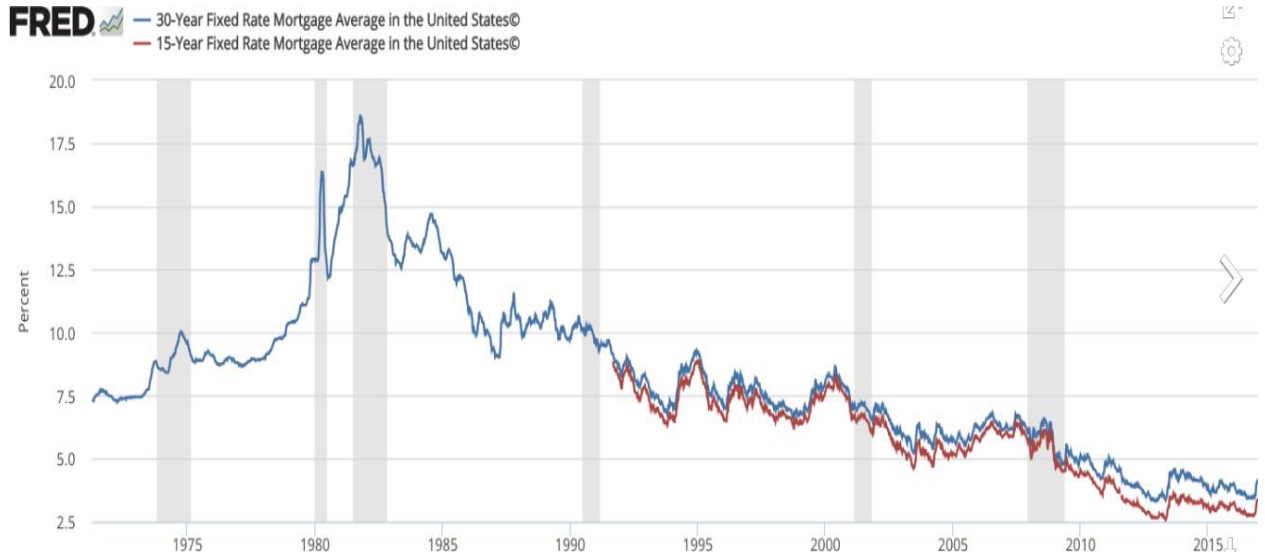
ABŞ-da ipoteka bankları bazarın böyük hissəsini əhatə edir. Burada kredit riskləri investora aiddir. Amerika ipoteka sisteminin ən vacib xüsusiyyəti ikinci bazarların yüksək səviyyədə inkişaf etməsidir. Ginnie Mae və Fannie Mae kimi tanınan hökumət tərəfindən maliyyələşdirilən təşkilatlar, sənayedə əhəmiyyətli rol oynayaraq xərcləri azaldırlar.

ABŞ-dakı ipoteka sisteminin ən səciyyəvi xüsusiyyəti, kredit qeydlərinin mütəmadi qaydada mühafizə olunması və funksional məqsədlər üçün lazımı məlumatların saxlanmasıdır. Birləşmiş Ştatlardakı kredit sisteminin çox yaxşı işləmə səbəbi, bütün sosial təhlükəsizlik kodlarının kompyutera daxil edilməsi və bir neçə dəqiqə ərzində kredit istəyən hər kəsin kredit məlumatlarının burada göstərilməsindən ibarətdir.

ABŞ-da satın alınacaq ev, ərazi və investisiyalarla bağlı layihələr üçün müqavilələrin bağlanması şərtidir. Mənzil üçün təklif olunan faiz dərəcələri hər bir banka görə dəyişir ki, bu da Nyu-York Stock bazarına görə təyin olunur. Evin alınması zamanı tətbiq olunacaq faiz dərəcəsi evin alındığı günün faiz dərəcəsinə görə müəyyənləşir. Bütün Amerika bankları ABŞ hökuməti tərəfindən dəstəklənir. Buna görə banklar xarici investitorlara və ev almaq istəyən vətəndaşlara daha yaxşı

faizlər təklif edirlər. ABŞ-da ipoteka faizlərinin dəyişmə tempini aşağıdakı diaqramdan aydın şəkildə görə bilərik.

### Qrafik 2.1. ABŞ ipoteka bazarının faiz tempi



**Mənbə:** [https://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage\\_industry\\_of\\_the\\_United\\_States](https://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage_industry_of_the_United_States)

Amerika banklarının kredit verməsi üçün üç mühüm sənəd tələb olunur ki, bunlar ekspert hesabatlarıdır. Belə ki, Amerikada hər hansı bir şəxs evini satdığı zaman, evinə özü istəyən qiyməti verə bilməz. Bunun üçün ekspert hesabatları tələb olunur. Məsələn; 300 000 ABŞ dolları dəyərində bir ev alırıq. Əgər bu evin ekspert hesabatında dəyəri 250 000 ABŞ dolları göstərsə, bank heç vaxt 300 000 ABŞ dolları məbləğində kredit verməyəcəkdir. Evini satmaq istəyən şəxs də bu qiymətlə razılaşaçaq, çünki, bu qiymətə alıcı tapılmayacaqdır. Təbii ki, heç kəs dəyəridən artıq olan evi almaq istəməyəcəkdir.

İkinci lazım olan şərt isə sığortadır. Belə ki, ev sığortalanmadığı təqdirdə bank kredit verməyəcəkdir. Bu səbəbdən, evi almazdan öncə sığorta etdirmək lazımdır. Sığorta şirkətləri mənzilləri illik və ya aylıq olaraq sığortalaya bilirlər. Evin sığorta məbləği evin dəyərindən və yerindən asılı olaraq dəyişir. Son olaraq isə ipoteka sənədi imzalanmalıdır. Bu proseslərin hamısı peşəkar şirkətlər tərəfindən həyata keçirilir.

Birləşmiş Ştatlardakı bəzi bankların, ipoteka verə biləcəyi müştərilərinə çox gəlir əldə etmək üçün yüksək faizli kreditlər təklif etməsi, bunun da geri ödəmə çətinliyi yaratması, həmçinin, borcalanların hər 12 ayda bir bankların dəyişən faiz dərəcələrini qəbul etmək məcburiyyətində qalması çətinlikləri artıran səbəblərdəndir.

ABŞ ipoteka bazarında mövcud olan faiz dərəcələrinin illər üzrə bölgüsünü aşağıdakı cədvəldən görə bilərik:

**Cədvəl 2.1. ABŞ ipoteka bazarının faiz dərəcələri**

İpoteka kreditinin müddəti	Orta faiz dərəcəsi	Faiz diapozonu
30 il- sabit dərəcə ilə	4.38%	3.50%- 7.39%
20 il- sabit dərəcə ilə	4.16%	3.25%- 7.55%
15 il- sabit dərəcə ilə	3.86%	2.88%- 7.90%
7/1 dəyişən dərəcə ilə	3.91%	2.63%- 6.50%
5/1 dəyişən dərəcə ilə	3.78%	2.39%- 7.50%
3/1 dəyişən dərəcə ilə	3.66%	2.13%- 6.75%
1 il- dəyişən dərəcə ilə	3.52%	1.50%- 6.50%

**Mənbə:** <https://www.valuepenguin.com/mortgages/average-mortgage-rates>

Beləliklə, ABŞ-da ipoteka kreditləri illik 3-4% olmaqla 20-30 illik müddətə verilir. İstənilən Amerika vətəndaşı bu kreditdən hər hansı mənzil üçün ilkin ödəniş kimi 10-20% məbləği ödəməklə faydalana bilər. Burada kredit məbləğinin maksimum həddinin olmaması əhaliyə təklif olunan ipoteka kreditinin ən üstün cəhətlərindən biri kimi qiymətləndirilə bilər.

Avropa ölkələrində ipoteka tətbiqi ABŞ-la müqayisədə 200 il əvvələ qədər uzanır. Yəni, bu mövzuda Avropanın ABŞ-dan daha çox təcrübəsi vardır. Şimali Avropa ölkələri ipoteka tətbiqində daha müvəffəqiyyətlidirlər. Sistemi ən yaxşı tətbiq edən ölkə isə Danimarkadır.

Avropa sistemində ipoteka maliyyələşdirilməsini təmin edən müxtəlif mənbələr mövcuddur. Burada kredit riskləri bankın balansındadır. İpoteka təminatlı qiymətli kağızların geniş istifadə olunduğu Avropa ölkələrində ipoteka maliyyələşdirilməsini təmin edən dövlət dəstəqli bir təşkilat yoxdur.

Avropa İttifaqına üzv ölkələrdə ipoteka bazarının fəaliyyət göstərməsi üçün kredit subsidiyaları əhəmiyyətli rol oynayır.

Dünyanın ikinci, Avropanın isə ən böyük ipoteka bazarı Böyük Britaniyaya aiddir. 1995-ci ildən etibarən bazarda ipoteka təminatlı borcların ümumi həcmi 32 milyard dollar təşkil edib. Eyni dövrün sonuna qədər ABŞ-ın özəl sektoru tərəfindən verilmiş ipoteka kağızlarının həcmi təxminən 130 milyard dollar civarında qiymətləndirilir. Böyük Britaniyada çıxarılan qiymətli kağızların əksəriyyəti dəyişkən dərəcələrə malikdir və ümumi mənzil kreditlərinin 3%-i həcmindədir. ABŞ-da bu nisbət təxminən 50-60% təşkil edir.

İngiltərədə mənzil maliyyələşdirilməsi əsasən mənzil assosiasiyaları və bankları vasitəsilə təmin edilir. Ancaq bu təşkilatlar ipoteka kreditlərinin sekyuritizasiyasıdan daha çox, onların balans hesabatlarında göstərilməsinə çalışırlar.

İpoteka qiymətli kağızlar bazarının yavaş artımının ən vacib səbəbi, bazar iştirakçıları tərəfindən onlara kifayət qədər tələbin yaranmamasıdır. Mənzil bazarının 1980-ci illərin sonlarından etibarən fasilə verməsi də başqa bir vacib nüansdır. Böyük Britaniyada ipoteka kreditinin dəyişkən dərəcəsi sayəsində mənzil assosiasiyaları və bankların uzunmüddətli depozitləri toplamaq qabiliyyəti, bu qurumlar tərəfindən sekyuritizasiyaya daha çox ehtiyacın olmamasına səbəb olmuşdur. Əslində hər iki tərəfdə mühüm maliyyə problemləri mövcuddur. Digər tərəfdən, qiymətli kağızların dəyişkən müddəti, fərdi pensiya fondları və sığorta şirkətləri kimi sabit dərəcələrə malik vasitələrə investisiya qoymaq istəyən institusional investorların üstünlüklərinə uyğun deyildir.

İkinci Dünya Müharibəsindən sonra Almaniyada evlərin 80%-i məhv edilmişdi. 1949-cu ildən başlayaraq bu ölkədə mənzil istehsalının həyata keçirilməsi üçün maliyyə və kapital bazarı sürətlə inkişaf etməyə başladı. Almaniyada mövcud mənzil maliyyələşdirmə sistemi İpoteka Bankı və Müqavilə sistemlərinin birləşməsindən ibarət olmuşdur.

Alman qanunvericiliyinə görə, daşınmaz əmlak dəyərinin 60%-ə qədərini ipoteka krediti ilə maliyyələşdirmək mümkündür. Lakin, bütün banklar daha yüksək kredit verdiklərindən, bu rəqəmlər əmlakın dəyərinin 80%-dən 90%-nə qədər çıxarıla bilər.

Dünyanın ilk ipoteka bankı 1797-ci ildə Danimarkada qurulmuşdur. Bu bankın yaradılmasının əsas səbəbi 1795-ci ildə Kopenhagendə böyük yanğından sonra çox adamın evsiz qalması olmuşdur.

Danimarkada ipoteka sistemi üçün borc aləti “New Realkreditobligationer” kimi tanınır. Bu ölkədə ipoteka kredit təşkilatları borc alətlərini verən aparıcı qurumlardır. Girov aktivlərinin banklar balansına daxil olduğu Danimarkada, mənzil dəyərinin təxminən 80%-i borc verilə bilər.

Danimarkada ipoteka sisteminin uğurlu fəaliyyətində ipoteka mükafatlarının üstünlüyü ən mühüm amil kimi qiymətləndirilə bilər. İpoteka kreditləri və bu kreditlərin qaytarılması ikinci bazarda bonusların dövriyyəsinə daha da gücləndirir. Hüquqi proses sistemdə baş verə biləcək çatışmazlıq və səhvlər üçün çox effektivdir. Hüquqi infrastruktur yüksək səviyyədə inkişaf etdikcə, ipoteka sahəsində tətbiq edilən hüquqi boşluqlara yol verilmir.

Danimarkada kredit üçün müraciət, kredit vermə və digər xidmətlərin hamısı bir mərkəzdən ipoteka kreditləri verən bank və ya maliyyə qurumu vasitəsilə icra edilə bilər. Bazarda ipoteka mükafatları tələb edənlər lazımsız bürokratik formalaşdırmalarla məşğul olurlar. Danimarkada mövcud olan ipoteka bonuslarının həcmi Almaniyadan sonra Avropada ikincidir. Danimarka iqtisadiyyatının unikal



şərtləri səbəbindən ipoteka sistemi ilə bağlı risklərin əksəriyyətini görmək və qiymətləndirmək mümkün deyil. Bu ölkədə ipoteka kreditləri verildikdə yalnız bir risk vardır ki, bu risk də dünyanın hər yerində rastlaşa biləcəyimiz kredit riskidir. Valyuta riski, faiz riski və digər risklər Danimarkada risk kimi qiymətləndirilmir.

Kapital bazarının çox vacib ölçülərinə çatan Yaponiyada gözlənilənlərin əksinə olaraq, ipoteka sahəsi üzrə qiymətli kağızlar bazarı inkişaf etməmişdir. Bunun ən vacib səbəbi bankların müştəri və bank əlaqələrini itirmək istəməməsidir. Bundan əlavə, ipoteka ilə bağlı qiymətli kağızlarının hüquqi vəziyyəti də qeyri-müəyyəndir. Hal-hazırda Yaponiya qanununa əsasən ipoteka təminatlı qiymətli kağızlar “qiymətli kağızlar” hesab edilmir.

Kanadada əhaliyə ABŞ-da olduğu kimi hökumət tərəfindən dəstəklənən ipoteka dəstəkli qiymətli kağızlar verilir. 1994-cü ilin əvvəlində, təxminən 300 milyard Kanada dolları həcmində ipoteka kreditlərinin ümumi 5%-lik həcmi (15 milyard Kanada dolları) sekyuritizasiya olunmuşdur.

Kanadada ipoteka dəstəkli qiymətli kağızlar bazarının ABŞ-dakı kimi oxşar artım əldə etməməsi səbəblərinə, dəyişkən faizli ipoteka kreditlərinin yayılması, ölkə daxilində fəaliyyət göstərən bankların sayının aşağı olması, bankların maliyyə strukturlarının mühafizəyə ehtiyac göstərməyəcək dərəcədə güclü olması və qiymətli kağızlar bazarının ABŞ-la müqayisədə kiçik olması aiddir.

İpoteka sənayesinin modernləşdirilməsi və inkişafının ən yaxşı nümunəsi Cənubi Amerika ölkələridir. Braziliya, Çili və Argentina kimi ölkələr 1990-cı illərin əvvəllərindən etibarən ipoteka bazar modelini mənimsəmişlər.

Birləşmiş Ştatlarda yaradılan Word Mae 1980-ci illərin sonunda Argentinada işə başladıqdan sonra, əvvəlcə kredit qiymətləndirmə və emal infrastrukturunu əsasında yaradılan Word Mae standartlarına əsasən verilən ipoteka kreditləri bu quruluş tərəfindən 5 milyon dollar olan paketlərdə satın alınmağa başlamışdır. 2000-ci ildə

Argentina ipoteka bazarının 10 milyard dollardan çox olduğu təxmin edilir. 10 illik ipoteka kreditləri üzrə orta faiz dərəcəsi təxminən 12% təşkil edir.

Argentinada ipoteka dövlət orqanı tərəfindən verilir, və bir ipoteka daxilinə banknot, ipoteka krediti, sənədlər daxil edilir. Kreditlərin və ipotekanın verilməsi zamanı, sahibliyin tamamilə köçürülməsinə imkan verən bir qanunun olması isə çox mühüm hesab olunur.

Hollandiyanın ipoteka bazarı ev təsərrüfatlarının müxtəlif tələblərinə cavab verə biləcək yüksək səviyyəli bir bazardır. Əgər bir fərd ev almaq istəyirsə, ilk olaraq mənzil agentı, mənzil birliyi yaxud mənzil şirkəti vasitəsilə uyğun mənzili tapır. Daha sonra fərd, bankdan və ya kredit təşkilatından nə qədər kredit götürə biləcəyini araşdırır. Bank tərəfindən veriləcək ipoteka kreditinin məbləği fərdin gəlirinə və mənzilin dəyərinə uyğun olaraq müəyyən edilir. Ümumiyyətlə, ipoteka krediti almaq üçün əsas şərt, müraciət edən şəxsin normal gəliridir. Orta hesabla illik gəlirin 4-5 misli qədər ipoteka krediti götürülə bilər.

Bankların müxtəlif faiz dərəcələrinə və müxtəlif ödəmə müddətlərinə uyğun ipoteka krediti tövsiyələri mövcuddur. Bəzi ipoteka kreditləri fərdin qərarına əsasən həyat sığortası ilə birləşdirilə bilər, bəzi ipoteka kreditlərində isə aylıq ödənişlər fond bazarında qiymətləndirilə bilər. Ev sahibi fond bazarından bir mənfəət əldə edəcəyi təqdirdə, bu gəlir borcun çıxarıla yaxud özü tərəfindən istifadə edilə bilər. Variantların çoxluğu, fərd üçün ipoteka kreditinin hansı növünün alınmasına qərar vermək üçün uzun müddətlik vaxt tələb edəcəkdir. Burada vaxt itkisinin qarşısını almaq üçün ipoteka konsaltinq şirkətlərindən istifadə olunur. Bu şirkətlər fərdin tələblərinə uyğun ən yaxşı ipoteka variantlarını axtarırlar və onları müsbət, mənfəət cəhətləri ilə birlikdə təqdim edirlər. Bu məsləhətləşmənin nəticəsi olaraq fərd son qərarı verərək, mənzil sahibi olacaqdır.

Mənzilin alınması iki müqavilə ilə həyata keçirilir: birincisi bankla fərd arasında ipoteka müqaviləsinin bağlanması ilə, ikincisi mənzil sahibi ilə fərd arasında satınalma işi ilə əlaqədar. İpoteka kredit müqaviləsi əsasən 30 illik müddətə

bağlanılır. Bu dövrdə ipototeka üzrə faizin bütün məbləği ödənilir və fərd mənzil borcunu bağlamaq üçün yığım etmək məcburiyyətində qalır. Bundan əlavə, müqavilə imzalanarkən fərdə bir yaxud iki illik düşünmə hüququ verilir. Bu müddət ərzində fərd ipoteka müqaviləsini ləğv edə və digər maliyyə təşkilatından ipoteka krediti ala bilər.

Ümumiyyətlə, müqavilə 30 illik bir müddət üçün imzalanır, lakin istehlakçı və maliyyə qurumu müəyyən müddət üçün müqavilə şərtlərini təyin edirlər. Bu sabit müqavilə müddəti adlanır və müqavilənin şərtlərinin tətbiq ediləcəyi zamanı göstərir. Faiz dərəcələri çox aşağı olduqda, fərd müqavilənin uzunmüddətli olmağını istəyir. Normal şəraitdə, beş illik sabit müqavilələr geniş yayılmışdır. Sabit müqavilə müddəti altı illik olduqda, istehlakçı və bank altı ilin tamamında müqavilə şərtlərini dəyişə bilərlər. Fərd istənilən halda digər bankdan ipoteka krediti alaraq köhnə müqaviləni ləğv edə və ya bank dəyişən iqtisadi şəraitə görə faiz dərəcəsini artırma bilər.

Türkiyə ipoteka bazarına nəzər saldıqda, burada ipoteka şərtlərinin əhali üçün əlçatan olduğunun və ipoteka faizlərinin maliyyə bazarında formalaşdığına şahidi oluruq. Beləki, banklar və kredit təşkilatları əhalinin gəlir səviyyəsini nəzərə alıb müxtəlif faizli kreditlər təklif edirlər. Burada ipoteka krediti almaq üçün əsas şərt vətəndaşın sabit gəlirə sahib olması və kredit yoxlamasından keçməsi hesab olunur. Beləki, banklar müştəriyə kredit vermək istədikləri halda ilk olaraq onları kredit yoxlamasından keçirirlər. Burada vətəndaşın götürdüyü bütün kreditlərin tarixçəsi, onları vaxtında ödəyib ödəməməsi, hazırda mövcud olan borcu haqqında bilgiler göstərilir. Əgər vətəndaşın ödəmələr ilə bağlı bir problemi olmazsa, o zaman bank müştəriyə kredit verəcəkdir, yox əgər müştərinin ödəmələrlə bağlı problemi varsa o zaman bank ilk addımda vətəndaşa ipoteka krediti verməkdən imtina edəcəkdir. Lakin bəzi banklar vətəndaşa ipoteka krediti vermək üçün güzəştə gedə bilərlər.

Türkiyədə ipoteka kreditləri 30 illik müddətə qədər 25% ilkin ödəniş etməklə verilə bilər. Faiz dərəcələri isə 2.5%-5.5% aralığında dəyişməkdədir. Lakin 10 illik

müddətə götürülən ipoteka kreditləri üçün daha aşağı faizlər təklif olunur. Beləki, keçən illərdə bu faiz dərəcəsi təxminən 1.37% təşkil edirdisə, 2018-ci ildə banklar faiz dərəcələrini 0.99%-ə qədər sala bilməmişlər. Bütün bunlardan əlavə 2017-ci ildə Türkiyədə vətəndaşlara 0%-li 5 illik müddətə ipoteka kreditləri təklif olunmuşdur. Lakin bu kreditlər aztəminatlı ailələr üçün deyil, yüksək gəlirli ailələr üçün nəzərdə tutulmuşdur.

Türkiyədə aztəminatlı ailələrin mənzillə təmin olunması üçün Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) fəaliyyət göstərir. Bu təşkilat dövlət tərəfindən maliyyələşdirilir və əsas məqsədi aztəminatlı ailələrin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasından ibarətdir. Beləki, təşkilat öz fəaliyyətində heç bir kommersion marağı güdmür və inşa etdiyi mənzilləri maya dəyərində müştərilərinə satır. TOKİ-dən mənzil almaq istəyən vətəndaş üçün əsas şərt az gəlirli Türkiyə vətəndaşı olmasıdır.

## **2.2. Azərbaycan ipoteka bazarının qanunvericilik bazası və bu qanunvericiliyə əsasən ipoteka ödənişinin hesablanması qaydası**

İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu bu sahə üzrə münasibətləri tənzimləyərək, ipotekanın yaranması əsaslarını, tərəflərin hüquq və vəzifələrini, onların dövlət qeydiyyatını, habelə digər məsələləri tənzimləyir. Qanun 6 fəsil olmaqla, 59 maddədən ibarətdir.

Bu Qanunun ilk fəslə "Ümumi müddəalar" adı altında, əsas anlayışları, ipoteka haqqında qanunvericiliyi, ipotekanın tətbiq sahəsini, ipotekanın predmeti və xüsusiyyətlərini, sonrakı ipotekanı və bununla əlaqədar digər mövzuları əhatə edir.

Bu Qanunun 1-ci maddəsinin 1.0.1. müddəası ilə ipoteka- öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların girovudur.[1, s.1] Əsas anlayışlar adlı bu maddədə ipotekadan əlavə ipoteka kağızı, ipoteka sahibinin qanuni sahibi, ipoteka qoyan, ipoteka saxlayan, ipoteka hüququ və müqaviləsi, əsas öhdəlik və ilkin satış qiyməti anlayışlarının açıqlanması göstərilmişdir.

Qanunun 2-ci maddəsində göstərilədiyi kimi ipoteka haqqında qanunvericilik aşağıdakılardan ibarətdir:

1. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu;
2. Mülki Məcəllə;
3. Digər normativ hüquqi aktlar;
4. Ölkəmizin tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələr.

Bu qanunun 6-cı maddəsi ilə ipoteka predmeti- vətəndaşların ipoteka bazarından aldığı daşınmaz əmlak, həmçinin tikintisi bitməmiş və tikilməkdə olan daşınmaz əmlak və rəsmi qaydada mülkiyyət hüquqları təsdiqlənmiş daşınar əşyadır.

Qanunun II fəslə ipoteka kreditinin necə yaranmasını və dövlət qeydiyyatından keçməsinə özündə əks etdirir. Belə ki, ipoteka müqaviləsi istehlakçı və kredit təşkilatı tərəfindən, həmçinin istehlakçı borclu olmadıqda onun tərəfindən sənədin

imzalanması yolu ilə yazılı qaydada bağlanılır. Mənzilin ipotekasından bəhs edən müqavilə notariat üsulu ilə təsdiqləndikdən sonra dövlət qeydiyyatından keçməlidir. Bu müqavilədə fərdin və müvəkkil bankın adı və yaşadıkları ünvan, ipoteka predmeti olan əşya, onun adı, yeri, əsas borcun mahiyyəti və məbləği, necə yaranması və icra müddəti, müqavilənin bağlandığı yer tarix daxil olmaqla göstərməlidir. Əgər borc məbləği gələcəkdə dəqiqləşdiriləcəksə, bu məbləğin müəyyənləşdirilməsi qaydası ipoteka müqaviləsində öz əksini tapmalıdır.

Qanunun 11.1 maddəsi ilə istər daşınmaz əmlakın ipotekası, istərsə də daşınar əmlakın ipotekası ilə bağlı müqavilə rəsmi qaydada qeydiyyatdan keçməlidir. Eyni zamanda, ipoteka müqaviləsini dövlət qeydiyyatından keçirən zaman ipoteka predmeti olan əşya və əsas borcun məbləği barədə məlumat, müqavilənin icra olunacağı zaman və kreditor təşkilat barədə məlumatlar qeyd olunmalıdır.

Daşınar əşya ilə bağlı ipotekanın rəsmi qeydiyyatına xitamın verilməsi və ondan imtina 13-cü maddəyə uyğun olaraq, aşağıdakı hallarda baş verir:

1. Rəsmi qeydiyyata təqdim olunan sənədlər tam təqdim edilmədikdə;
2. İstehlakçı bu əşya ilə bağlı hər hansı bir sərəncam vermək səlahiyyətində olmadıqda, yaxud onun bu hüququ qanunvericiliyə uyğun olaraq məhdudlaşdırıldıqda.

İpotekanın əlavə dövlət qeydiyyatı 14-cü maddəyə uyğun olaraq, həm daşınmaz əmlakın həm də daşınar əmlakın rəsmi reystrində müvafiq sənədlər təqdim olunduğu zamandan keçən üç iş günü müddətində aşağıda göstərəcəyimiz hallar baş verərsə aparılır:

1. İmzalanmış ipoteka müqaviləsində əsas borcun mahiyyəti, ölçüsü və icra olunacağı zaman dəyişərsə;
2. Əsas borcla bağlı tələb hüququ digər şəxslərə keçərsə;
3. Müqavilədə göstərilən ipoteka predmeti mövcud vəziyyətə əsasən dəyişdirilərsə;

#### 4. Göstərilən ipoteka predmeti başqa şəxslərə keçərsə.

İpotekanın dövlət qeydiyyatına xitamın verilməsi Qanunun 15-ci maddəsində göstərilədiyi kimi, kreditor təşkilatın ərizəsi yaxud məhkəmənin yazılı qərarı əsasında qeydiyyat orqanı tərəfindən aparılır.

İpoteka müqaviləsinin notariat qaydasında təstiq edilməsi, ipotekanın dövlət qeydiyyatına alınması üçün qanunda müəyyən edilmiş qaydada və məbləğdə dövlət rüsumunun ödənilməsi bu Qanunun 16-cı maddəsinə əsasən müəyyən olunur.

Qanunun III fəslində ipoteka kağızından, onun dövlət qeydiyyatından, ipoteka kağızı üzrə hüquqların verilməsi və həyata keçirilməsindən, həmçinin ona xitam verilməsindən bəhs olunur.

İpoteka kağızı Qanunun 17-ci maddəsinə uyğun olaraq, ipoteka müqaviləsinin rəsmi olaraq qüvvədə olduğu zaman kəsiyində verilə bilər. Əgər ipoteka kağızı tərtib edilərsə, burada istehlakçının, kreditor təşkilatın, ipoteka kağızının digər qanuni sahiblərinin hüquqları, eyni zamanda vəzifələri qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş xüsusiyyətlər daxil olmaqla göstərilməlidir.

Qanunun 18.1 maddəsinə uyğun olaraq ipoteka kağızı ilkin kreditor təşkilata yaxud banka verildikdə, daxilində aşağıda göstərilən məlumatları əks etdirməlidir.

1. Sənədin adında “ipoteka kağızı” sözü qeyd olunmalı və tərtib olunduğu yer göstərilməlidir;
2. İstehlakçının adı ünvanı daxil olmaqla, yaxud istehlakçı hüquqi şəxsdirsə, onun adı və ünvanı göstərilməlidir;
3. Bankın yaxud kreditor təşkilatın adı ünvanı daxil olmaqla, əgər bank yaxud kreditor təşkilat hüquqi şəxsdirsə, onun adı və ünvanı göstərilməlidir;
4. İmzalanmış ipoteka müqaviləsinin tarixi və bu müqavilənin bağlandığı ünvan;
5. Əsas borcla əlaqədar öhdəlik istehlakçıya aid deyilsə, istehlakçının adı və olduğu ünvan, əgər istehlakçı hüquqi şəxs olarsa onun adı və ünvanı;

6. Əsas borcun mahiyyəti, məbləği, icra olunacağı zaman, onun necə əmələgəldiyi, bu borcla bağlı müqavilənin tərəfləri, müqavilənin tarixi və bağlandığı ünvan əks olunmalıdır. İpoteka borcu zaman-zaman icra ediləcəksə, bu ödənişlərin müddətləri, yaxud hansı dövrdə olunacağı, onların məbləğləri və bu məbləğləri dəqiqləşdirmək üçün şərtlər ipoteka kağızında göstərilməlidir.
7. Müqavilədə göstərilən ipoteka predmeti sayılan əşyanın ünvanı və onun təsviri;
8. İpoteka predmeti sayılan əşyanın istehlakçıya hansı hüquqla aid olduğu və bu hüququ qeydiyyatı almış olan orqanın adı, onun dövlət qeydiyyatı nömrəsi, ünvanı, tarixi və bu əşya haqqında başqa məlumatlar;
9. Bankın yaxud kreditor təşkilatın hüquqlarının məhkəməyə müraciət olunmadan ipoteka predmetinə tutmanın həyata keçirilməsi haqqında qeyd;
10. İstehlakçının imzası, əgər istehlakçı üçüncü şəxs qismində iştirak edərsə, o zaman əsas borc üzrə borclu şəxsin imzası;
11. İpoteka kağızının verilməsi tarixi barədə qeyd.

“İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qaydaları”nın təsdiqi barədə 2006-cı il 13 fevral tarixli Nazirlər Kabinetinin Qərarının 2.1 bəndinə əsasən Maliyyə Bazarlarına Nəzarət Palatasında ipoteka kağızının qeydiyyatını həyata keçirmək üçün bank yaxud kreditor təşkilatın ərizəsinə aşağıdakı sənədlər daxil edilməlidir:

1. Həm daşınmaz əmlak üçün, həm də daşınar əmlak üçün dövlət reystrindən çıxarışın surəti;
2. İpoteka kağızı hazırlanmış və imzalanmış şəkildə (ipoteka kağızını hazırlayan fiziki şəxsin imzası notariat üsulu ilə təsdiq edilmiş formada olmalıdır);
3. İmzalanmış ipoteka müqaviləsinin surəti (qanunvericiliklə dövlət qeydiyyatına alındıqdan və notariat üsulu ilə təsdiqləndikdən sonra);
4. Qanunvericiliyə uyğun olaraq qeydiyyatla əlaqədar dövlət rüsumunun ödənilməsinə əks etdirən sənəd.

Qərarın 3.1 bəndinə müvafiq olaraq ipoteka ilə bağlı əsas borcun mahiyyəti, icra olunacağı zaman dəyişdikdə, eyni zamanda, ipoteka predmetinin dəyişdirilməsi



yaxud başqa şəxsə keçməsi barədə məlumatlar olduğu zaman ipoteka kağızında dəyişikliklər qeyd olunmalı və onun əlavə qeydiyyatı həyata keçirilməlidir..

İpoteka kağızının əlavə qeydiyyatı ilə əlaqədar bank yaxud kreditor təşkilatın ərizəsinə aşağıdakı sənədlər daxil edilməlidir:

1. İpoteka kağızının özü;
2. Əlavə qeydiyyatın həyata keçməsinə əsas olan əqdin rəsmi qaydada təsdiqlənmiş surəti;
3. Əlavə qeydiyyatın həyata keçməsi zamanı müvafiq dövlət rüsumunun ödənildiyini təsdiqləyən sənəd.

Nazirlər Kabinetinin 2005-ci il 5 sentyabr tarixli Qərarına müvafiq olaraq İpoteka kağızının forması aşağıda göstərildiyi kimidir:

### Şəkil 2.1 İpoteka kağızı

<b>İPOTEKA KAĞIZI</b>	
<b>İP-Nö 000000</b>	
_____	" ____ " _____ 20 ____ - il
(ipoteka kağızının tərtib edildiyi yer)	(ipoteka kağızının verilmə tarixi)
İpoteka qoyanın adı və ünvanı (olduğu yer) _____	
İpoteka saxlayanın adı və ünvanı (olduğu yer) _____	
Əsas öhdəlik üzrə borclunun adı və ünvanı (olduğu yer) _____	
(əgər borclu şəxs ipoteka qoyan deyilsə)	
İpoteka müqaviləsinin bağlandığı yer və tarix _____	
" ____ " _____ 20 ____ - il	
Əsas öhdəliyin mahiyyəti, <u>ölçüsü (məbləği)</u> , əmələ gəlməsi əsasları	
(rəqəmlə və sözlə)	
_____	
Əsas öhdəliyin əsaslandığı müqavilənin tərəfləri _____	
_____	
Əsas öhdəliyin əsaslandığı müqavilənin bağlandığı yer və tarix _____	
" ____ " _____ 20 ____ - il	
Əsas öhdəliyin icra müddəti _____	
Əsas öhdəlik üzrə icra olunmalı ödənişlərin məbləğləri və ya bu məbləğ- ləri müəyyənləşdirməyə imkan verən şərtlər (əsas borc, faizlər və s.), ödənişlərin müddətləri (dövriliyi) _____	
(əsas öhdəlik hissə-hissə icra olunmalıdırsa)	
_____	
_____	



İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qanunun 19-cu maddəsinə uyğun ,ipoteka kağızları üzrə hüquqların verilməsi 20-ci maddəyə uyğun, bu hüquqların sahiblər üçün həyata keçirilməsi isə 21-ci maddəyə uyğun olaraq həyata keçirilir.

İstehlakçı yəni ipoteka bazarından kredit almaq istəyən şəxs ilə kreditor təşkilat arasında olan qarşılıqlı mübasibətlər, onların hüquq və vəzifələri, ipoteka predmetinə sərəncam verilməsi və digər məsələlər Qanunun IV maddəsi ilə tənzimlənir.

Qanunun 25-ci maddəsində ipoteka qoyanın hüquq və vəzifələri, 26-cı maddəsində isə ipoteka saxlayanın hüquq və vəzifələri göstərilmişdir.

İpoteka bazarından kredit almaq istəyən şəxsin aşağıdakı hüquqları vardır:

1. İpoteka müqaviləsində göstərilən əsaslar üzrə ipoteka predmetinin kreditor təşkilatın sahibliyinə verilməsi yaxud istifadəsinə keçməsi kimi hallar istisna olmaqla, ipoteka edilmiş əşyanın sahibi olmaq və ondan istifadə etmək;
2. Kreditor təşkilat ipoteka predmetini lazım olan qaydada saxlamadıqda və ondan istifadəni təmin edə bilmədikdə, əsas borc üzrə öhdəliyin vaxtından öncə dayandırılması və ipoteka müqaviləsinə xitamın verilməsini kreditor təşkilatdan tələb etmək;
3. İpoteka qoyulan əşyanı kiməsə vəsiyyət etmək.

İpoteka bazarından kredit almaq istəyən şəxsin aşağıdakı vəzifələri vardır:

1. İpoteka predmeti sayılan əşyanın saxlanılmasını təmin etmək və onun sağlamlığına cavabdeh olmaq;
2. İpoteka predmeti sayılan əşyanın lazımı qaydada saxlanılmasını təmin etmək və onu üçüncü şəxslərin tələblərindən qorumaq;
3. İpoteka predmeti sayılan əşya ilə bağlı kommunal xərcləri, vergiləri və digər ödənişləri həyata keçirmək.

Qanunun 26.2 maddəsində göstərilədiyi kimi ipoteka müqaviləsinin şərtlərinə əsasən ipoteka predmeti kreditor təşkilatın sahibliyinə verildikdə yaxud istifadəsinə keçdikdə istehlakçının mövcud vəzifələri onun ixtiyarına verilir.

Həmçinin Qanunun 27.4 maddəsinə əsasən ipoteka edilmiş əşya kreditor təşkilatın sahibliyinə keçərsə, yaxud istifadəsinə verilərsə, bu ipoteka müqaviləsində göstərilədiyi kimi kreditor təşkilat tərəfindən sığortalanmalıdır.

İpoteka predmeti üçün tutmanın həyata keçirilməsi və uyğun şəkildə xitam olunması qaydaları, eyni zamanda, ipoteka predmetinin satılması və onun satış üsulları Qanunun V fəslində ətraflı şəkildə öz əksini tapmışdır.

Qanunun 34-cü maddəsinə əsasən kreditor təşkilatın ipoteka predmetinə tutmanın həyata keçirilməsi hüququ aşağıdakı hallarda yaranır:

1. Əsas borcun və ya onun hər hansı bir hissəsinin zamanında icra edilməməsi;
2. Əsas borc ilə əlaqədar olaraq faizlərin ödənilməsi vaxtının iki dəfə ardıcılıqla pozulması;
3. Kreditor təşkilata ipotekaya tutmanı həyata keçirmək hüququ verən şərtin ipoteka müqaviləsində göstərilədiyi kimi yerinə yetirilməməsi;

Qanunun 40-cü maddəsinə əsasən tutmanın yönəldilməsi haqqında bildiriş aşağıdakı şəxslərə verildikdən ən azı 40 təqvim günü keçməlidir ki, ipoteka predmeti qanunvericiliyə uyğun formada satıla bilsin:

1. İpoteka qoyan;
2. İpoteka saxlayan;
3. Birgə ipoteka saxlayanlar.

İpoteka predmetinin satılması hərracın keçirilməsi yolu ilə baş verir.

Qanunun 48-ci maddəsinə uyğun olaraq ipotekaya aşağıdakı hallarda xitam verilir:

1. Kreditor təşkilat və istehlakçı bununla əlaqədar razılığa gələrsə;
2. Əsas öhdəliyə xitam verildikdə;
3. Tutmanın həyata keçirilməsi ilə əlaqədar ipoteka predmeti satılırsa;
4. İpoteka predmeti məhv olduqda;
5. Qanunvericiliklə tənzimlənən digər hallarda.

Qanunun VI fəslində torpaq sahələri ipotekasının xüsusiyyətlərindən, istehlakçının bina, tikili və qurğularını əhatə edən torpaq sahələrinin ipotekasından və bu kimi məsələlərdən bəhs olunur.

İpoteka predmeti hesab oluna bilən torpaq sahələri Qanunun 49-cu maddəsinə uyğun olaraq aşağıdakılardan ibarətdir:

1. Həm hüquqi həm də fiziki şəxslərə aid edilən torpaq sahələri ipoteka predmeti hesab oluna bilər.
2. Yaşayış yerlərində hər kəs tərəfindən istifadə oluna bilən torpaqlar, həmçinin torpaq qanunvericiliyinə əsasən ipotekasına icazə verilməyən başqa sahələr istisna olmaqla, dövlətin yaxud bələdiyyənin mülkiyyəti hesab olunan torpaq sahələri ipoteka predmetinə daxil ola bilər.
3. Kənd təsərrüfatına aid edilən torpaq sahələrinin ipotekasına, kənd təsərrüfatına daxil olan məhsulların istehsalı, eyni zamanda emalı, həmçinin kənd təsərrüfatı qanunvericiliyinə müvafiq olaraq bu torpaqların məqsədli istifadəsi üçün icazə verilir.

Qanunun VII fəslində yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekasının xüsusiyyətlərini, tikintisi başa çatdırılmamış və tikintisi davam edən yaşayış evlərinin, həmçinin mənzillərin ipotekasını və digər məsələləri əhatə edir.

Yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekasından bəhs edən Qanunun 56-cı maddəsinə uyğun olaraq müddəaların tətbiqi aşağıdakı kimidir:

1. Həm fərdi, həm də çoxmənzilli yaşayış evləri, o cümlədən mənzillər xüsusi mülkiyyətə aiddirlərsə, ipoteka predmeti hesab oluna bilərlər.

2. Dövlət yaxud bələdiyyə mülkiyyəti hesab olunan yaşayış evlərinin, eyni zamanda mənzillərin ipotekası mümkün deyildir.
3. Ümumi əsaslara aid edilən istirahət məkanları, mehmanxanalar və digər başqa tikililər ipoteka predmeti hesab oluna bilərlər. Mənzillər üçün qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş qaydalar onlara daxil deyildir.

“Daşınmaz əmlakın dövlət reystri haqqında Azərbaycan Respublikasının” 29 iyun 2004-cü il tarixli qanununa əsasən ipoteka edilmiş daşınmaz əmlak dövlət reystrində qeydiyyatdan keçməlidir. Bu qanun hüquqların dövlət qeydiyyatına aid edilməsi üçün lazım olunan sənədlər, bu sənədlərə dair tələblər, həmçinin dövlət qeydiyyatından imtina və digər məsələləri əhatə edir.

“Gənclər siyasəti haqqında” 9 aprel 2002-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının qanununa əsasən yaşayış evi tikmək, mənzil almaq, yuva qurmaq üçün gənc ailələrə həcmi və verilmə qaydası qanunvericiliklə müəyyən olunmuş güzəştli ipoteka kreditlərindən faydalanmaq imkanı yaradılaraq ssudaların verilməsi həyata keçirilir.

“Elektron ipoteka” sistemindən bəhs edən əsasnamə Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin 24 noyabr 2016-cı ildə imzaladığı Fərman ilə təsdiq olunmuşdur. Elektron ipoteka sistemi vətəndaşlara ipoteka kreditindən yararlanmaq imkanı verməklə, onların real vaxt rejimində xərclərinin azaldılması, ipoteka sahəsində ədalətliliyin və şəffaflığın təmin olunması ilə nəticələnmişdir.

“Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi” ölkə Prezidentinin 24 noyabr 2016-cı ildə imzaladığı Fərman ilə yaradılmışdır. Agentliyin yaradılmasında əsas məqsəd az və orta təminatlı ailələri heç bir kommersiya marağı olmadan bazar qiymətinə ölkənin ekoloji cəhətdən təmiz və əlverişli bölgəsində yerləşən mənzillərlə təmin etməkdən, onların mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasından ibarətdir.

İndi isə mövcud qanunvericiliyə əsasən Azərbaycan Respublikası ərazisində ipoteka kreditlərinin hesablanması qaydasına nəzər salmaq. Belə ki, verilmiş ipoteka kreditləri üzrə aylıq ödəniş məbləği bərabər annuitet olmaqla əsas və borc kimi iki hissədən ibarətdir. İpoteka Fondu, banklar və kredit təşkilatları ipoteka kreditlərini illik 4%-8%, ilkin ödəniş 10%-25% olmaqla vətəndaşların istifadəsinə verirlər. Azərbaycan İpoteka Fondu tərəfindən verilən güzəştli ipoteka kreditləri 4% olmaqla xüsusi status tələb edən şəxslərə, 8% ipoteka kreditləri isə adi vətəndaşlara verilir. Kreditin aylıq annuitet məbləğini bilmək üçün aşağıdakı detallara fikir vermək lazımdır:

1. İpoteka borcunun məbləği;
2. İpoteka faizi;
3. İlkin ödəniş;
4. Ödəniş müddəti;
5. Aylıq gəlir.

Aylıq ipoteka ödənişini hesablamaq üçün aşağıdakı düsturdan istifadə olunur:

$$\text{Aylıq ödəniş} = \text{Əsas borc} / \text{Diskont faktor} \quad (2.1)$$

$$\text{Diskont faktor} = \{[(1+i)^n] - 1\} / [i(1+i)^n] \quad (2.2)$$

Burada,

i- aylıq faiz dərəcəsi;

n-ödəniş müddətini göstərir.

Aylıq ödənişlər əsas borc və faiz borcu olmaqla iki hissədən ibarətdir. Bu ödənişlərin hesablanması qaydası isə aşağıdakı kimidir:

$$\text{Borc üçün hesablanmış aylıq faiz məbləği} = \text{Əsas borcun qalığı} \times \text{İllik ipoteka faizi} / 12 \quad (2.3)$$

$$\text{Əsas borc üzrə ödəniş} = \text{Aylıq ödəniş} - \text{Aylıq faiz məbləği} \quad (2.4)$$

Əyani bir nümunəyə nəzər salaq: Totalım ki, fərd 60 000 AZN dəyərində olan bir mənzilə illik 8% olmaqla 20 il müddətinə ilkin 20% ödəməklə sahib olmaq istəyir. Bu zaman aylıq annuitet ödəniş məbləğinin, ümumi faiz borcunun və əsas borcun hesablanması qaydasını nəzərdən keçirək.

İlkin ödəniş 20% olduğu üçün 60 000 AZN məbləğinin 12 000 AZN məbləği nağd olaraq banka ödənilir:

$$\text{Əsas borc} = 60\,000 - 60\,000 \times 20\% = 48\,000 \text{ AZN}$$

Əsas borcu hesabladıqdan sonra, aylıq ödəniş məbləğini bilmək üçün diskont faktorunu hesablayaq:

$$i = 8\% / 12 = 0.67 \%$$

$$n = 25 \text{ il} \times 12 = 300 \text{ ay}$$

$$\text{Diskont faktoru} = \{[(1 + 8\%/12)^{300}] - 1\} / [8\%/12(1 + 8\%/12)^{240}] = 129.565$$

(2.2)

$$\text{Aylıq ödəniş} = 48\,000 / 129,565 = 370,47 \text{ (2.1)}$$

Aylıq ödənişi hesabladıqdan sonra əsas borc üzrə cəmi ödəniş məbləğini tapa bilərik:

$$\text{Əsas borc üzrə cəmi ödəniş} = 370,47 \times 300 = 111\,141 \text{ AZN}$$

Hesablamadan əldə etdiyimiz nəticəyə əsasən söyləyə bilərik ki, əsas borc üzrə cəmi ödəniş əsas borcdan 2,3 dəfə çoxdur.

İndi isə aylıq ödənişlərin əsas borc və faiz borcu məbləğlərinin hesablanması qaydasına nəzər salaq:

İlk ay üçün:

$$\text{Borc üçün hesablanmış aylıq faiz məbləği} = 48\,000 \times 8\% / 12 = 320 \text{ (2.3)}$$



$$\text{Əsas borc üzrə ödəniş} = 370.47 - 320 = 50,47 \text{ (2.4)}$$

İkinci ay üçün:

$$\text{Borc üçün hesablanmış aylıq faiz məbləği} = (48\ 000 - 50,47) \times 8\% / 12 = 319.66 \text{ (2.3)}$$

$$\text{Əsas borc üzrə ödəniş} = 370,47 - 319,66 = 50,81 \text{ (2.4)}$$

Hesablamanı bu şəkildə davam etdirdikdə 300 ayın tamamında bütün borc məbləğinin silindiyyənin şahidi olacağıq.

## Cədvəl 2.2. İpoteka krediti üzrə ödənişlər

No	Kredit borcunun balansı	Faiz ödənişi	Əsas borc üzrə ödəniş	Annuitet ödənişi
1	48 000,00	320,00	50,47	370,47
2	47 949,53	319,66	50,81	370,47
3	47 898,72	319,32	51,15	370,47
4	47 847,57	318,98	51,49	370,47
5	47 796,08	318,64	51,83	370,47
6	47 744,25	318,30	52,17	370,47
7	47 692,08	317,95	52,52	370,47
8	47 639,56	317,60	52,87	370,47
9	47 586,69	317,24	53,23	370,47
10	47 533,46	316,89	53,58	370,47
11	47 479,88	316,53	53,94	370,47
12	47 425,94	316,17	54,30	370,47
13	47 371,64	315,81	54,66	370,47
14	47 316,98	315,45	55,02	370,47
15	47 261,96	315,08	55,39	370,47
16	47 206,57	314,71	55,76	370,47
17	47 150,81	314,34	56,13	370,47
18	47 094,68	313,96	56,51	370,47
19	47 038,17	313,59	56,88	370,47
20	46 981,29	313,21	57,26	370,47
21	46 924,03	312,83	57,64	370,47
22	46 866,39	312,44	58,03	370,47
23	46 808,36	312,06	58,41	370,47
24	46 749,95	311,67	58,80	370,47
-	-	-	-	370,47
-	-	-	-	370,47
-	-	-	-	370,47
298	1 098, 34	7,32	363.15	370,47

<b>299</b>	735,19	4,90	365,57	370,47
<b>300</b>	369,62	2,46	368,01	370,47

Cədvəldən göründüyü kimi ipoteka krediti üzrə aylıq annuitet ödənişlər stabil olmaqla 370, 47 AZN təşkil edir. Lakin, annuitet ödənişi təşkil edən əsas borc və faiz borcunun məbləği aylar üzrə dəyişir. Cədvələ fikir versək, aylıq faiz borcunun zaman keçdikcə azaldığının, əsas borc məbləğinin isə artdığının şahidi olarıq. Buna əsas səbəb zaman keçdikcə, kredit borcu balansının azalması və bu səbəbdən faiz məbləğinin düşməsidir.

### **3.1. Azərbaycan ipoteka bazarının real vəziyyəti**

Azərbaycan Respublikası müstəqillik əldə etdiyi gündən keçən zaman ərzində mürəkkəb və uğurlu bir inkişaf yolu keçmişdir. Son zamanlar dünyada baş verən hadisələr, eyni zamanda sosial-iqtisadi böhranlar, ölkəmizdən yan keçməsədə əsası Ümumilli Lider Heydər Əliyev tərəfindən qoyulan genişmiqyaslı islahatlar prosesi ölkədə davamlı inkişafın təmin olunmasına xidmət etmişdir. Bu uğurlu siyasətin davamı olaraq bu gün Azərbaycan Respublikasının Prezidenti İlham Əliyev tərəfindən həyata keçirilən uzaqgörən dövlət siyasəti ölkəmizin dayanıqlı inkişafını təmin etməklə yanaşı, vətəndaşların sosial vəziyyətinin yaxşılaşdırılması, əhalinin maddi rifahının yüksəldilməsi məqsədini daşıyır. Azərbaycanda əhalinin, xüsusilə gənclərin mənzil tələbatının ödənilməsi və məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması dövlətin sosial-iqtisadi siyasətində mühüm yer tutan əsas məsələlərdəndir. Büdcə gəlirlərinin ildən-ilə artması, Ümumi Daxili Məhsulun artım tempi Respublikamızın yüksələn sürətlə inkişafına səbəb olmaqla iqtisadiyyatın bütün sahələrində, o cümlədən ipoteka sahəsində də özünü göstərmişdir. İpoteka sahəsi üzrə qəbul olunmuş qanunlar, imzalanmış Fərmanlar, əhalinin mənzil ehtiyacının ödənilməsi ilə yanaşı, daşınmaz əmlak bazarının inkişafına, mənzil bazarının canlanmasına səbəb olmuşdur.

İpoteka haqqında ilk qanun 2005-ci il 15 aprel tarixində qəbul olunmuşdur. Prezident İlham Əliyevin 7 iyun 2005-ci ildə imzaladığı 252 Nəli Fərmana əsasən İpoteka haqqında AR-nın Qanunu ipotekanın tətbiq sahəsi, ipoteka predmeti, ipotekanın xüsusiyyətləri, ipoteka müqaviləsi, ipotekanın dövlət qeydiyyatına salınması və qeydiyyatdan çıxarılması qaydaları, ipoteka kağızı, ipoteka tərəflərinin qarşılıqlı münasibətləri və başqa müddəaları özündə cəmləşdirir.

"Azərbaycan İpoteka Fondu" ölkə başçısının 27 oktyabr 2015-ci ildə imzaladığı Fərmana uyğun olaraq Respublikanın Mərkəzi Bankı daxilində İpoteka Fondunun təkrar təşkil olunması qaydası ilə yaradılmışdır. Bu Fondun Nizamnaməsi 22 iyun 2016-cı ildə Prezidentin Fərmanı ilə öz təsdiqini tapmışdır. Azərbaycan

İpoteka Fondunun fəaliyyət istiqamətlərindən danışarkən aşağıdakıları qeyd etmək lazımdır:

1. Fond fəaliyyət göstərdiyi müddətdə ipoteka kreditinin, həmçinin güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi prosedurlarını təmin edir;
2. Verilmiş ipoteka kreditlərinə uyğun zəmanətlər təqdim edir;
3. Respublika ərazisində elektron ipoteka sistemini yaradaraq, onun fəaliyyət göstərməsini həyata keçirir;
4. Fondun səmərəlilik göstəricisinin artırılması, yüksək etibarlılığı təmin etmək, ipoteka kreditlərinin likvidliyinin yüksəldilməsi məqsədi ilə isteqrazlar yaradır və investisiyaların cəlb edilməsi istiqamətində addımlar atır;
5. Fondun idarə olunmasında likvidliyin yüksəldilməsi və sabitliyin təmin olunması üçün maliyyə risklərinin idarə olunmasını həyata keçirir;
6. İpoteka kreditləri ilə bağlı informasiyaların toplanması, məsləhətlərin verilməsi, həmçinin bu kreditin verilməsini təşkil edən banklar, kredit təşkilatları, sığortaçılar, eyni zamanda qiymətləndiricilər üçün müvafiq tədris proqramlarını hazırlayır.

### Cədvəl 3.1. İpoteka kreditlərinin verilməsinin əsas şərtləri

Şərtlər	İpoteka krediti	Güzəştli ipoteka krediti
<b>1.Kreditin maksimal məbləği (AZN)</b>	150 000 AZN	100 000 AZN
<b>2. Kreditin müddəti</b>	3 ildən 25 ilə qədər	3 ildən 30 ilə qədər
<b>3. İlk ödənişin məbləği</b>	alınan yaşayış sahəsinin qiymətinin 15-25 %	alınan yaşayış sahəsinin qiymətinin ən azı 10 %

<b>4. Maksimum illik faiz dərəcəsi</b>	8 %	4 %
--	-----	-----

**Mənbə:** [mcgf.az](http://mcgf.az)

İpoteka bazarına müraciət edən şəxs bu bazardan ipoteka krediti almaq üçün daimi iş yerində işləməli və aylıq normal əmək haqqı almalıdır. Bütün bunlara isə o, müvafiq sənədləri təqdim etməklə nail ola bilər. Beləliklə, ipoteka bazarından kredit almaq üçün aşağıdakı sənədlər tələb olunur:

1. Borcalan şəxs və ailə üzvlərinin şəxsiyyətini təsdiqləyən sənədin özü və onların surəti;

2. Nigahın təsdiq olunmasını sübut edən şəhadətnamə, yaxud nigahın pozulmasını sübut edən şəhadətnamə və onun surəti;

3. Borcalan şəxsin ailə üzvləri arasında yetkinlik yaşına çatmayan fərdlərin şəxsiyyət vəsiqələri, yaxud doğum barədə şəhadətnamələri və göstərilən sənədlərin surətləri;

4. Borcalan şəxsin harada işləməsini göstərən və aylıq gəlirlərini təsdiqləyən sənədlər;

5. Borcalan şəxsin güzəştli ipoteka krediti kateqoriyasına daxil olduğunu təsdiqləyən sənəd ( əgər şəxs güzəştli ipoteka krediti kateqoriyasına aiddirsə).

İpoteka bazarından kredit almaq istəyən şəxs fərdi sahibkar olarsa, aşağıdakı sənədləri təqdim etməlidir:

6. Sahibkarın qanunvericiliyə uyğun qaydada vergi orqanlarında qeydiyyatda olduğunu sübut edən şəhadətnamənin surəti;

7. Sahibkarın müvafiq vergi orqanları tərəfindən qəbul edilən sadələşdirilmiş yaxud gəlir vergisi bəyannaməsi.

İpoteka krediti almaq üçün adlarını çəkdiyimiz sənədlər ya elektron sistemə daxil edilməli, yaxud kağız daşıyıcılarda təqdim olunmalıdır.

Şəxsin ipoteka bazarından ipoteka krediti alması rəsmiləşdirildikdən sonra bir neçə sənəd təqdim edilməlidir ki, bu sənədlər də aşağıda göstərilmişdir:

1. İpoteka kreditinin alınmasını təsdiqləyən müqavilənin və ipoteka kağızının özü və onların dövlət qeydiyyatının tamamlanmasını təsdiq edən sənədlər;

2. Borcalanın ipoteka predmetinin və həyatının sığortalanması və sığorta məbləğinin ödənilməsini təsdiq edən sənədlər.

Azərbaycan İpoteka Fondu vəsaiti ilə verilən ipoteka kreditləri üçün aşağıdakı tələblər ödənilməlidir:

1. Respublika vətəndaşlarına verilən ipoteka krediti Azərbaycan manatı ilə ödənilməlidir;

2. Ölkə ərazisində ipoteka krediti Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarına verilməlidir;

3. İpoteka krediti təmir olunmuş yaşayış məskənləri üçün mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatına alınmış mənzillərə verilir;

4. Ölkəmizdə güzəştli ipoteka krediti Bakı şəhərində, həmçinin onun kəndləri və qəsəbələri üzrə zonalarda, Respublikanın digər şəhər və rayonlarında orta bazar qiymətindən baha olmayan yaşayış məskənlərinin alınması üçün verilməlidir;

5. Vətəndaşların güzəştli ipoteka kreditlərindən faydalanması üçün yaşayış məskəni qiymətinin 90% miqdarı, adi ipoteka kreditlərindən faydalanması üçün isə yaşayış məskəni qiymətinin 85 % miqdarı təmin olunmalıdır;

6. Ölkədə ipoteka kreditindən faydalanan şəxsin ödəyəcəyi aylıq məbləğ şəxsin aylıq ümumi gəlirinin 70 %-ni aşmamalıdır;

7. Vətəndaşların və onların ailə üzvlərinin həyatı və fəaliyyəti ilə bağlı olaraq edilən ödənişlər. Ailənin hər bir üzvünün saxlanması üçün ölkə üzrə hər bir şəxsin yaşayış minimumu vardır ki, bu məbləğ ipoteka götürən şəxsin ümumi gəlirlərində nəzərə alınır;

8. İpoteka krediti götürmək istəyən şəxsin yaşı son ödəniş tarixinə qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş pensiya yaş həddindən artıq olmamalıdır;

9. İpoteka krediti əldə olunacaq yaşayış məskəninin ipotekası ilə təmin edilməlidir;

10. İpoteka krediti hesabına alınacaq yaşayış məskəni İpoteka Fondu ilə əməkdaşlıq edən və onun tərəfindən təsdiqlənən siyahıya aid edilən müstəqil qiymətləndirici vasitəsilə qiymətləndirilir;

11. İpoteka krediti verən kreditor təşkilatın hüquqları qanunvericiliyə uyğun olaraq dövlət qeydiyyatından keçməlidir;

12. İpoteka krediti üzrə əsas borc və faiz borcu hesablanaraq hər ay bərabər məbləğdə ödənilməlidir (annuitet ödəniş qaydası);

13. İpoteka krediti ilə alınacaq yaşayış məskəninin qiyməti kredit məbləğindən aşağı olmamaq şərtinə əsasən sığortalanmalıdır;

14. Vətəndaşın həyat sığortası müqaviləsi. Fərdin həyatının və əmək qabiliyyətinin sığortalanması üçün bu müqavilənin bağlanması vacib şərtidir. İpoteka kreditinin ödənişi hesablanarkən həyat sığortası vətəndaşın gəlirlərinə əsasən hesablanmalı və ümumi ödəniş ipoteka krediti məbləğindən aşağı olmamalıdır.

İpoteka bazarından güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ aşağıdakı şəxslərə aiddir:

1. Gənc ailəyə daxil olan aşağıda göstərilmiş şəxslər:

- Milli Qəhrəmanın özü yaxud övladları, eyni zamanda əri və ya arvadı;
- Şəhid ailəsinin üzvü olan şəxslər, eyni zamanda onların övladları yaxud həyat yoldaşları;
- Məcburi köçkünlər yaxud onlarla eyni tutulan şəxslər;
- Dövlətin ümumtəhsil müəssisələrində ən azı beş il müəllim kimi çalışan şəxslər;

- Fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsinə sahib olan şəxslər;
  - İdman sahəsi üzrə xüsusi xidmətlər göstərmiş şəxslər ( ölkə daxili yarışlarda birinci yer tutmuş şəxslər və beynəlxalq yarışların birinci, ikinci, üçüncü yer mükafatçıları);
  - Dövlət qulluğunun xüsusi növündə ən azı üç il çalışmış şəxslər;
2. Elmlər doktoru elmi dərəcəsinə sahib olan şəxslər;
  3. Dövlət qulluğunda ən azı 15 il çalışmış şəxslər;
  4. Azərbaycan Respublikası ərazisində hərbi xidmətdə ən azı üç il olan, eyni zamanda ehtiyata və istehfaya buraxılmış hərbi qulluqçular;
  5. Daxili işlər orqanlarında ən azı 3 il xidmət keçən xüsusi rütbəsi olan şəxslər;
  6. Respublikamızda ən azı 3 il elmi vəzifədə çalışan elmi işçilər.

Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka krediti almaq üçün aşağıda göstərilən mərhələlər ardıcılıqla həyata keçirilməlidir:

1. İpoteka krediti əldə etmək üçün müraciət - İpoteka Fondunun vəsaitləri hesabına ipoteka krediti götürmək istəyən şəxs ya birbaşa, yaxud da müraciət etdiyi kreditor təşkilat tərəfindən həmin şəxsin adından elektron sistemə müraciəti həyata keçirir. Bundan sonra, müraciət etmiş vətəndaşa elektron sistem vasitəsi ilə qeydiyyat nömrəsi verilir. Daxil olunan müraciətlər növbəliliyə əsaslanaraq qeydiyyata alınır və ardıcılıqla müraciətlərə baxılır.

2. İpoteka kreditinin anderraytinqi - bu mərhələdə ipoteka bazarından faydalanmaq istəyən şəxsin təqdim etdiyi sənədlərə əsasən, onun ipoteka kreditini qaytara bilib, qaytara bilməyəcəyi, habelə ipoteka qoyulmuş əmlakın qiymətləndirilməsi həyata keçirilir. Bütün bu yoxlamalar nəticəsində şəxsə ipoteka kreditinin verilib verilməyəcəyinə dair son qərar verilir.

3. Veriləcək ipoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi – qeyd olunan bu mərhələdə kreditin verilməsi üçün zəruri sənədlər toplanılır, uyğun olaraq ipoteka krediti



müqaviləsi və sığorta müqaviləsi imzalanır və qanunvericilikdə göstərilən qaydada təsdiqləndikdən sonra ipoteka krediti ilə əlaqədar yaranan bütün hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınır.

4. İpoteka kreditinin verilməsi.

5. İpoteka krediti ilə əlaqədar olaraq öhdəliklərin icrası- ipoteka krediti almış şəxs müvafiq qaydada ipoteka krediti ödənişlərini vaxtlı- vaxtında ödəməlidir.

### **3.2. Azərbaycan ipoteka bazarının beynəlxalq ipoteka bazarı ilə qarşılıqlı müqayisəsi və inkişaf istiqamətləri**

Cəmiyyətin rifah səviyyəsini artırmaq üçün atılan ən mühüm addımlardan biri onların mənzillə təmin olunmasıdır. Mənzil maliyyələşdirmə sistemlərini ümumi olaraq 4 başlıq altında qruplaşdırma bilərik:

1. Qeyri institusional maliyyə sistemləri;
2. Dövlət maliyyələşdirilməsi;
3. Beynəlxalq maliyyələşdirmə sistemləri;
4. Korporativ maliyyələşdirmə sistemləri.

Korporativ maliyyə sistemləri xaricindəki bütün sistemlər hər hansı bir vasitənin olmadığı və fon axınının birbaşa olaraq reallaşdığı maliyyə sistemləridir. Ailənin övladına ev alması qeyri institusional maliyyə sistemlərinə, MİDA-nin mənzil layihələri dövlət maliyyələşdirilməsinə, Dünya Bankının vəsaiti hesabına tikilən mənzillər beynəlxalq maliyyələşdirmə sistemlərinə aiddir. Lakin bu cür maliyyələşdirmə sistemləri mövud mənzil tələbini qarşılaya bilməməkdədir. Liberal iqtisadiyyat modeli olan ipoteka modeli, institusional mənzil maliyyələşdirmə sistemləri arasında ən çox tətbiq olunan maliyyə sistemidir.

İpoteka “girov” mənasını ifadə etməkdədir. İpoteka bazarı mənzil kreditləri üçün ipoteka təminatına əsaslanır. Mənzil sahibi olmaq istəyən şəxs kredit almaq üçün banka müraciət etməlidir. Şəxsin kredit riski qiymətləndirildikdən sonra fərdin ala biləcəyi mənzillər seçiləcəkdir. Misal üçün, fərdin gəliri 70 000 AZN dəyərində mənzil almaq üçün yararlıdırsa, o, 70 000 AZN dəyərində olan evlər arasından seçim edəcəkdir. Evlərin dəyərini obyektiv olaraq müəyyən etmək üçün, Əmlak Qiymətləndirmə orqanlarının mövcudluğu tələb olunur. Hüquqi ipoteka bazarının fəaliyyəti Əmlak Qiymətləndirmə orqanları ilə birgə təşkil edilməlidir. Fərdin mənzil seçimindən sonra ipoteka kreditinin verilməsi təsdiqlənir. Fərd mənzil dəyərinin müəyyən bir qismini ilkin ödəniş kimi nağd ödəyir. Məsələn, 70 000 AZN dəyərində

olan evin ilkin ödənişi 20% olduqda, fərd bankdan 56 000 AZN məbləğində kredit alacaqdır. Beynəlxalq arenada ipoteka kreditini normal mənzil kreditindən fərqləndirən ən böyük xüsusiyyət bu mərhələdə özünü göstərməkdədir. Beləki mövcud bank mənzili alır və kredit alan şəxs aldığı kreditlə mənzili ipoteka etdirir. Bundan sonra fərd aylıq ipoteka krediti ödənişlərini maliyyə qurumuna ödəyir, əgər fərd bu ödənişləri vaxtında ödəyə bilməzsə, bank mənzili satacaq və dəymiş ziyanı ödəyəcəkdir. Fərd üçün kreditin təsdiq edilməsi və ipoteka kreditinin verilməsi ilkin ipoteka bazarının fəaliyyətinə aiddir.

Azərbaycanda ipoteka krediti almaq üçün fərd maliyyə qurumuna alacağı ipoteka məbləğində girov qoymalıdır. Bunun əsas səbəbi, gələcəkdə qarşıya çıxacaq biləcək ödəniş risklərindən yayınmaqdır. Lakin nəzərə almaq lazımdır ki ipoteka siyasəti dövlətin sosial siyasəti olmaqla, əhalinin orta və az təminatlı hissəsinin mənzil tələbatının ödənilməsinə yönəldilmişdir. Bu səbəbdən əsas şərt kimi qoyulmuş girov tələbinin aradan qaldırılması əhalinin aztəminatlı hissəsinin mənzillə təmin olunmasına müsbət təsir göstərəcəkdir.

İpoteka bazarı daşınmaz əmlakın istehsalından və satılmasından başlayaraq, pul və kapital bazarından keçən və qənaətin qiymətləndirilmə mərhələsinə dönən funksional bir bazardır. Bu bazar daxilində daşınmaz əmlakın istehsalı və satışı, daşınmaz əmlakın alınması üçün kreditin verilməsi, verilən kreditlərin əsas, faiz və digər xidmət haqlarını müəyyənləşdirmək, kredit ödənişlərinin sekyuritizasiyası yolu ilə müəsisələrə yeni kreditlər ayırmaq, ipoteka əsasında qiymətli kağızların sığortalanması, qiymətləndirilməsi və idarə edilməsi kimi funksiyalar öz əksini tapmışdır. Bütün bu funksiyalar arasında ən vacibi ipoteka kreditləri verən qurumun hansı yolla pul vəsaitlərini toplamasından ibarətdir. Qeyd olunduğu kimi, inkişaf etmiş kapital bazarları olan ölkələrdə bu problemin həlli kimi , ipoteka krediti təşkilatları ikinci bazarda ipoteka kreditlərini satırlar. Bildiyimiz kimi ipoteka bazarı ilkin və ikinci bazarlardan ibarətdir.

İpoteka sistemi bir çox makroiqtisadi amillərlə qarşılıqlı fəaliyyət göstərir. Faiz və daşınmaz əmlak qiymətləri arasındakı əlaqə ipoteka sisteminin tətbiqi üçün son dərəcə əhəmiyyətlidir. Belə ki, praktikada eyni kredit məbləğinə hamı üçün eyni faiz dərəcəsi tətbiq olunmur. İpoteka kreditləri üçün real faiz dərəcələri mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bunun səbəbi daşınmaz əmlak qiymətləri ilə real faiz dərəcələri arasındakı əlaqələr və real faiz dərəcələrinin ikinci bazara təsiridir. Real faiz dərəcələri ilə daşınmaz əmlak qiymətləri arasında neqativ bir əlaqə mövcuddur. Başqa sözlə, real faiz dərəcələrinin artması daşınmaz əmlak qiymətlərini aşağı salır. Buna görə, real faiz dərəcələrinin azalması ipoteka krediti faiz dərəcələrinin düşməsinə səbəb olur ki, bu da daşınmaz əmlak qiymətlərini artırır. Bu halda eyni əmlak üçün daha aşağı faizli ipoteka krediti tətbiqinə baxmayaraq, əmlakın dəyəri əvvəlkinə nisbətdə daha yüksək olur. İpoteka sistemində, ikinci bazarda investora təklif etdiyi qiymətli kağızlar, digər investisiya alətlərinə nisbətən risk-gəlir optimallaşdırılması baxımından qənaətbəxş bir səviyyədə təmin edilməlidir. Bu istiqamətdə ipoteka krediti faiz dərəcələrinin real faiz dərəcələrinə görə müəyyən bir səviyyədə olmaması lazımdır. Bundan əlavə, ikinci bazardan pul qazanmaq üçün ölkə iqtisadiyyatının mövcud ipoteka bazarına daxil olması vacib şərtidir.

İlkin ipoteka bazarı, birbaşa kreditləşmənin təşkil edildiyi və vəsaitlərin birbaşa kreditora köçürüldüyü məkandır. Bu bazarın iştirakçıları daşınmaz əmlakın alınması üçün kredit tələb edənlər və bu krediti təşkil edənlərdir.

İkinci ipoteka bazarının əsasını isə ipoteka kreditləri və yaxud bu kreditlərə əsaslanan qiymətli kağızların alqı-satqısı təşkil edir. Ümumiyyətlə, bu bazarın formalaşması ipoteka kreditlərinin kredit təşkilatı tərəfindən digər müəssisələrə satılmasından ibarətdir. ABŞ-da ipoteka əsaslı qiymətli kağızlar üçün ikinci bazarın yaradılması dövlətin dəstəyi ilə təmin edilmişdir.

Ümumiyyətlə, ilkin və ikinci bazarları bir-birindən ayırmaq mümkün deyil. Çünki ilkin ipoteka bazarının inkişafı, yəni ipoteka kreditlərinin verilməsi və onlara pul köçürülməsi ikinci ipoteka bazarının sağlam fəaliyyətindən asılıdır. İkinci ipoteka

bazarının sabitliyi isə ilkin bazarda ipoteka kreditlərini standartlaşdırmaq və genişləndirməklə mümkündür. Nəticədə ipoteka kreditlərinin ikinci bazara satılması və ya köçürülməsi yolu ilə verilməsi praktikası təkcə ipoteka bazarının və kapital bazarının inteqrasiyasını təmin etmir, həm də daşınmaz əmlakın maliyyələşdirilməsi probleminin həlli üçün mühit yaradır.

Ölkəmizdə ilkin ipoteka bazarının formalaşmasına baxmayaraq, ikinci ipoteka bazarı tam formalaşmamışdır. İnkişaf etmiş ölkələrin təcrübəsinə nəzər saldıqda, burada ipoteka sisteminin həm ilkin həm də ikinci bazarlarının tam formalaşmasının və normal fəaliyyətinin şahidi oluruq. Müasir ipoteka bazarını ikinci bazarlar olmadan təsəvvür etmək mümkün deyildir. Respublikamızda ipoteka bazarının daha çox dövlətdən asılılığı, bu sahəyə özəl sektorun cəlb olunmaması, qiymətli kağızlar bazarının yaxşı inkişaf etməməsi, bu sahənin inkişafına əngəl törədən ən mühüm səbəblərdəndir.

İpoteka bazarında tərəflərin qarşılaşa biləcəyi riskləri dörd əsas qrupa bölə bilərik:

1. Faiz dərəcəsi riski;
2. Erkən ödəniş riski;
3. Kredit riski;
4. Likvidlik riski.

Faiz dərəcəsi riski, bazar faiz dərəcələrindəki dəyişikliklər səbəbindən kredit verən təşkilatın zərərini ifadə edir. Burada, təşkilat sabit faiz dərəcəsi ilə ipoteka krediti verdikdən sonra pul bazarında faizlər yüksəlsə, təşkilat az faiz dərəcəsi ilə verdiyi krediti geri alacağından zərərə düşəcəkdir. Məsələn infilyasiya nöqtəyi nəzərindən yanaşdıqda, ipoteka kreditlərinin uzunmüddətli xarakteri həm kredit təşkilatları üçün həm də mənzil alıcıları üçün risk daşımaqdadır. Faiz dərəcəsi riskini və satın alma gücü riskini azaltmaq üçün dəyişkən faizli ipoteka kreditlərindən istifadə olunur.

Erkən ödəniş riski, alıcı kredit borcunu müddətindən tez ödədiyi halda yaranır. Bu risk adətən ipoteka faiz dərəcələrinin aşağı olduğu zamanlarda meydana çıxmaqdadır. Kredit təşkilatının qarşılaşa biləcəyi erkən ödəmə riskini azaltmaq üçün faiz dərəcəsi riskində olduğu kimi dəyişkən faizli ipoteka kreditlərindən istifadə olunur.

Kredit riski, istehlakçının borcunu ödəyə bilməməsi halında yaranır. Belə bir risklə qarşılaşmamaq üçün şəxsin gəlirləri və bu gəlirlə almaq istədiyi daşınmaz əmlak qiymətinin uyğunluğuna diqqət etmək lazımdır. Kreditin geri qaytarılmasında bir problem olduğu halda ipoteka verilmiş daşınmaz əmlak kreditor tərəfindən satılır və qalan kredit məbləği toplanılır.

Likvidlik riski, ipoteka kreditləri üçün çıxarılan qiymətli kağızların nağd pula çevrilə bilmədiyi halda yaranır. İkinci ipoteka bazarının inkişaf etdiyi ölkələrdə bu risk daha aşağıdır. Çünki bu qiymətli kağızlar zəruri hallarda satılaraq pula çevrilə bilir.

İnkişaf etmiş ölkələrin oturmuş ipoteka bazarına sahib olması onları ipoteka risklərindən sığortalaya bilir. Azərbaycan ipoteka sistemində ikinci ipoteka bazarının inkişaf etməməsi, dövləti daha mühafizəkar ipoteka siyasəti yeritməyə və mövcud ipoteka risklərini azaltmağa vadar edir.

Azərbaycanda daha çox insanın mənzillə təmin oluna bilməsi üçün ekspert Əhməd Səlimovun fikirləri məqbul qəbul oluna bilər. Onun fikirlərinə görə bütün evlərin qiymətləri yüksəldilərək, bank və birja vasitəsilə güclü daşınmaz əmlak bazarı yaradılmalı, evlərin sənədlərinin bazarda satışa çıxardılması və varlıların şirkətlərin bu qiymətli kağızlara evin qiyməti qədər depozit qoyaraq aylıq faiz gəlir əldə etməsi və həmin evlərin az maaşlı sakinlərə aylıq az məbləğlər (200- 250 manat) ödəniş edilməsi yolu ilə satılması reallaşdırılmalıdır. Varlı şəxsin mənzilin yüksəldilməsindən əldə etdiyi məbləğ onun qoyduğu depozitlərin illər sonra infilyasiya nəticəsində dəyər itirməsinə uyğun gəlməlidir. Prosesin işləm mexanizmini bu cür izah etmək olar. Məsələn, hazırda 80min manata satılan bir evin qiymətini bank yüksəldərək 90 min manat edir. Bu addımda məqsəd pulu verən

imkanlı şəxsin hesabına 10 min 0 manat faiz gətirən depoziti qoymaqdır. Həmin varlı şəxs 80 min manat ödəyərək bunun müqabilində birjadan qiymətli kağızı, yəni evin sənədlərini alır. Bank isə evi aşağı gəlirli şəxsə satır. Aşağı gəlirli şəxs 90min manat ilə razılaşıaraq evi alır və aylıq deyək ki, 250 manat ödəniş edir. Beləliklə, iki tərəfin də qazanclı çıxdığı bir vəziyyət yaranır.İmkanlı şəxs 80 min manat ödəyib aldığı qiymətli kağızın aylıq gəliri, bankdakı öz hesabına köçürülən 10 min manat depozit və bunun faiz gəliri, hər ay az imkanlı şəxsin ödədiyi 250 manat və bunların yığılmasından yaranan faiz gəlirlərini əldə edir. Evi alan az imkanlı şəxs isə ilkin ödəniş, faiz ödəmədən sadəcə ayda 250 manat ödəyərək mənzil sahibi olur. Beləliklə, dövlət mənzil bazarındakı paradokslu müdaxilədən qazanc əldə edir: əhali mənzillə təmin edilir və mənzil satan şirkətlər əllərində qalan evləri sataraq bazarda öz işlərini daha da genişləndirirlər. Bu da qeyri-neft sektorunda atılan uğurlu bir addım sayıla bilər. Bundan başqa bank və birjalarda maliyyə bazarı güclənərək dövriyyəyə yüksək təsir göstərir, insanlarda maliyyə bazarına qarşı maraq oyadır. Həmçinin, bankın mənzilin qiymətini artıraraq pulu verən imkanlı şəxsin hesabına yatırdığı 10 min manat evi ilkin ödənişsiz alanın ilk 40 ayda ödəyəcəyi aylıq məbləğlərin cəmidir. Qiymətli kağızın sahibi 40 ay hesabından bu vəsait üzrə faiz gəliri götürə bilməz, Əgər evi alan , tutaq ki, 6 min manat ilkin ödəniş edərsə, bu zaman 10 min manatın təmin olunmasına 4 min manat çatmır. Bu halda qiymətli kağızın sahibi 16 aydan sonra faizləri ala bilər. [14]

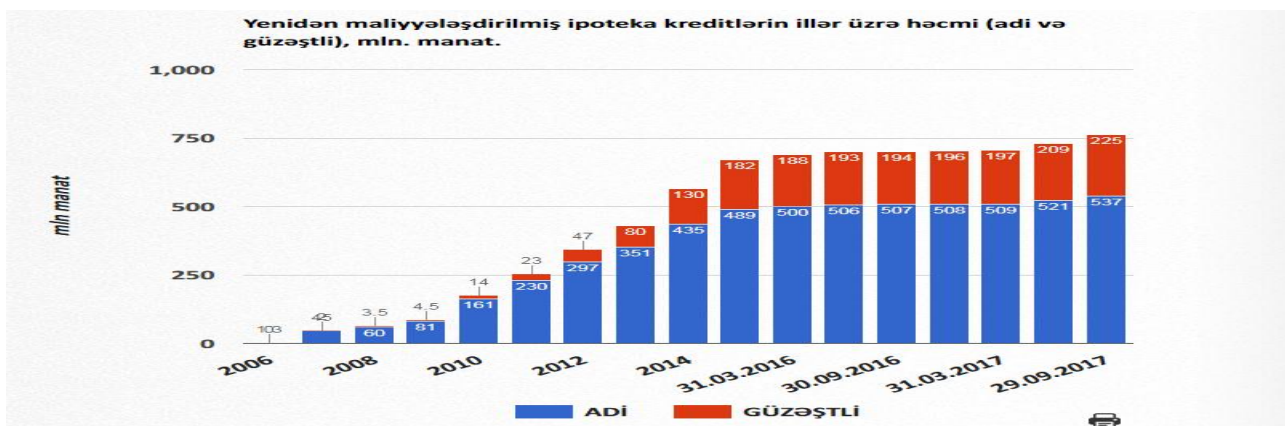
Ekspert tərəfindən təklif olunan bu layihə orta və az təminatlı əhali kütləsinin mənzillə təmin olunmasına, eyni zamanda tikinti şirkətlərinin fəaliyyətinin artmasına səbəb olmaqla ölkə iqtisadiyyatında canlanma ilə nəticələnə bilər.

Azərbaycan ipoteka bazarının beynəlxalq ipoteka bazarına inteqrasiya etməsi, ipoteka mənzil kreditləşməsi bazarının institusional potensialının gücləndirilməsi üçün ipoteka mənzil kreditləşməsi üzrə bank əməliyyatları blokunun təşkilinin standart prosedurları işlənib hazırlanmalıdır. Həmin prosedurlara aşağıdakılar daxildir:

1. Kredit məhsullarının satışı;
2. Borc alanların anderraytinqi ;
3. İpoteka predmetinin anderraytinqi;
4. Kredit sövdələşməsinin anderraytinqi;
5. İpoteka sövdələşməsinin bağlanması;
6. Kredit portfelinə xidmət;
7. Ehtiyatların formalaşdırılması;
8. İpoteka kreditlərinin qaytarılması və girovların çıxarılması;
9. İpoteka əməliyyatlarının uçotu;
10. Vaxtı keçmiş və defolt kreditlərə xidmət;
11. Yeni kredit məhsullarının işlənib hazırlanması;
12. Risklərin idarə edilməsi;
13. Yenidən maliyyələşdirmə. [8]

Respublikamızda ipoteka ilə bağlı qanunvericiliyin qəbul olunduğu gündən bu günədək Azərbaycan ipoteka bazarı yüksələn sürətlə inkişaf etmiş, ipoteka kreditləri əhali üçün daha əlçatan hala gətirilmişdir. Son zamanlar sosial evlərin tikintisi, ipoteka krediti məbləğinin 50 000 AZN-dən 150 000 AZN-dək qaldırılması dövlətin ipoteka sahəsinə göstərdiyi xidmətlərin nəticəsidir. İpoteka bazarının bu artım tempini aşağıdakı diaqramdan aydın şəkildə görə bilərik.

**Diaqram 3.1. Yenidən maliyyələşən ipoteka kreditlərinin illər üzrə həcmi**



Mənbə: <http://mcgf.az/?/az/charts/>



## NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

Azərbaycan ipoteka sahəsində həyata keçirilən bir sıra islahatlar bu bazarın inkişafına təkan verməklə yanaşı, artmaqda olan əhalinin mənzillərə olan ehtiyacının azalmasına, ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etməsinə səbəb olmuşdur. Ölkənin ipoteka sahəsində qəbul olunan qanunvericilik bazası günü gündən təkmilləşdirilsə də, bu sahədə olan bir sıra çatışmazlıqlar onun inkişafına mane olan amillərdir. Bu problemlərin həll olunması daha geniş əhali kütləsini mənzillə təmin edəcək, ölkənin daşınmaz əmlak bazarının canlanmasına və ölkə iqtisadiyyatının güclənməsinə xidmət edəcəkdir.

**1. Faiz dərəcələrinin azaldılması.** Araşdırmamızın dünya ipoteka bazarının təhlili bölməsində, biz dünya ölkələrinin ipoteka bazarının bir sıra özəllikləri ilə tanış olduq. İnkişaf etmiş ipoteka bazarlarına sahib olan ABŞ, Hollandiya, İngiltərə kimi digər ölkələrdə, ipoteka krediti faizlərinin 2%-5% aralığında olması bu ölkələrin təkmil ipoteka bazarına sahib olmasının göstəricisidir. Nəzərə alsaq ki, bu faiz dərəcələri uzunmüddətli ipoteka kreditlərinə aiddir, o zaman on illik və az müddətə götürülən ipoteka kreditlərinə tətbiq olunan faiz dərəcəsinin nisbətən aşağı olması məsələnin aktuallığını daha da artırır. Tədqiqat işinin araşdırılması zamanı qonşu Türkiyədə 2017-ci ildə 0 faiz dərəcəsi ilə ipoteka kreditlərinin verilməsi prosesinə rast gəldik. Təbii ki, bu ipoteka kreditləri az müddətli olmaqla əhalinin yüksək gəlirli şəxslərinə verilmişdi.

Azərbaycan ipoteka bazarında mövcud faiz dərəcələri 4%-8% aralığında dəyişir. Bu faiz dərəcələri isə əhalinin orta və aztəminatlı ailələri üçün ipoteka kreditindən faydalanmağa və mənzil sahibi olmağa imkan vermir. Azərbaycan İpoteka Fondunun 29.09.2017 tarixinə olan rəsmi statistikasına görə ipoteka kreditindən faydalanan əhalinin 45,5%-i aylıq gəliri 1100 azn-dən yüksək olan şəxslərdir. Tədqiqat işinin ikinci fəsilində ipoteka ödənişinin hesablanması zamanı biz 48 000 AZN üçün 8% ipoteka dərəcəsinin 25 il müddətinə tətbiqi nəticəsində əsas borc məbləğinin 2,3 dəfə artaraq 111 141AZN olmasının şahidi olduq.

Araşdırmanın nəticəsi olaraq təklif edərdik ki, ipoteka krediti faizləri iki dəfə aşağı salınsın. Yəni, güzəştli şərtlərlə mənzil sahibi olmaq istəyən vətəndaşlar üçün 2%, adi vətəndaşlar üçün isə 4% dərəcəsi tətbiq olunsun.

**2. Girovun ləğv edilməsi.** Dünya ölkələrinin ipoteka bazarının araşdırılması zamanı ipoteka krediti götürmək üçün hər hansı əmlakın girov qoyulmaması halına rast gəldik. Ölkəmizdə isə daha mühafizəkar ipoteka siyasəti həyata keçirildiyindən banklar və kredit təşkilatları daha az risklə qarşılaşmaq üçün ipoteka götürülən məbləğ qarşılığında fərdin mülkiyyətinin girov qoyulması tələbini irəli sürürlər. Bu isə ipotekanın dövlətin sosial siyasətinin əsas istiqaməti olduğu məntiqi ilə uyğunsuzluq təşkil edir. Nəzərə alsaq ki, ipoteka bazarına müraciət etmək istəyən şəxslərin böyük əksəriyyəti orta və az təminatlı ailələrdir, bu tələb onların bu bazardan yararlanmaq istəyi ilə uyğunsuzluq təşkil edir.

Təklif edərdik ki, ipoteka krediti götürmək istəyən şəxslər üçün girov tələbi aradan qaldırılsın. Kredit təşkilatları və banklar özlərini ipoteka götürülən daşınmaz əmlakla sığortalaya bilirlər. Yəni, banklar vətəndaşların aldıkları mənzilləri, onlar ödəniş edə bilmədikdə, satışa çıxarsınlar və beləliklə dəymiş ziyanı ödəyə bilsinlər.

**3. İkinci ipoteka bazarının fəaliyyətinin təşkil olunması.** Xarici təcrübəni araşdırdıqda inkişaf etmiş ipoteka bazarının məhz ikinci bazarlar vasitəsilə tənzimləndiyinin şahidi oluruq. İkinci bazar dedikdə fond bazarı nəzərdə tutulur ki, o olmadan ipoteka bazarının normal fəaliyyəti təmin oluna bilməz. ABŞ və digər ölkələrin inkişaf etmiş ipoteka bazarına sahib olmasının əsas özəlliyi də bundadır.

Respublikamızda qiymətli kağızlar bazarının zəif inkişafı, ipoteka bazarının inkişafına mane olan ən böyük əngəllərdən biridir. Təklif edərdik ki, ölkəmizdə fond bazarı sahəsində qanunvericilik təkmilləşdirilsin və bu bazarın inkişafı təmin edilsin.

**4. İpoteka bazarının təşkilinə özəl sektorun cəlb olunması.** Dünya ipoteka bazarının araşdırılması banklar və kredit təşkilatları arasında rəqabətin olduğunu və

tikinti şirkətlərinin ipotekalı mənzillər inşa etməkdə maraqlı olduğunu göstərdi. Ölkəmizdə isə ipoteka bazarının fəaliyyəti 90% dövlətin dəstəyi ilə tənzimlənir.

Təklif edərdik ki, bu sahəyə özəl sektorlar cəlb olunsun və bu bazarın inkişafı təmin edilsin. Dövlət özəl sektorun ipoteka bazarında fəaliyyətinə bir sıra vergi güzəştləri tətbiq etsin və bununla investorların bu bazara marağının artmasına səbəb olsun.

**5. Mənzil İnşaata Dövlət Agentliyinin daha geniş layihələr həyata keçirməsi.** Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 11 Aprel 2016-cı il tarixli Fərmanı ilə yaradılan Mənzil İnşaata Dövlət Agentliyinin əsas məqsədi orta və az təminatlı ailələri ekoloji cəhətdən sağlam mənzillərlə təmin etməkdən ibarətdir. Bu agentlik aylıq az ödənişlər etməklə güzəştli kateqoriyaya aid edilən şəxsləri mənzil sahibinə çevirir. Agentliyin “Yasamal Yaşayış Kompleksi” və “Hövsan Yaşayış Kompleksi” adlanan iki layihəsi mövcuddur.

Təklif edərdik ki, agentlik inşa etdiyi mənzilləri evsiz vətəndaşlara ilkin ödəniş olunmadan versin.

**6. Regionların ipoteka siyasətinin formalaşdırılması.** Azərbaycan İpoteka Fondunun 29.09.2017 tarixi rəsmi statistikasına əsasən ipoteka kreditləri daha çox Bakı, Sumqayıt, Xırdalan və Gəncə şəhərlərində götürülmüşdür. Digər regionlar ipoteka kreditlərinə daha az maraq göstərirlər.

Təklif edərdik ki, dövlət regionların ipoteka bazarına subsidiya və subvensiya ayırsın və burada yaşayan əhəlinin mənzil tələbatını qarşılısın.

**7. Fiziki məhdudiyyətləri olan şəxslərin və həkimlərin güzəştli ipotekaya aid edilməsi.** Heç bir ölkəni təhsil və səhiyyə sistemi olmadan təsəvvür etmək mümkün deyil. Ölkəmizdə fəaliyyət göstərən həkimlərin aylıq az məvacib almasını əsas gətirərək təklif edərdim ki, həkimlər və fiziki məhdudiyyətli şəxslər güzəştli ipotekaya aid edilsinlər.

## İSTİFADƏ OLUNAN ƏDƏBİYYAT SİYAHISI

1. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunu ( Bakı şəhəri, 15 aprel 2005);
2. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləşməsinin bəzi məsələləri haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ( Bakı şəhəri, 22 iyun 2016);
3. "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin yaradılması haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ( Bakı şəhəri, 27 oktyabr 2015);
4. "Elektron ipoteka" sistemi haqqında Əsasnamə"nin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ( Bakı şəhəri, 24 noyabr 2016);
5. "Güzəştli mənzil" sistemi haqqında Əsasnamə"nin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin Fərmanı ( Bakı şəhəri, 24 may 2017);
6. " Gənclər siyasəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ( Bakı şəhəri, 9 aprel 2002);
7. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi
8. M.M.Əhmədov- "Azərbaycanda mənzil bazarının inkişafı: Reallıqlar və perspektivlər", Bakı-2016;
9. Y.Z.Behdiyeva-" Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji əsasları", Bakı-2011;
10. K.Z.Şabanova- "Azərbaycan kənd təsərrüfatında ipoteka münasibətlərinin formalaşması və inkişafı istiqamətləri" Gəncə-2014;
11. R.Həsənov, G.İsmayılova, F. Bayramov- "Azərbaycan ipoteka isitemi: Real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri",Bakı-2013;

12. Z.F.Məmmədov, Z.H.İbrahimov- "Pul, kredit, banklar", Qanun-2009;
13. "Kaspi" qəzeti, 24.06.2016 buraxılışı;
- 14." Mövqe" qəzeti, 17.01.2015, 18.02.2015 buraxılışları;
15. "Mülkiyyət" qəzeti, 17.07.2015, 20.02.2016 buraxılışları;
16. "Reyting" qəzeti, 11.12.2016 buraxılışı;
17. "Xalq" qəzeti, 24.06.2016, 27.01.2017 buraxılışları;
18. [http://www.amf.az/?/az/charts/;](http://www.amf.az/?/az/charts/)
19. [http://www.amf.az/?/az/menu/10/;](http://www.amf.az/?/az/menu/10/)
20. <https://az.wikipedia.org/wiki/%C4%B0poteka;>
21. Ян Арт- "Ипотека. Руководство к действию. Берем и живем!- 2013;
22. <https://www.mortgagecalculator.org/helpful-advice/american-;mortgage-history.php;>
23. [https://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage\\_loan;](https://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage_loan;)
24. [http://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/mortgages/index\\_en.htm;](http://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/mortgages/index_en.htm;)
25. [https://en.wikipedia.org/wiki/European\\_Mortgage\\_Federation;](https://en.wikipedia.org/wiki/European_Mortgage_Federation;)

## РЕЗЮМЕ

На сегодняшний день ипотечная политика государства служит улучшению жилищно коммунальных условий населения а также оживлению строительного сектора, что в свою очередь уменьшает уровень безработицы в стране.

На смотря на то что Азербайджан находится в стадии формирования ипотечного рынка, в прошедшие 13 лет принятые законы и указы Президента страны в этой сфере послужили развитию ипотечного рынка страны. Реформы проводимые в ипотечной сфере то есть, создание Азербайджанского Ипотечного Фонда, Электронной Ипотеки, Государственного Агентства жилищного Строительства результаты государственной заботы в этой сфере. Не смотря на продолжительное развитие ипотечного рынка в стране решение существующих недостатков в этой сфере послужит обеспечению интеграции страны в мировой ипотечный рынок.

В этой диссертации подчеркивается положение Азербайджанского Ипотечного рынка, существующие проблемы в этой сфере а также предложены варианты решения недостатков в этой сфере. Уменьшение процентных ставок в ипотеках послужит формированию устойчивого фондового рынка.

## SUMMARY

Nowadays, the politics of mortgage is not only a part of social politics which government implements but also it helps people to improve housing condition, revival construction sector in the country, and reduce unemployment standard.

Although Azerbaijan is in the stage of forming mortgage market, the laws which were accepted during last 13 years, President's device have led the development of this section.

Reforms held in the field of mortgage are the result of the care Azerbaijan Mortgage Fund, Electronic Mortgage System, State Agency for Housing Construction. Although the development of mortgage market there are defaults in this field and the solution of these problems will provide the integration of our country to the world market.

In this dissertation I suggest the existing situation of Azerbaijan Mortgage market, some problems and the solutions of these problems.

Reducing mortgage percent degree, creating stable fund source and so forming the second mortgage marketing course not only the development of this field but also it will result the revival of country's economics.