

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ

AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ

BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ

**“Müasir dövrdə kommersiya ipoteka kreditləri üzrə əməliyyatların
təkmilləşdirilməsi” mövzusunda**

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

Məmmədov Məmmədağa Museyib

BAKİ – 2019-cu il

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

BMDM-in direktoru

Dos. Fariz S.Əhmədov

“ ___ ” _____ 20__-ci il

**“Müasir dövrdə kommersiya ipoteka kreditləri üzrə əməliyyatların
təkmilləşdirilməsi”**

mövzusunda

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

İxtisasın şifri və adı: 060403 Maliyyə

İxtisaslaşma:Maliyyə Bazarları

Qrup: 670

**Magistrant: Məmmədov
Məmmədağa Museyib**

Elmi rəhbər: i.e.d.prof., Sadıqov.E.M

Proqram rəhbəri: i.e.n.,dos. Seyfullayev İ.Z

Kafedra müdiri: i.e.d.,prof. Kəlbəyev Y.A

Summary

Given the fact that the mortgage policy is an element of the modern welfare state, and in developing countries, such as improving the living conditions of the population or adapting it to new standards of living, it is also important that the need for a new mortgage system in our country be improved.

The study also focuses on the mortgage law, which raises more mortgage questions as a result of both investigations and at the same time is informative. The study also reflects the rules of procedure applied in Azerbaijan in modern conditions.

Model, utility and significance of the project, drawbacks of the mortgage system and options for its implementation.

As a result, we came to the conclusion that there are serious discrepancies in mortgage lending and that radical changes are necessary to eliminate them. Thus, part of the documents required for a mortgage can be requested electronically at the institutions where these documents are to be received. You can limit the right of citizens with homeowners to receive a mortgage loan and increase their chances of using low-income and de facto homeless citizens. Opening a mortgage for young people who do not marry may reduce the age of marriage in the country, as well as stimulate population growth. The study of international experience also showed that the mortgage used in our country is currently high and does not correspond to the income of the population.

Keywords: credit, mortgage, commercial, banking

QISALTMALAR

ABŞ	Amerika Birləşmiş Ştatları
AR	Azərbaycan Respublikası
ÜDM	Ümumi Daxili Məhsul
AMB	Azərbaycan Mərkəzi Bankı
AİF	Azərbaycan İpoteka Fondu
AİJK	İpoteka Mənzil Kreditləşməsi Agentliyi
USAID	ABŞ Beynəlxalq İnkişaf Agentliyi

MÜNDƏRİCAT

GİRİŞ.....	6
FƏSİL I. İPOTEKA KREDİTİNİN MAHIYYƏTİ	
1.1.İpoteka Kreditinin Yaranma Tarixi və Əhəmiyyəti.....	8
1.2.İpoteka Kreditinin İqtisadi Mahiyyəti.....	14
1.3.İpoteka Kreditinin Verilməsinin Hüquqi Aspektləri	19
II FƏSİL: İPOTEKA KREDİTLƏRİ BEYNƏLXALQ TƏCRÜBƏDƏ	
2.1. Müxtəlif ölkələrdə ipotekanın inkişafı və İpoteka Zəmanət Fondları.....	26
2.2.İpoteka Kreditlərinin Amerika və Avropa Modeli, Müsbət və Fərqli Cəhətləri.....	29
2.3. Azərbaycan Respublikasında İpotekanın İnkişafı və İpoteka Zəmanət Fondu	36
2.4. İpoteka Kreditləşməsinin Müasir Modeli-Riyazi Modelin Qurulması.....	40
III FƏSİL: İPOTEKA KREDİTİ BAZARININ PROBLEMLƏRİ VƏ PRESPEKTİVLƏRİ	
3.1.İpoteka Kreditinin Verilməsində Yaranan Problemlərin Aradan Qaldırılması	48
3.2.İpoteka Bazarlarının Prespektivləri və Onun Digər İqtisadi Bazarların İnkişafına Müsbət və Mənfi Təsirləri	52
3.3. İstifadə Edilmiş Metodlardan Alınan Nəticələrin Statistik Təhlili.....	57
NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR	63
İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT	67
CƏDVƏLLƏRİN SİYAHISI	70

GİRİŞ

Dəyişən bir dünyada sosial dövlət modeli XXI əsrdə insan inkişafının əsas istiqamətlərindən biridir. Bu əsrdə dövlətlərin həyata keçirdiyi sosial-iqtisadi siyasətlərin prioriteti vətəndaşların yüksək həyat səviyyəsinə çatdırılmasıdır. Bildiyimiz kimi, hökumətin əsas vəzifəsi vətəndaşlarının əsas hüquqlarının qorunmasıdır.

Beynəlxalq təcrübədən də görüldüyü kimi, ipoteka kreditləri insanların yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması üçün əsas iqtisadi vasitədir.

Bəzi hallarda ipoteka siyasətinin dövlətlərin sosial ədalət səviyyəsinin qiymətləndirilməsi üçün vacib bir meyar olması təsadüf deyil. İpoteka kreditləşməsinə tam olaraq aydınlaşdırmaq üçün yoxlanılan üsullardan biri, müxtəlif ölkələrdə Ümumi Daxili Məhsulun (ÜDM) xüsusi çəkisinə xüsusi diqqət yetirməklə Azərbaycanda real vəziyyətin anlaşılmasıdır. İpoteka kreditlərinin ÜDM-də payı Danimarkada 87,9%, Yeni Zelandiyada 78,2%, Avstraliyada 71%, Litva üzrə 14%, Azərbaycanda isə 0,45% təşkil edir. Ancaq bu fakt hökumətin ipoteka strategiyasını nəzərdən keçirməsi üçün kifayətdir.

Mövzunun aktuallığı. Müvzunun önəmini artıran bir çox səbəblər vardır. Onlardan biri əhalinin mənzil olan tələbatları kreditlərdən istifadəsinə olan yüksək tələbini artırır. Əmlak bazarı, son 10 ildəki qiymət artımı və mövcud mənzil qiymətlərinin ölkənin real iş maraqlarını əks etdirməməsi səbəbiylə mənzil problemləri daha da artmışdır. Beləliklə, ölkədə yeni kredit və ipotekaların tətbiqi ictimai tələb halına gəlmişdir. Araşdırmalar zamanı oxuculara ipoteka şərtləri, onları əldə etmək yolları və hüquqi prosedur qaydaları kimi məlumatlar verilir.

Tədqiqatın əsas məqsədi və vəzifələri. araşdırmanın əsas məqsədi və vəzifələri bazar iqtisadiyyatında Azərbaycanda mövcud ipoteka sistemini, modelləşdirmənin səbəblərini, onun faydalılığı və əhəmiyyətini, ipoteka sisteminin çatışmazlıqlarını və onu həyata keçirmək imkanlarını müəyyən etməkdir. Tədqiqatın məqsədi ipoteka kreditləşməsinin çatışmazlıqlarını və ölkənin sosial-iqtisadi göstəriciləri ilə ziddiyyətləri müəyyən etmək və ölkənin beynəlxalq təcrübəyə əsaslanan reallıqlarını daha yaxşı başa düşmək üçün təkliflər vermək idi.

Müəyyən edilmiş təkliflərin və tövsiyələrin həyata keçirilməsi Azərbaycanda ipoteka sisteminin inkişafı ilə yanaşı, iqtisadiyyatın digər sahələrinin - tikinti materialları, tikinti sektoru və sığorta kimi sahələrin də inkişafına səbəb olacaq.

Tədqiqatın obyektı və predmeti. Tədqiqat işinin predmetini ölkəmizdə ipoteka sisteminin inkişafının nəzəri və praktiki aspektləri qeyd edilmişdir. Problemin araşdırılması və tədqiq edilməsi obyektı kimi AİF, AR Dövlət Statistika Komitəsi, Sovet ölkələri, Avropa və ABŞ (Amerika Birləşmiş Ştatlarının) ipoteka modelləri seçilmişdir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi. Azərbaycanda ipoteka sisteminin qarşımızdakı illərdə inkişafı, daha əhəmiyyətli bir faktora çevrilməsi dövlətin qanunvericilik bazasının zamanın tələbinə uyğun təkmilləşdirilməsindən bilavasitə asılıdır. İpoteka sistemini tənzimləyəcək olan xüsusi hüquqi bazası olan əhalinin həyat səviyyəsi uyğun şəkildə təkmilləşdirilməlidir.

Tədqiqatın praktiki əhəmiyyəti. Tədqiqatın praktiki və elmi-nəzəri nəticələri ipoteka sisteminin təkmilləşdirilməsi və yenidən qurulması prosesində istifadəyə yararlı ola bilər.

Dissertasiya işinin həcmi və strukturu. Çalışma kompüter yazısı ilə müvafiq standartlara uyğun yazılmış və 70 səhifədən ibarətdir. Dissertasiya işi giriş, üç fəsil, nəticə və təkliflər hissələrindən təşkil olunub. Burada həmçinin çoxlu sayda sxemlərdən, qrafiklər və cədvəllərdən istifadə olunmuşdur.

FƏSİL I. İPOTEKA KREDİTİNİN MAHİYYƏTİ

1.1. İpoteka Kreditinin Yaranma Tarixi və Əhəmiyyəti

İlk növbədə "İpoteka" sözü Yunanıstanda b.e.ə VII əsrin sonlarında VI əsrin əvvəlində yaranıb. Archon Solon tərəfindən təqdim edilən ipoteka Yunancadan tərcümədə "dayaq", "dirək" deməkdir. Bu terminin yaranması borcluya borcalanın müəyyən torpaq sahələri ilə məsuliyyətinin təmin edilməsi ilə əlaqələndirilmişdir (başlanğıcda Afinada, adamın borclu olduğu təqdirdə həyatını girov qoyduğu üçün köləliklə təhdid edilirdi).

Torpaq sahəsinin sərhədində *"bu torpaq müəyyən məbləğ qarşılığında borc üçün verilmişdir"* yazılı dirək qoyulurdu. "İpoteka" (yunanca, Hipoteka- sütun, dirək,) olan belə bir dirək üzərində torpağın sahibinin borcları qeyd edildi. Buna baxmayaraq, bu sistem, yəni öhdəliyinə əməl etməsi üçün verilən torpaq girovu daha öncə Qədim Misirdə tanınmışdır. (http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki/)

Daha sonra bu məqsədlə ipoteka adlanan xüsusi kitablardan istifadə edilməyə başlandı. Artıq qədim Yunanıstanda təbliğ edilərək, hər bir maraqlı şəxs üçün bu torpaq mülkiyyətinin vəziyyətini sərbəst şəkildə müəyyən etmə imkanı veriliridi. İpoteka institutunun yeni inkişaf yeri Roma İmperiyası oldu.

B.e. I əsrində əmlakın təhlükəsizliyi üçün kredit verən ipoteka təşkilatları formalaşdırıldı.

İmperator Anthony Pius (II əsrə aid) dövründə, digər ixtisaslaşmış banklarla birgə fəaliyyətdə olan ipoteka bankları, eləcə də başqa kredit təşkilatları üçün - əmanət banklarının və əmanətçilər assosiasiyaları üçün xüsusi qanunvericilik hazırlandı. Artıq həmin dövrdə 50 bank və 800-ə yaxın istehlakçı və mübadilə şöbələri yaradılmışdı. İmperator Trajan-a əsasən, alimlər və yetimləri dəstəkləmək məqsədilə maliyyə alimenti fondları yaradıldı, həmin dövrdə ən aşağı olan Roma şəhərində 5% illik ipoteka kreditləri verilirdi.

Nisbətən qısamüddətli ipoteka institutu olan fiducia (latınca fiducia - bir etibar və ya güvən olaraq, ilk növbədə daşınmaz əmlakın təhlükəsizliyi) daha inkişaf edən mərhələ olaraq - pignus və sonra ipoteka ilə inkişaf etmişdir. Burada ilk mərhələdə "fiducia" qədim Roma qanununda yaranmış və inkişaf etdiyini bildirmək lazımdır. Klassik Roma qanununun inkişafının başlanğıcında, "pignus" (Latınca pignus - qeyri-rəsmi girov) və yalnız sonra "ipoteka" özü ortaya çıxdı. Ancaq girov müqavilələri ilkin kredit müqavilələri sayılırdı.

"Fiducia"nın əsas mahiyyəti, müqavilənin bağlanmasından dərhal sonra kreditorun ipoteka mülkiyyət hüququnu rəsmən müəyyənləşdirdiyindən, obyektin özü "fiducia" ya köçürülür və kreditor mülkə müqavilənin müvəqqəti və vaxtında yerinə yetirildikdən sonra qaytarmağa borclu olurdu.

İpoteka institutunun inkişafının növbəti mərhələsi kreditorun olduqca mütərəqqi bir hərəkətidir. Pignus müqaviləsi girov qoyulan mülkiyyətin mülkiyyətdə olmadığını, yalnız sahibliyinə və borcalan tərəfindən götürülən öhdəliyin təminatı kimi təqdim edilməsini nəzərdə tutur. Borcalanın öhdəlikləri yerinə yetirilməməsi halında borc verənin öz vəsaitlərini geri qaytarmaq üçün girov qoyulanları satma hüququ var idi.

İpoteka institutunun son mərhələsinin ortaya çıxması - əslində ipotekanın özü - vaxtın siyasi və iqtisadi şərtləri ilə əsaslandırılmışdır: Romada köləliyin məhv edilməsi və kütləvi şəkildə torpaqların icarəyə verilməsi klassik ipoteka institutunun ortaya çıxmasına gətirib çıxardı. (НОВАКОВА С.Ю: 2009: s.6)

621-ci ildə Draço xüsusi mülkiyyətə və onun daşınan hissəsinə qarşı təcavüzün ağır şəkildə cəzalandığı proseduru təqdim etdi. Təsadüfi deyil ki, "draconian qanunları" da məhz onun adı ilə bağlıdır. 594-cü ildə Antik dövrün əfsanəvi yeddi ağıllı adamlarından biri olan Solon məşhur islahatlarını həyata keçirərək, xüsusilə də torpaq borclarını ləğv edir və iradə azadlığı ilə təmin edir. Bu səbəbdən əmlak artıq Klanın mirasçılara keçmirdi. Beləliklə, hər kəs öz mülahizələrinə əsasən mülk sahibi olan mülkiyyət hüququna malik oldu.

Qeyd etdiyimiz kimi daha sonra sütunlar xüsusi ipoteka kitabları ilə əvəzləndi. Satan və alan arasında olan müqavilə torpaq və ya daşınmaz əmlak olan

digərləri onun mülkiyyətini əldə etmək üçün kifayət etməməyə başladı və artıq üçüncü tərəfin iştirakı qaçınılmaz oldu. İpotekanın qanunvericilik konsolidasiyası Orta əsrlərdə baş vermişdir: XIV əsrdə - Almaniyada, XVI əsrin sonundan - Fransada. İpoteka bankları XVIII əsrdə Almaniyada meydana çıxdı. Birincisi 1770-ci ildə Silezya şəhərində təsis edildi. Bu bank böyük dövlətə məxsus təsərrüfatlara maliyyə yardımını göstərən dövlət bankı idi. Müəyyən bir məbləğ əldə etmək üçün ipoteka verməyə başladı (ipoteka istiqrazlarının bir növü). XIX əsrin əvvəlindən başlayaraq ipoteka bankının fəaliyyəti kiçik torpaq sahiblərinə, daha sonra təsərrüfatlara qədər uzandı. (НОВАКОВА С.Ю: 2009: s.8)

1916-da ABŞ-ın federal torpaq bankları 12 rayonda fermerlərə torpaqlarının təhlükəsizliyi üzrə uzunmüddətli kreditlər vermək üçün yaradıldı. İpoteka bankları kiçik fermerlərin regional əhəmiyyətli strukturları ilə təmsil olundu. (НОВАКОВА С.Ю: 2009: s.9)

Fransada ən böyük torpaq bankı, Kredit “Foncier de France” və onun filialı Comptoir des Entrepreneurs (Sahibkarlıq İdarəsi) torpaq sahiblərinə və əsasən mənzil və sənaye tikintisi üçün böyük tikinti şirkətlərinə kreditlər təqdim edir. İpoteka əməliyyatları 3-20 il arası ortamüddətli və uzunmüddətli olmaqla ipoteka kreditləri verilməsi ilə bağlıdır.

Kanadada ipoteka bankları ənənəvi kredit təşkilatlarıdır. Onlar əsasən daşınmaz əmlak əməliyyatları, habelə dövlətin və korporasiyaların uzunmüddətli qiymətli kağızlarına qoyulan investisiyaları kreditləşdirirlər. Əvvəlcə fəaliyyətinin məqsədi torpaqların təhlükəsizliyi üzrə kənd təsərrüfatı kreditləşməsi, sonra isə mənzil tikintisi kreditləşməsi.

Prussiyada tamamlanan ipoteka sistemi 1782 və 1873-cü illərdə, 1811 sayılı Mülki Məcəllə və 1871-ci il nizamnaməsi ilə, 1843-cü il və 1863-cü ildə qəbul edilən Məcəlləyə uyğun olaraq Saksoniyada tətbiq olunmuşdur.

[\(http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/\)](http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/)

Avropa ölkələrinin qanunvericiliyində ipoteka artıq iki xüsusiyyətə malikdir: birincisi, yalnız daşınmaz əmlaka aiddir; İkincisi, ipoteka edilmiş əmlakın satışı kreditor tərəfindən deyil, məhkəmə ilə həyata keçirilir. Borc verənlər

üçün ipotek kreditorların rəqabətindən qorxmayaraq, borclu əmlakını ələ keçirmədən, borclar üçün girov almaq üçün ən etibarlı vasitədir. Çox məhdud pulsuz pul, hüquqi kreditlərin olmaması onları çox bahalı etdi. XV - XVI əsrlərdə girov, əsasən, yadlaşmanın xarakteri idi. İpoteka və satın alma bir-birinə yaxın hərəkətlər hesab edilmişdir. Həmin vaxtın sənədlərindən biliniyi kimi borclu məsuliyyətinə əməl etmədiyi halda, ərazi bütövlükdə sahib olduğu kreditorun (monastır, tacir, böyük torpaq sahibi) mülkiyyətinə çevrilirdi. XVII əsrin ortalarında. iqtisadi böhran dövründə girov mövzusu səbəbiylə borcunun məsuliyyətini artırması lazım idi.

Xarici ipoteka kreditlərinin son onilliklərdə ümumi tendensiyaları kreditlərin ödəmə müddətinin artırılması və faiz dərəcələrinin azaldılması siyasəti kimi dəyişikliklər olmuşdur. Avropada ipoteka kreditləri 7- 20 illəri arası, ABŞ-da isə 15- 30 illəri arası müəyyən edilmişdi. Eyni qayda ilə ixtisaslaşmış qurumlar və ya kommersiya bankları tərəfindən verilir, zərurət yarandıqda bir neçə hissəyə bölünürdülər.

1970-1980-ci illərdə ipoteka faizləri tam olaraq, həmişə sabit faiz dərəcəsi ilə hesablanırdı. 1970-ci illərdə bir sıra ölkələrdə bəzi qurumlarda mütərəqqi faiz dərəcələrində mənzil kreditləri təklif edilmişdir: ilkin ödənişlər bazar qiymətindən aşağı olan hesablarla aparılmışdır, sonradan satınalma gücünün illik 3-5% artımına əsasən tədricən artmışdır. Ancaq sonrakı onillikdə satınalma gücünün artımı davamlı olaraq sabit olmadığını göstərdi və bu cür kreditləri tətbiq edən maliyyə qurumları siyasətlərini yenidən nəzərdən keçirmək məcburiyyətində qaldı.

Bundan əlavə, Anglo-Saxon ölkələrində kreditin bir növü bərpa olundu. Kreditin bu forması ödənişi yalnız ödəmə müddətində ödəməyi nəzərdə tutur, lakin kreditorun tələbi ilə digər təşkilatlardan qənaətlə sığorta müqaviləsi ilə müşayiət olunur və borcalan kreditin geri qaytarılması üçün kreditin sona çatmasından sonra yığılmış məbləği almaq imkanı verirdi.

Digər ümumi tendensiya: daha çox bütün ölkələrdə dövlət ipoteka (ümumi, kommersiya) prosesində aparıcı rol oynayır. Bir çox ölkədə, ipoteka kreditləşməsi sisteminin inkişafı üçün ümumi bir strategiyanın müəyyən edilməsi, bazar

obyektlərinin fəaliyyətinə nəzarəti və onun bu funksiyalarının fəaliyyətə keçirməsini aşağı düşürdü. Tipik olaraq, bu sistem dövlətin sosial və mənzil siyasətinin tərkib hissəsidir.

Təxminən bütün Qərb ölkələrində siyasi liderlik ilə yanaşı, dövlət ehtiyacı olan vətəndaşlarını evlə təmin edilməsi üçün müxtəlif yollarla kömək edir. Dövlət yardımını ən çox istifadə olunur: birbaşa subsidiya və ailəyə yardım, bu yardımını ailəyə vermək öhdəliyi altında olan bir investora verilmiş mükafat; faizlərin tamamilə bağlanmasıyla kreditin dəyərinin süni şəkildə azaldılması (yəni dövlətin və ya bələdiyyənin kredit üzrə faizlərin qismən ödənilməsi); Borcalanın vergiyə cəlb olunaraq gəlirininə qoyulan kreditinin faiz dərəcəsi ilə azalması.

XX əsrin əvvəllərində ipoteka kreditləri daha çox inkişaf etməyə başladı. Bunu əsasən ABŞ-da 30-cu illərdə baş vermiş iqtisadi böhranla əlaqələndirmək olar. Böhran, ölkədə tikinti sektoru və başqa sub sektorları inkişaf etdirməli, iqtisadi aktivliyi artırmalı, vətəndaşlarının problemlərinə kömək göstərməli idi. Bunun üçün ipoteka siyasətini həyata keçirdi.

Dünyada iki ipoteka modeli varsa, bunlardan birinin Anglo-ABŞ ipoteka modeli olaraq görülməsi təsadüf deyil. İlk növbədə, dövlət vəsaitlərini çəkmək üçün və dövlət ipoteka banklarının formalaşdırılması zamanı özəlləşdirmə prosesi, gələcək dövrlərdə həyata keçirilmiş, sektorda rəqabətin artırılması, maliyyə resurslarının artırılması və dəyərli kağızlar bazarının canlandırılmasına səbəb olmuşdur. Dövrümüzdə, ABŞ ipoteka modeli daha çox bazar qanunlarına tabedir və kredit dərəcələri 3% - 5% -ə qədərdir. (Həsənov R., MA, İsmayılova G.,..., 2013...,18)

2013 İyun ayının orta faiz hesablaması 4,4% təşkil edib. Lakin 2008-ci ildə baş verən maliyyə böhranı və satınalmaların kəskin azalması səbəbindən ipoteka kreditləri 3% -ə düşdü. Borcun azalması nəticəsində ipoteka kreditləşməsi təkrar yavaşladı və digər iqtisadi sektorlar daşınmaz əmlak bazarı və domino təsiri kimi çökdü. Ancaq federal hökumətdən və postsovet dövrünün depressiyasından ciddi dəstək bu ərazinin yenidən qurulmasına səbəb oldu. Bütün çətinliklərə baxmayaraq ölkə ipoteka kreditini rədd etmədi. Ümumiyyətlə, Birləşmiş Ştatlardakı daşınmaz

əmlakın təxminən 90% -i ipoteka olunur. Bundan başqa, bu bazarın fəaliyyət göstərməsi və inkişafı ipoteka siyasəti ilə tənzimlənir.

Hazırda Azərbaycandakı model ABŞ-ın ipoteka modelinə bənzəyir. Bununla yanaşı, müxtəlif iqtisadi şərtlər üzündən Azərbaycan hökuməti bu sahədə daha konservativdir.

Avropada II. İkinci Dünya müharibəsi bitdikdən sonra ortaya çıxan problemlə həyat şərtləri səbəbindən ipoteka kreditinə böyük maraq var idi. Avropa ölkələri daha çox sosial ipoteka istifadə edirlər. İkinci ipoteka krediti modeli Avropa sosial ipoteka modelidir. Bu modeldə maliyyələşdirmə üçün iki səviyyəli sistem istifadə olunur. Əsas məqsədi, ictimaiyyətin dövrüydən kənar saxladığı ümumi məqsədlər üçün topladığı vəsaitin aktivliyini təmin etməkdir. Ən uğurlu təcrübə növü, II. İkinci Dünya müharibəsi ağır nəticələrə səbəb olduğundan onun aradan qaldırılması üçün ilk olaraq Almaniyada istifadə edildi. Bu model ən çox inkişaf etmiş və bu sahədəki ipoteka əmanətləri banklarının yaradılmasına səbəb olmuşdur. Bəzi ölkələrdə bu ipoteka modeli tətbiq olunur; bu ipoteka modelinin önəmi kredit təşkilatlarının müxtəlif və daha çox ictimai olmasıdır.

Ümumiyyətlə, dünyada ipoteka 1 ildən 30 ilədək təmin olunur. Kreditin ödəmə müddətini təyin edərkən, əsas meyar kimi müəyyən olunan yaş həddi nəzərə alınır. Əlbəttə, yaş həddi ötən ayın kredit ödəmə tarixindən az ola bilməz.

Orta yaş və pensiya yaşı nəzərə alındıqda, bu yaş aralığı müxtəlif ölkələrdə fərqlənir. Fransa ən çox yaş həddi qoyulan ölkələrdən biridir. Bu ölkədə ipoteka kreditinin verilmə müddəti 80 yaşına çatana qədərdir. (Həsənov R., MA, İsmayılova G., 2013..12)

1.2. İpoteka Kreditinin İqtisadi Mahiyyəti

İpoteka kreditinin iqtisadi mahiyyəti dedikdə - tikilmiş evlərin tətbiqinə kömək edən, tikintinin artımı tikinti materialları və qurğuları, tikinti və yol mühəndisliyi, ağac emalı və mebel istehsalı sahəsində canlanma kimi başa düşülür. Sənaye ipoteka kreditləşməsi istehsalın modernləşdirilməsinə imkan yaradır və məhsulun keyfiyyətinin və rəqabət qabiliyyətinin yaxşılaşmasına səbəb olur - bu, ölkənin iqtisadi potensialının artmasına gətirib çıxarır.

İpoteka kreditləşməsinin inkişafı sosial qeyri-sabitliyin aradan qaldırılmasına müsbət təsir göstərir.

İpoteka məşğulluq probleminə (tikinti və digər sahələrdə əlavə iş yerləri) təsir göstərir və əhalinin mənzil ehtiyaclarını ödəməyə kömək edir.

İpoteka ölkənin bank sisteminin fəaliyyətinin sabitliyini və səmərəliliyini artırmaq üçün də böyük əhəmiyyətə malikdir. Daşınmaz əmlakla təmin edilmiş kreditlər banklar üçün təhlükəsizdir, çünki kreditin geri qaytarılmaması halında, bank girov satır və öz vəsaitlərini qaytarır. (Əlbəttə ki, ipoteka vəziyyətində, bu, daşınmaz əmlakın düzgün qiymətləndirilməsini, eynilə inkişaf edən daşınmaz əmlak bazarını tələb edir.) Kreditlərin hədəf təbiəti də ipoteka kreditləşməsində riskin azaldılmasına kömək edir. Əmlak əməliyyatları kommersiya banklarının cari kredit əməliyyatları ilə müqayisədə daha az risklidir.

İpoteka kreditlərinin müasir mahiyyəti nisbətən genişdir.

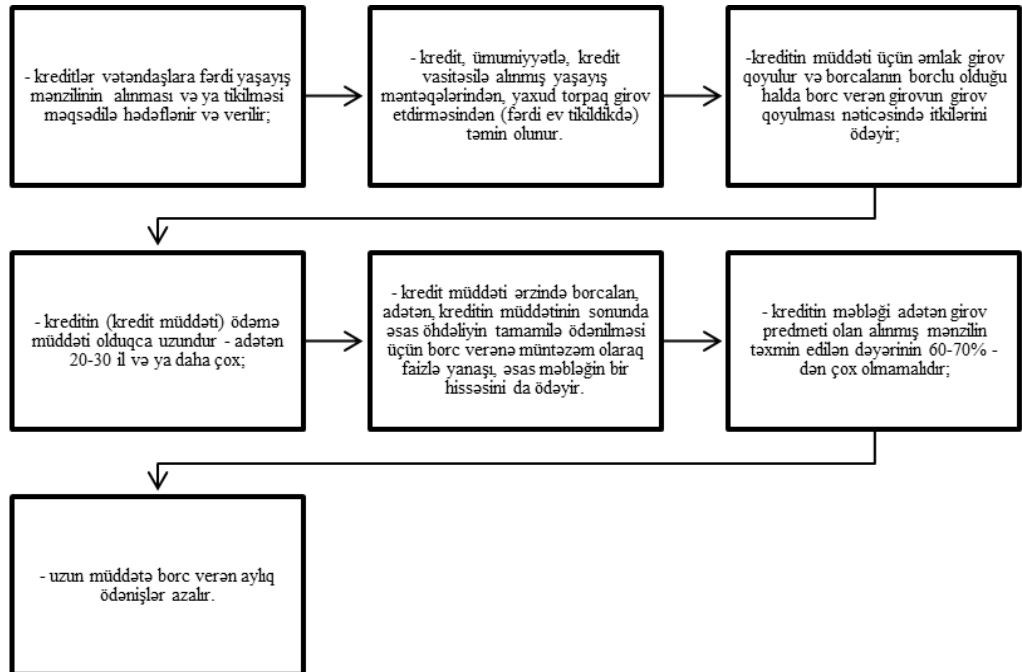
İpoteka borcalanın mülkiyyətini qorumaq üçün nəzərdə tutulsa da, indiki müddətdə iqtisadi vəsait hesab edilir, əmlakın və mövcud qurğuların gələcək gəlirlərinin doğrudan hökumət və ya bankın maliyyələşdirilməsini nəzərdə tutur. Kapitalist dövlətin, dövlətin sosial vəziyyətinin dəyişdirilməsi ilə əvəz edilmişdir. Bu dövlətin vətəndaşlarının sosial rifahının yaxşılaşdırılması, vaxtında yaşayış şəraitinin təmin edilməsi, dövlətin ictimai mahiyyətinin və gəlirlərin ədalətli payının bir təzahürü olaraq qəbul edilməyi mümkündür. Onu da bildirək ki, bir sıra ölkədə ipoteka birbaşa dövlət dəstəyi ilə 1% və ya 2% göstəricisi ilə xarakterizə edilir. İpoteka üçün vacib olan əsas amillər aşağıda verilmişdir:

- Gecikmədən insanların həyat şəraitini yaxşılaşdırmaq;
- vaxt qiymətləndirmə;
- Mövcud resursları qiymətləndirmək;
- Gəlirlərin səmərəli istifadəsinin təmin edilməsi;
- İnsan resurslarının inkişafı;
- Ailə əlaqələrini gücləndirmək. (Həsənov R., İsmayılova G., 2013:20)

İpotekanın üstünlüyünü aydınlaşdırmaq üçün bir neçə məqama toxunmaq lazımdır. Birincisi, infilyasiyanın təsirindən yaranan qiymət artımı, ikincisi, İnkişaf edən kommunikasiya şərtlərindən irəli gələn bahalaşma, üçüncüsü isə artan tələbatdan qaynaqlanan bahalaşma. Bu səbəblərdən dolayı ipoteka krediti daha sərfəli bir prosesdir.

İpoteka krediti - daşınmaz əmlakla təmin edilməklə, daşınmaz əmlakın alınması və ya tikintisi üçün banklar tərəfindən uzunmüddətli kreditlərin verilməsidir. Vətəndaşların ipoteka kreditləri bir sıra fərqləndirici xüsusiyyətlərə malikdir.

Cədvəl 1. Vətəndaşların ipoteka kreditlərinin bir sıra fərqləndirici xüsusiyyətləri



Mənbə: Müəllifindən

Azərbaycan Respublikasının əsas makroiqtisadi göstəriciləri və sosial tədbirlər üçün dövlətin ayırdığı büdcə xərcləri müvafiq olaraq 2 və 3-cü cədvəllərdə göstərilir.

Cədvəl 2. AR üçün makroiqtisadi göstəricilər

(əvvəl ki il ilə müqayisədə)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ümumi daxili məhsul	11.2	10.2	26.4	34.5	25.0	10.8
Sənaye məhsulları	06.1	05.7	33.5	36.6	24.0	06.0
Əsas kapital qoyuluşu	73.8	35.4	16.6	15.2	23.8	34.3
Kənd təsərrüfatı məhsulları	05.6	04.6	07.5	00.9	04.0	06.1
Toplu daşımalarda malların daşınması	11.7	06.6	09.4	13.5	15.1	09.2
Rabitə xidmətlərinin həcmi	23.0	31.4	38.1	23.0	27.3	28.2
Pərakəndə dövriyyəsi	10.9	13.0	13.2	13.5	15.3	16.1
Pullu dövlət xidmətləri	11.7	16.4	26.1	42.1	33.8	29.7
Xarici ticarət dövriyyəsi	36.1	36.7	20.0	36.0	01.1	66.5
o cümlədən:						
İxrac həcmi	19.5	39.6	20.2	46.6	5.1	88.3
İdxal həcmi	57.7	33.9	19.8	25.1	08.5	25.4
Əhali gəlir	14.3	14.9	22.3	26.5	42.7	37.8
Kişi başına düşən gəlir	13.5	13.9	21.0	25.1	41.1	36.2
Orta aylıq nominal əmək haqqı	22.7	28.5	24.3	20.6	44.8	24.2
Qeydə alınmış işsizlərin sayı	06.7	02.9	00.7	5.6	4.0	7.8
İstehlakçı qiymətləri indeksi	02.2	06.7	09.6	08.3	16.7	20.8

Mənbə: <https://e-ipoteka.az/portal/>

Cədvəl 3. Ölkənin sosial tədbirlər üçün ayırdığı dövlət büdcə xərcləri və bunun ipoteka kreditinə təsiri (milyon manat) (1 AZN (manat) = 1,25 ABŞ dolları)

İllər üzrə göstəricilər	İctimai və mədəni tədbirlər üçün xərclər, o cümlədən:	o cümlədən:					
		səhiyyə faizinə görə	səhiyyə faizinə görə	səhiyyə faizinə görə	səhiyyə faizinə görə	səhiyyə faizinə görə	səhiyyə faizinə görə
2011							
Ümumi	535.2	55.3	10.3	153.6	28.7	60.4	11.3
ÜDM-in nisbəti kimi	7.5	0.8	x	2.1	X	0.8	X
2012							
Ümumi	642.2	73.5	11.4	168.8	26.3	67.6	10.5
ÜDM-in nisbəti kimi	7.5	0.9	x	2.0	X	0.8	X
2013							
Ümumi	843.3	115.3	13.7	217.7	25.8	87.2	10.3
ÜDM-in nisbəti kimi	6.7	0.9	x	1.7	X	0.7	X
2014							
Ümumi	1049.7	162	15.4	330.3	31.5	11.2	1.1
ÜDM-in nisbəti kimi	5.6	0.9	x	1.8	X	0.1	X
2015							
Ümumi	1670.3	257.2	15.4	578.4	34.6	16.4	1.0
ÜDM-in nisbəti kimi	5.9	0.9	x	2.0	X	0.1	X
2016							
Ümumi	2312.6	346.3	15.0	825.3	35.7	21.1	0.9
ÜDM-in nisbəti kimi	6.1	0.9	x	2.1	X	0.1	X

Mənbə: <https://www.stat.gov.az/>

Gənc ailələrin və hərbi personalın sosial vəziyyətinin yaxşılaşdırılması məqsədilə "AR güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi qaydaları"nı təsdiq edən Fərman verilmişdir. Qeyd edilən qaydalara əsasən, maksimum məbləği 35 min manatdan artıq olmayan güzəştli ipoteka kreditləri 3-30 illərini əhatə edən müddət ərzində verilir və illik faiz miqdarı 4 faizdən çox ola bilməz. (<http://mcgf.az/>)

Cədvəl 4. Yaşayış binalarının istifadəsi (min kvadrat metr)

	Ümumi	Şəhər əhalisi	Bölgələr
2003	1339	745	594
2004	1359	1008	351
2005	1593	1197	396
2006	1583	1139	444
2007	1616	1057	559
2008	1568	1061	507

Mənbə:<http://disus.ru/knigi/417413-4-colspan-2-width-327-height-57-valign-bottom-organizaciya-obedinennih-naciy-e-c12-aze-3-ekonomicheskiy-socialni.php>

Təbii ki, ipoteka kreditləşməsinin həyata keçirilməsi, bu prosesin idarəsi və məqsədliliyi qanunlar, hüquqi aktlar və sərəncamlarda öz əksini tapıb. İpoteka kreditini tətbiq etmək üçün əsas şərtlərdən biri borcalanın özünün bir hissəsinin yaşayış məntəqəsinin bir hissəsinin ödənilməsinə, əvvəlcə, onun dəyərinin 30 faizindən az olmayan bir məbləğdə ödənilməsinə ehtiyac olduğunu göstərir. İlkin ödənişin dəyəri vacibdir. Birincisi, borcalan bildirir ki, o, öz yığılmış vəsaitlərinin bir hissəsinə sahibdir və o, mənzil almaq üçün hazırdır. İkincisi, borcalanın hipotetik iflas (default) olması və onun həyata keçirilməsindən əldə edilən ipotekanın geri qaytarılması borc verənin itkisi və mənzil satışı proseduru ilə bağlı xərcləri kompensasiya etmək üçün kifayətdir. Borcun geri qaytarılmasından sonra kreditin geri qalan məbləği borcun satılması prosedurası ilə bağlı xərcləri əvvəlki borcalana qaytarır.

1.3. İpoteka Kreditinin Verilməsinin Hüquqi Aspektləri

İpotekanın hüquqi məzmunu onların girov qoyduğu zaman yaşayış kimi verilən mənzillərə mülkiyyət hüquqlarının verilməsindən edilməsindən ibarətdir. İpoteka kreditləşməsinin hüquqi əsasını hüquq subyektlərinin, bu halda girov qoyanın və girovsaxlayanın qarşılıqlı münasibətlərinə baxan girov hüququ yaradır. Girov hüququ haqqında məlumatlar Rusiya alimləri M. M. Ağarkov, Q. F. Şerşeneviç, V. V. Vitryanski tərəfindən fundamental şəkildə tədqiq edilmişdir.

Kreditləşmə zamanı girov iki növə malikdir. Bir tərəfdən o, əsas öhdəliyə (kredit müqaviləsinə) münasibətdə aksesori və ya əlavə xarakter daşıyır. Digər tərəfdən, girovqoyanın əmlak hüququndan ortaya çıxır.

Girovun digər öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinin təmin edilməsi üsulları ilə müqayisədə (məsələn, zəminlik) əhəmiyyəti odur ki, o, əşya-hüquqi xarakter daşıyır. Girova verilən yaşayış sahəsi, eyni vaxtda borcalan sahənin sahibi tərəfindən müqavilənin (borcalanın üzərinə götürdüyü öhdəlikləri tam yerinə yetirməsi və ya müqaviləni ləğv etməsi) qüvvədə qalmasına xitam verilənədək kredit müqaviləsinin icrasını təmin etməlidir. Kredit müqaviləsinin qüvvədə olduğu dövrdə yaranan istənilən şəraitdə girov hüququ öz qüvvəsini saxlayacaq, çünki girov qoyanın şəxsiyyətinə aid deyil, girov qoyulmuş əşyaya aiddir.

Eyni zamanda, girov yaşayış daşınmaz əmlakına mülkiyyət hüququnun olduğu dərəcədə tam həcmdə əşya hüququ deyildir. A. Smolyannikovun qeydlərində görə, *“girov müəyyən dərəcədə əşya xarakteri olmaqla, öz əsasında öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinin tətbiq edilməsi yolu kimi bilinir”*. Girovun qaytarılması yalnız o halda mövcuddur ki, o, kredit müqaviləsi üzrə öhdəliklərin yerinə yetirsin. Müasir dövrdə hər iqtisadi prosesin və yaxud da fəaliyyətinin tətbiqi üçün ən vacib faktor hüquqi bazanın formalaşdırılması və onun təmin edilməsindən ibarətdir. Uzunmüddətli ipoteka krediti üçün faizlər ən çox annuitet ödəniş formulunu istifadə edərək hesablanmış aylıq ödənişlər şəklində ödənilir (aylıq ödəniş, əsas borcun balansında hesablanmış faizlərin tam ödənilməsinə və kreditin özünün bir hissəsini tutur, odur ki, aylıq ödənişlər sabit faiz dərəcələri bütün kredit müddəti üçün bərabər idi). Bu, həm də borcalan üçün rahatdır (o,

ailənin büdcəsini açıq şəkildə planlaşdırıla bilər) və kredit üçün. Kredit ödənişləri də fərqlənə bilər. Fərqli ödənişlər kreditin ödənilməsi günündə sabit məbləğdən və faizlərdən ibarət olan kredit üzrə aylıq ödənişlərdir. (Довдиенко Ч.В., Черняк В.З., 2005:11)

Girovun hüquqi konstruksiyası hüquq münasibətlərinin iki növünün tənzimlənməsinə imkan yaradır:

- girovqoyan ilə girovsaxlayan arasında əsas münasibət;
- girovsaxlayan və əşya arasında ikinci dərəcəli münasibət.

Tarixən iki mülki-hüquqi ənənə formalaşmışdır: Romano-Alman və Anglo-Sakson (ipoteka və *magic (mortgage)*). Qeyd edildiyi kimi, klassik ipoteka və *magic* oxşar təsərrüfat əməliyyatlarını tənzimləyir, lakin mülkiyyət anlayışının müxtəlif hüquqi şərtlərinə əsaslanan prinsipə müxtəlif hüquq sistemləri çərçivəsində fərqlənir. Aylıq kreditin məbləği, adətən, borcalanın və birgə borcalanların ümumi gəlirinin 30-35% -i (onlar mövcud olduqda) müvafiq hesablaşma dövrü üçün keçməməlidir. Kreditin qaytarılması ehtimalının qiymətləndirilməsi prosedurunda kreditör borcalanın və birgə borcalanların cari gəlirləri barədə rəsmi təsdiq edilmiş məlumatdan yararlanır. Kredit və faiz üzrə ödənişlərin payı 30%-dən əhəmiyyətli dərəcədə yüksək olarsa, gözlənilməz (fasiləsiz) hallarda borcalan digər ödənişləri edə bilməz.

Bu model onunla xarakterizə edilirki, ipoteka bankları tərəfindən verilən ipoteka mənzil kreditləri üzrə müştərilərdən alınan ipoteka kreditlərindən istifadə, eyni qayda ilə, cəlb olunan xarici ölkələrdən gələcək maliyyə resurslarının bir hissəsini təmin etmək, onlardan istifadə etməkdən o yana getmir. Bu model minimal sayda ixtisaslaşmış fəaliyyət göstərən şəxslərin – "ipotekanın kəsilməmiş strukturu" ilə tətbiq edilir.

Kəsilməmiş model həm ixtisaslaşmış ipoteka bankları, həm də ipoteka kreditləşməsi şöbələrinə malik universal banklar tərəfindən istifadə edilir.

Model aşağıdakı prinsipial xüsusiyyətlərə malikdir:

-bankın bütün müştərilərinin ipoteka kreditləri üçün məcmu müraciəti Bank tərəfindən ixtiyari mənbələrdən, o cümlədən Bankın öz kapitalı, depozitlərdə olan müştərilərin vəsaitləri, banklararası kreditlər və s. hesabına təmin edilir;

-ipoteka kreditləri üçün olan faiz göstəriciləri ölkədə kredit-maliyyə bazarının ümumi vəziyyətindən birbaşa asılılığı mövcuddur. Bu asılılıq bankların ipoteka kreditləşməsi üzrə miqyası və fəallığına ölkənin iqtisadi inkişafının ayrı-ayrı əlverişli və əlverişsiz dövrlərində əhəmiyyətli təsir göstərir.

Geniş açıq-aşkar modeldə ipoteka kreditləşməsi sistemində kredit resurslarının əsas axını bu məqsəd üçün xüsusi təşkil edilmiş daşınmaz əmlaka qoyulan girovlarla təmin edilmiş təkrar Qiymətli kağız bazarından daxil olur.

Geniş açıq-aşkar modelin reallaşdırılması yalnız dövlətin müəyyən köməyi ilə ipoteka bazarının geniş infrastrukturunun yaradılması və təkrar bazarda müraciət edən qiymətli kağızların emissiyası üzərində nəzarəti şərti ilə təmin edilir.

V. Kudryavtsev qeydlərinə görə, geniş açıq model kredit resurslarının sistemə axınını təmin edən qiymətli kağızların əksəriyyətinin əvvəllər elan edilmiş gəlirlilik və ödəmə müddəti olduğu üçün daha sabitdir. Lakin bu sabitlik yalnız müəyyən hədudlarda mövcuddur. Sərbəst kapital bazarından investorlar sistemindən asılı olan kredit resurslarının açıq və əldə edilməsinə istiqamətlənmiş bu model maliyyə-kredit bazarının ümumi vəziyyətinin kifayət qədər əhəmiyyətli təsirinə məruz qalır. Buna üçün belə modellərin geniş tətbiqi yalnız çox dayanıqlı iqtisadiyyata malik ölkələrdə ola bilər. Borcalanın öhdəçiləri borcalanın kredit borcu ilə borc verənə borcunu geri qaytarmaq üçün onun icrası ilə daha sonra həyata keçirilməsi ilə mənzildən girovdur. Ödəniş həm məhkəməsiz, həm də məhkəmə xarakterli ola bilər. Sonuncu hal, girovun qoyulması və girovun satışına dair razılıq əldə olunduqda tərəflər hüquqi məsrəflərdən qaçınmaq və yaşayış evlərini ən yaxşı şərtlərlə satmaq imkanı verir. (Довдиенко Ч.В., Черняк В.З., 2005:11)

İpoteka mənzili hansısa məhdudiyyətdən (zəmanətdən) azad olmalıdır, başqa bir öhdəliyin təhlükəsizliyinə daxil edilməməlidir.

Bir kreditlə əldə edilmiş mənzil borcalan tərəfindən əsasən şəxsi həyat üçün istifadə ediləcək. İpoteka edilən mənzillərin kirayəsi yalnız kredit müqaviləsində qeyd olunmuş kreditorun razılığı ilə mümkündür.

Kreditin məqsədindən asılı olaraq, onun təmini və ödəmə üsulları və metodları, həmçinin bu kredit ilə bağlı risklər fərqlənir. Mənzil krediti müxtəlif məqsədlər üçün verilə bilər:

1. Tamamlanmış mənzillərin alınması:

Əsas yaşayış yeri;

Əlavə yaşayış;

Mövsümi yaşayış üçün;

İcarə (icarə) və s.

Mənzillərin alınması məqsədi ilə bu təsnifat və aydınlaşdırma kredit verməklə əlaqədar qərarların qəbul edilməsi prosesində risklərin təhlili üçün zəruridir.

2. Fərdi yaşayış binalarının tikintisi üçün kreditlər.

Bu fərdlərə mənzil kreditlərinin xüsusi bir sinifidir və onların təminatında, qaydaya uyğun olaraq, iki mərhələ ilə fərqlənir:

· Birinci mərhələ - torpaq sahəsinə hüquqların verilməsi ilə təmin olunan kredit şəklində fərdi evin faktiki olaraq qurulması üçün kredit vəsaiti ayrılır;

· İkinci mərhələ - poteka mənzil krediti ilə tikinti bitdikdən sonra, torpaq sahəsi ilə təmin edilərək uzun müddətli kredit verilir və mənzillə təmin edilir.

Mənzil kreditlərinin xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq, onlarla təmin edilməsi üçün aşağıdakı əsas üsullar ayrılır:

· Müəyyən məbləğdə kreditin verilməsi (əsasən hazır mənzil almaq üçün);

· Yaşayış obyektinin tikintisi üçün mərhələli maliyyələşdirmə. (**AR**

Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli Fərmanı)

Bir tikinti krediti, qaydaya uyğun olaraq, fərdi yaşayış binasının tikintisi üçün yalnız 1 və 1,5 il müddətinə verilir. Kredit, fərdi borcalanın sahibi olan torpaq sahəsi, borcalanın maddi aktivləri, təminat və ya borcları ilə təmin edilir. Kredit, tikinti layihəsinin mərhələlərinə uyğun olaraq qismən verilir. Faiz faktiki kredit

borcu ilə hesablanır. Tikinti zamanı borcalan yalnız kredit üzrə faiz ödəyir. Bəzən tikinti prosesi zamanı faizlər borcalan tərəfindən hesablanır, lakin ödənilmir, lakin əsas borcun balansına əlavə olunur və kapitallaşdırılır. Qayda uyğun olaraq tikinti tamamlandıqdan sonra tikinti krediti tikilmiş fərdi ev və torpaq sahəsinin uzun müddətli ipoteka kreditinə çevrilir və 15-30 il ərzində ödənilir.

Mənzil kreditinin növündən asılı olaraq, onun ödəmə üsulları fərqlənir. Beləliklə, bütün borc öhdəliyi müddətində borcalan yalnız faiz ödəyir və kredit müddətinin sonunda əsas məbləği ödəyir. Əsas məbləğin ödəmə miqdarının azaldılması üçün ödəmə bütün kreditləşmə dövründə bərabər paylara bölünə bilər. Beləliklə, borcalanın hər bir aylıq ödənişi iki hissədən şərtlidir - kreditin bir hissəsi və qalan borcun müəyyən hissəsini əhatə edir.

İlkin ödəniş formuluna görə ödənişlərin hesablanması xüsusən xarici təcrübədə inkişaf etmişdir. Sabit faiz ilə, bərabər aralıqlarla ödənilmiş kredit üzrə bütün müntəzəm ödənişlər bərabərdir. Eyni zamanda, borcalanın formasını yükləmək üçün aylıq ödəniş məbləği bütün ödəniş müddətində dəyişməz, faizi və əsas üzrə aylıq ödəniş təşkil edən iki hissənin kredit müddəti ərzində dəyişdirilir.

Kredit müddətinin (kredit müddəti) uzunluğu borcalan üçün ipoteka kreditinin mövcudluğuna birbaşa təsir göstərir. Kredit müddətinin artması kreditin ödənilməsi üçün aylıq ödəniş məbləğinin azaldılmasına gətirib çıxarır. Bu, kreditin geri qaytarma müddəti artırılması ehtimalına əsasən, eyni başlanğıc şərtləri (eyni ilkin gəlir, faiz dərəcəsi, aşağı ödəniş, aylıq kredit ödənişinin və gəlirin nisbəti) ilə borcalan böyük miqdarda ala bilər.

Kreditlərin verilməsi və xidmət göstərilməsi üçün açıq standartlara və tələblərə riayət edilməsi ipoteka kreditləri üçün ikincil bazarın etibarlı fəaliyyətinin və bu sahə üzrə özəl investorların pul vəsaitlərinin artırılmasının əsasıdır.

Uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsinin inkişaf etdirilməsinin əsas məqsədi vətəndaşların öz vəsaitləri və uzunmüddətli ipoteka kreditləri hesabına monopolist mənzil bazarında mənzillərin alınması üçün bazar prinsiplərinə əsaslanan orta

gəlirləri olan Azərbaycan vətəndaşları üçün əlverişli mənzil ilə təmini üçün səmərəli fəaliyyət göstərən bir sistem yaratmaqdır. Bu sistemin yaradılması:

- Vətəndaşların səmərəli tələbatının artırılması və əhalinin əsas hissəsi üçün əlverişli mənzil almaq;
- Mənzil bazarı aktivləşdirilməli;
- Daşınmaz əmlakın real dövriyyəsində özəlləşdirilən yaşayış yerlərində məşğul olmaq;
- Əhalinin mənzil sektoruna və digər büdcədən kənar maliyyə resurslarına qənaət etmək;

Tikinti kompleksinin inkişaf etdirmək;

Bütün ölkənin iqtisadiyyatını canlandırmaq.

Həm kesilmiş-açıq, həm də geniş açıq modellərin xarakterik xüsusiyyəti odur ki, Onlar ipotekanın sırf bazar sxemlərini təmsil edirlər. Pul tələbinin və təklifinin miqyası və balansı əsasən iki əsas və bir-birinə bağlı göstəricilərlə tənzimlənir: ssuda üzrə bank faizi və təkrar bazarda yerləşdirilən qiymətli kağızların gəlirliliyi ilə müəyyən edilən kredit resurslarının qiyməti.

Üçüncü model balanslaşdırılmış – avtonom modeldir. Bu modelin əsas fərqləndirici xüsusiyyəti onun fəaliyyətinin kredit-əmanət prinsipidir. Bu prinsipə kredit resurslarının məcmu portfeli açıq kapital bazarında borc götürülmür, amma qarşılıqlı yardım kassası prinsipi üzrə gələcək borcalanların əmanətlərinin cəlb edilməsi hesabına məqsədyönlü şəkildə formalaşır. Bu model çərçivəsində borcalanda kredit almaq hüququ yalnız o halda yaranır ki, o, əvvəllər sistemə müvəqqəti sərbəst pul vəsaitini göndərirdi, özü də əmanətlərin məbləği onun ümid edə biləcəyi kreditin məbləğinə təxminən bərabər olmalıdır.

Bu məhdudiyyət, əvvəllər nəzərdən keçirilmiş modellərlə müqayisədə, əhəmiyyətli bir dezavantajdır, çünki borcalan tərəfindən daşınmaz əmlakın alındığı vaxt təxirə salınır. Digər tərəfdən, balanslaşdırılmış Muxtar modelin ciddi üstünlükləri də var, çünki potensial olaraq bu model öz muxtariyyətinə görə maliyyə-kredit bazarının ümumi vəziyyətindən qətiyyən asılı deyil. İpoteka bankı üçün balanslaşdırılmış modelin həyata keçirilməsi zamanı kredit resurslarının

harada və hansı qiymətə tapılması artıq vacib deyil. Yalnız xidmətləriniz üçün ağılabatan bir margin qurmaq lazımdır. Əmanətlərə hesablanan əmanətlər üzrə gəlir dərəcələri və kreditdən istifadə üçün faiz dərəcələri nəzəri cəhətdən sərbəst səviyyədə müəyyən edilir. Bank, ümumiyyətlə, məqsədli əmanətlərə gəlir ödəməyəcək və marjanı təyin edərək, eyni faizləri kreditin qiyməti kimi elan edə bilər. Bu model yalnız borc pullarının bazar qiymətinin dəyişməsindən deyil, ümumiyyətlə bu qiymətin ümumi səviyyəsindən də müstəqil olur. Bu modelin digər müsbət tərəfi odur ki, onun çərçivəsində kreditor münasibətlərin yığım mərhələsində müştərinin real ödəmə qabiliyyətinin yoxlanılması üçün böyük imkanlara malikdir. İpoteka qiymətli kağızları etibarlılıq, şəffaflıq, uzunmüddətliliyi ilə xarakterizə edilir. Ödəmə qiymətli kağızları-ipoteka vasitəsilə əldə edilən mənzil obyektlərinə investisiyanın yenidən maliyyələşdirilməsinin vasitəsi olan Mərkəzi Bankın bir növüdür. İnvestora vəsaitlərin qaytarılması ipoteka kreditinin məbləğinin ödənilməsi müddəti ilə müqayisədə daha az müddətdə həyata keçirilir.

Kreditlərin yenidən maliyyələşdirilməsinin əsas üsullarından biri bank tərəfindən verilərək ixtisaslaşdırılmış təşkilatın ipoteka krediti üzrə hüquqların tam güzəştindən (iki səviyyə çıxır: bank — ixtisaslaşdırılmış təşkilatdır) və ya krediti verən bankın özü tərəfindən qiymətli kağızların buraxılmasından ibarətdir.

Kreditlər üzrə tələblərin hüquqları (ipoteka) ixtisaslaşdırılmış təşkilatdan aşağı olduqda, o, havuzlarda monotonlaşdırılmış girovları birləşdirir və artıq girov müqabilində Havuzlar öz qiymətli kağızlarını buraxır.

Yenidən maliyyələşdirmə təşkilatları - ixtisaslaşmış şirkətlər məşğul alınmasını həyata keçirən havuz ipoteka kreditlərinin və ipotekayla sonrakı yenidən maliyyələşdirmə. Ölkəmizdə təkrar maliyyələşdirilən ən böyük şirkətlər ipoteka mənzil kreditləşməsi agentliyidir.

II FƏSİL: İPOTEKA KREDİTLƏRİ BEYNƏLXALQ TƏCRÜBƏDƏ

2.1. Müxtəlif ölkələrdə ipotekanın inkişafı və İpoteka Zəmanət Fondları

İkinci Dünya Müharibəsinin sonuna qədər ipoteka bankları ipoteka kreditləşməsinin ən inkişaf edən forması olmuşdur. Uzunmüddətli maliyyə resurslarını özünə çəkməsi üçün bu cür banklar müstəqil ipoteka kreditləri vermişlər.

İpoteka banklarının fəaliyyəti ipoteka kreditləşməsi adlandırılan bir səviyyəli sistemin mərkəzində yerləşir. Belə sistemlər Danimarka, İsveç və Kanadada daha üstündür və Almaniya, Avstriya, Böyük Britaniya, Hollandiya və Finlandiya da yüksək səviyyədə inkişaf edir. Fransa və İspaniyada dövlət təkəlli ipoteka bankları vasitəsilə birdəfəlik sistem həyata keçirilir.

Almaniya - Almaniya 1900-dən bu yana xüsusi ipoteka bankları şəbəkəsi mövcuddur. O vaxtdan etibarən onların hər biri fəaliyyətinə davam edir. Bunla yanaşı, birinci və ikinci dünya müharibələri zamanı hətta ipoteka faizlərini öz əmanətçilərinə ödəmişlər. İpoteka bankları ilk dəfə XVIII əsrdə Almaniya (eyni zamanda Rusiya ilə birlikdə) ortaya çıxdı. İlk ipoteka bankı 1770-ci ildə Silezya şəhərində təsis edilmişdir. Böyük torpaq təsərrüfatlarına maliyyə yardımı göstərən dövlət bankı idi. Pul çəkməsi üçün bank ipoteka verməyə başladı (bir növ ipoteka istiqrazları).

Mədən şəhərlərində XVIII əsrdə ortaya çıxan bu bankların sadə prinsipi var: bir evin inşası üçün 10 min pul vahidi tələb olunurdusa və özünə yaşayış evini qurmaq istəyən hər kəs il ərzində min pul vahidi qənaət etməli olurdu və bunun üçün də, 10 il sonra ev tikə bilirdi. Yığım həcmi olan on könüllüdən biri bir il sonra, ikinci iki il sonra və sırası ilə ev ala bilirdilər. Bu formada sonuncudan başqa hamı qalib gəlirdi. Müasir tikinti əmanət bankları - Almaniya mənzil sektorunda investisiya üçün əsas müəssisələrdən biridir. Bu gün mənzilqənaət sisteminin iştirakı ilə dörd mənzilin hər üçündən birinin tikintisi maliyyələşdirilir.

Tikinti-əmanət banklarının resurs mənbəyi mənzil krediti üçün vətəndaşların əmanətlərindən, investorun il ərzində hesabına müəyyən bir məbləğ yatırmasından, tikinti borcları haqqında müqaviləyə əsasən ödənilən mənzil kreditindən istifadə

üçün borcalanların haqqından, eləcə də dövlət mükafatından əldə edilir. Mənzil krediti yalnız bir tikinti bankının əmanəti tərəfindən müəyyən müddətdən (adətən, beş ildən altı ilədək) sonra qəbul edilir, bu müddət ərzində müqavilədə göstərilən məbləğə aylıq depozitlər qoyur. Faiz dərəcələri (həm depozit, həm də kredit üzrə) müqavilənin bütün müddəti üçün müəyyən edilir. Mənzil kreditinin geri qaytarılması əmanət müqaviləsində göstərilən müddət ərzində həyata keçirilir. Kreditin maksimum ödəniş müddəti 12 ildir. Faiz dərəcələri ümumiyyətlə ildə 5 ilə 6% təşkil edir (bazar qiymətlərinin orta hesabla 4%).

Fransa və Böyük Britaniyada müqavilə yaşayış məntəqələrinin digər modelləri fəaliyyət göstərir.

Fransa - Fransada iki növ yaşayış məntəqə hesabı var: ilk olaraq (sözdə qənaət kitabçası A) 100 min frank qədər yığmaq və bundan sonra illik 3,75% səviyyəsində 150 min frank imtiyazlı mənzil krediti verir. Eyni vaxtda, ildə 7,5 min frank dövlət mükafatı hədəf qatqısına əlavə edilir.

İkinci yaşayış məntəqəsi hesabı - sözügedən PEL hesabları (mənzil qənaət planı), burada 400 min frank qədər yığmaq və 600 minədək imtiyazlı mənzil krediti alma imkanı verir (illik 4,8% ilə frank.).

Bazar qiymətindən aşağı olan kredit üçün faiz göstəricisi 4və5 % təşkil edir. Ən böyük torpaq bankı (Credit foncier de France) və onun filialı - Sahibkarlar İdarəsi (Contoire des entrepreneurs) torpaq sahibləri və tikinti şirkətlərinə mənzil və sənaye tikintisi üçün kredit verir.

İpoteka əməliyyatları, əsasən, iri tikinti şirkətləri və torpaq sahibləri üçün mənzil və sənaye tikintisi üçün 3- 20 illər ərzində ortamüddətli və uzunmüddətli ipoteka kreditini verir.

Böyük Britaniya - Böyük Britaniyada ipoteka banklarının yaradılması prosesi tikinti cəmiyyəti ilə əvəz olmuşdur. "Abbey National" kimi böyük tikinti cəmiyyətləri özlərini ipoteka bankları halına gətirmişlər. 90-cı illərdə ipoteka bankları tikinti şirkətləri üzərində kreditlərin həcminə görə üstünlük təşkil edib.

Ötən əsrdən bəri, tikinti cəmiyyəti sistemi Böyük Britaniyada uğurla fəaliyyət göstərir. Onların iş mexanizmi almanların fəaliyyətinə bir az bənzəyir, lakin mənzil

kreditini əldə etmək üçün tikinti cəmiyyətinə kömək etmək tələb olunmur. Son illərdə, Birləşmiş Krallıqda bank qanunvericiliyinin liberallaşdırılması nəticəsində, tikinti şirkətlərinin fəaliyyəti kommersiya banklarının fəaliyyəti ilə getdikcə üst-üstə düşməyə başladı.

Kanada - Kanadada ipoteka bankları ənənəvi kredit təşkilatlarıdır. Onlar əsasən daşınmaz əmlak əməliyyatları, habelə dövlətin və korporasiyaların uzunmüddətli qiymətli kağızlarına qoyulan investisiyaları kreditləşdirirlər. Əvvəlcə fəaliyyətinin məqsədi kənd təsərrüfatının torpaq təhlükəsizliyi üçün kreditləşdirilməsi və sonradan - mənzil tikintisinin kreditləşdirilməsi idi. Eyni zamanda, Kanada ipoteka kreditləşdirmə sisteminin əsas iştirakçıları mənzil tikintisi, borcalanların seçilməsi və kredit riski sığortası təşkil edən ictimai mənzil şirkətləridir.

Danimarkada ipoteka krediti sistemi bu kredit üzrə borc öhdəliklərinin 100% - i təminatlaşdırılır, yəni, uzunmüddətli kredit resurslarını özünə çəkməsi üçün bazarda satılan qiymətli kağızlara çevrilir. Buna görə, ipoteka təminatlı qiymətli kağızlar baxımından Danimarka, Avropa ümumi həcmində 29 faizini təşkil edir (yalnız Almaniyada 44% ilə qabaqdadır).

http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/

Rusiya - Rusiyada İpoteka Kredit Agentliyi (MICA) 1997-ci ildə Rusiya Federasiyasının Hökumətinin qərarı ilə yaradılmışdır. 2015-ci il ABŞ Mənzil Sektorunun İnkişaf Agentliyi MİKS əsasında mənzil bazarında dövlətin siyasətinin həyata keçirilməsi məqsədi ilə yaradılmışdır. Agentliyin ən yüksək idarəetmə qurumu Baş Assambleyadır və ikinci Audit Şurasını seçir. Şuranın səlahiyyətləri Dövlətin Əmlak İdarə Edilməs Agentliyinin Fərmanı ilə təsdiqlənir.

Cənubi Koreya - Koreya Mülkiyyət Maliyyə Korporasiyası (KHFC-Korea Housing Finance Company) 2004-cü il uzunmüddətli mənzil maliyyələşdirməli evlərə çıxışlarının təmin edilməsi üçün yaradılmışdır. Səhmlərin təxminən 82% -i Koreya Bankına, 18% -i isə dövlətə məxsusdur. Dövlət dövlətin təminatı ilə işləyir – dəyən zərəri qarşılıyır.

Yaponiya - Yaşayış Krediti Korporasiyası 1950-ci ildə hökumət tərəfindən tam hüquqlu dövlət mülkiyyəti kimi yaradılıb. 2007-də, Yaponiyada Mülkiyyət Maliyyə Agentliyinə çevrildi və mülkiyyət forması dövlət mülkiyyəti olaraq qaldı.

Sinqapur - Sinqapurun Mənzil İnkişafı Şurası 1960-cı ildə təsis edilib. Tam olaraq Sinqapur Milli İnkişaf Nazirliyi nəzdində dövlət zəmanəti ilə birlikdə fəaliyyət göstərir.

Hindistan - Hindistan Milli Mülk Bankı 1988-ci ildə təsis edilib. Mülkiyyət Hindistan Rezerv Bankına məxsusdur və dövlət zəmanəti ilə birlikdə fəaliyyət göstərir. (Əhmədov B...: 2014.:7)

Qeyd edək ki, xarici ölkələrdə ipoteka kreditləşməsi sisteminin inkişafında ümumi təcrübə, əsasən ABŞ-da (Roosevelt New Deal), Almaniyada (Erhard sonrası müharibə islahatları), Argentina ("Covallo Planı") və Çili (Pinochet islahatları) iqtisadi inkişafının təsirləri olmuşdur.

[\(http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/\)](http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/)

2.2. İpoteka Kreditlərinin Amerika və Avropa Modeli, Müsbət və Fərqli Cəhətləri

Amerika və Avropa Modelləri

İnkişaf etmiş ölkələrdə ipoteka mənzil kreditləşməsi iqtisadiyyatda mühüm yer tutur. Almaniyada, Danimarkada, ABŞ, Kanada, Yaponiya ipoteka mənzil kreditləşməsi bazarı mənzil tikintisinin maliyyə mexanizminin əsası kimi qəbul edilir. Son illər ABŞ və Avropada ipoteka qoyulan təkrar bazarların vasitəsi ilə ipoteka kreditləşməsi həm ölkə daxilində, həm də transmilli miqyasda maliyyə kapitalını yenidən bölüşdürməyə imkan verən investisiya bazarının ayrılmaz hissəsinə çevrilib. İqtisadi cəhətdən inkişaf edən ölkələrdə ipoteka qoyulan ikinci bazarla birlikdə ipoteka mənzil kreditləşməsi dövlət iqtisadiyyatının sistem yaradan sahəsinə çevrilib.

ABŞ, Almaniya, Yaponiya, Fransa, İsveç və başqa inkişaf edən ölkələrdə mövcud ipoteka mənzil kreditləşməsinin Dövlət Dəstəyi sistemləri əhalinin

çoxsaylı kateqoriyalarında mənzil problemlərinin həllinə şərait yaradır. Orta gəlirli ailələr üçün bu ölkələrdə ipoteka kreditləşməsi adi haldır. Dövlət aşağı gəlirli, sosial cəhətdən az müdafiə olunmuş vətəndaşları mənzil ipotekasına cəlb etməyi qarşısına vəzifə kimi qoyur. Əhalinin bu kateqoriyasına ipoteka kreditləşməsinin subsidiyalaşdırılması sistemi vasitəsilə dövlət dəstəyi proqramları bu ölkələrin mənzil siyasətində getdikcə daha çox yer tutur.

İpoteka mənzil kreditləşməsi-vətəndaşların müəyyən sosial problemlərinin həlli məqsədini daşıyaraq dövlət tərəfindən nəzarət edilən iştirakçıların maliyyə münasibətlərinin bazar tənzimlənməsi şəraitində fəaliyyət göstərən, dəqiq və aydın hüquqa və onun fasiləsiz yerinə yetirilməsinə əsaslanan mənzil bazarını maliyyələşmə ilə təmin edən mürəkkəb mexanizmdir.

İpoteka kreditinin iki əsas modeli var - Amerika (Sekurtizasiya) və Avropa. Digər ölkələr onları təmiz şəkildə və ya bəzi dəyişikliklər etməklə istifadə edirlər.

Cədvəl 5. Növləri və ipoteka qiymətli kağızların əsas xüsusiyyətləri.

Müqayisə parametrləri	Avropa modeli	Amerika modeli
Bank tərəfindən cəlb edilən resursların dəyəri	Bazar qiymətindən aşağı	Bazar
Kredit almaq		Banka müraciətindən dərhal sonra
Yönəldilmiş resursların forması	Əmanət mərhələsindən keçdikdən sonra	İpoteka edilmiş qiymətli kağızlar
Dövlət dəstəyinin əsas forması	Əmanət (depozit) hesabları	İpoteka üzrə dövlət zəmanəti
Kreditləşmə həcmi	Depozitlər üçün mükafat ödənişləri	Borcalanın ödəmə qabiliyyəti məhduddur
Büdcəyə yük	Qənaət məhdud həcmi	Bazar sisteminin formalaşması 1 mərhələdə
Kreditin müddəti	Daim	15- 30 ilədək
Kreditin məbləği	8-12 yaş	100% dəyəri mənzil

Mənbə: Müəllifindən

Amerika modeli. Borcalan təqdim edir ilkin ödəniş məbləğində 20-30% - i dəyərinin alınmış daşınmaz əmlak. Çatışmayan məbləğ üçün ona kredit verilir. Bu zaman ilkin ödəniş kimi mövcud olan mənzil sertifikatları əvəzləşdirilə bilər.

İpoteka qiymətli kağızları-ipoteka vasitəsilə əldə edilən mənzil obyektlərinə investisiyaların yenidən maliyyələşdirilməsinin vasitəsi olan Mərkəzi Bankın bir növüdür. İnvestora vəsaitlərin qaytarılması ipoteka kreditinin məbləğinin ödənilməsi müddəti ilə müqayisədə daha az müddətdə yerinə yetirilir.

İpoteka qiymətli kağızlarının məqsədi ipoteka tikintisinə yatırılan zaman borc vəsaitlərinin vaxtında qaytarılmaması risklərini minimuma endirməkdir.

İpoteka qiymətli kağızlarının üç növü var:

- ipoteka örtüklü istiqrazlar-ipoteka örtüyünün girovu ilə öhdəliklərin yerinə yetirilməsi həyata keçirilən qiymətli kağız;
- ipoteka iştirak sertifikatı-ipoteka ödənişinin ümumi mülkiyyət hüququnda sahibin payını təsdiq edən adlı qiymətli kağız;
- girovqoyma-əmlakın girovu ilə təmin olunan öhdəlik üzrə icra almaq hüququnu təsdiqləyən şəxsi qiymətli kağız.

İpoteka girov ipoteka kağızlarının buraxılması ilə bankların yenidən maliyyələşdirmə sxemi:

- ipoteka bank ipoteka agentlikləri tərəfindən alınır;
- istiqrazların fond bazarında yerləşdirilməsindən alınan pul vəsaitləri kreditora qaytarılır;
- dövlət ipoteka kağızlarının ödənişinə zəmanət verir.

Sekuritizasiyanın dünya elm qaynaqlarında ən ümumi təriflərini nəzərdən keçirək:

1. Aktivlərin Securitizasiyası strukturlaşdırılmış prosesdir, çünki kreditlər və digər debitor borcları "aktivlərə dəstək" qiymətli kağızlar şəklində paketlənir, yerləşdirilir və satılır (Comptroller's Handbook on Asset Securitization, 2016).

2. Securitizasiya, maliyyə alətlərini satıla bilən yeni alətlərə ortalamaq və bağlamaq prosesidir. (Black's Law Dictionary, 9th ed. Garner, 2009...12).

3. Securitizasiya, aktivlərin tək bir hovuzda toplandığı bir maliyyə əməliyyatdır və sonra hovuzdakı faiz ödənişlərini əks etdirən qiymətli kağızlar şəklində verilir. (Risk-Gossary.2016.:27).

4. Securitizasiya krediti, şirkətin aktivləri və ya aktivlər qrupu tərəfindən dəstəkləndiyi bir kreditdir. (Peter, 2006:...35).

5. Securitizasiya, maliyyə öhdəlikləri hovuzlarının formalaşması prosesi və maliyyə aktivlərinin bir çox investor arasında sərbəst şəkildə dolaşmasına imkan verən formalaşmasıdır. Beləliklə, sekuritizasiya alqı obyektində orijinal öhdəliklərini dəyişdirməyə imkan verir (Davidson et al., 2003:...58).

6. Securitizasiya, gəlir əldə edən şirkətin hansısa aktivinin maliyyələşdirilməsi və ya yenidən maliyyələşdirilməsidir - məsələn, adi biznes fəaliyyətində yaranan iddialar, belə aktivlərin "çevrilmə" yolu ilə, istiqrazların və yabaşqa qiymətli kağızların buraxılması yolu ilə likvid forması. Eyni zamanda, şirkət (müəllif) öz aktivlərinin hovuzunu xüsusi şəxsə köçürür, öz növbəsində, köçürülmüş aktivlər ilə təmin olunmuş borc qiymətli kağızlarını buraxır. (Liudmila V. N., Dmitriy G. R. ,...,2016:247)

Hazırda dünya praktikasında ipoteka kreditləşməsində olan əsas iki modelindən istifadə olunur: bir səviyyəli və ikisəviyyəli.

İpoteka kreditləşməsinin bir mərhələli modelinin mahiyyəti odur ki, kreditor ipoteka kreditləri üçün tələbləri öz portfelində saxlayaraq, öz qiymətli kağızlarının emissiyası və digər passiv əməliyyatlar, o cümlədən borcalanlar vasitəsilə pul vəsaitlərini cəlb edir.

Bununla yanaşı, ipoteka qiymətli kağızlarının hüquqi rejimi xüsusi qanunvericiliklə tənzimlənir ki, bu da onların sahiblərinə özünün hüquq müdafiəsinə xeyli geniş imkanları yaradır ki, bununlada ipoteka istiqrazlarının Almaniyada ən etibarlı qiymətli kağızlara çevrilməsinə imkan verir. Onların sahibləri hətta İkinci Dünya savaşı zamanı da onlara maraq göstərirdilər.

Emitent ipoteka qiymətli kağızları institutları sərt dövlət nəzarəti altındadır və ya ciddi ixtisaslaşmış müəssisələri (təşkilatları) var. Məhz ipoteka kreditləşməsinin bu modeli üçün kredit-əmanət müəssisələrinin (strosberkass) olması səciyyəvidir.

İpoteka kreditləşməsinin bir mərhələli modeli zamanı kredit resurslarının yenidən maliyyələşdirilməsi ipoteka kreditləşməsinin agentliklərinin (fondlarının)

ixtisaslaşmış institutlarına ipoteka kreditlərini təqdimi olmadan depozit və ya fond alətləri vasitəsilə olur.

Qeyd edək ki, elmdə ipoteka kreditləşməsinin bir səviyyəli modeli "Alman" adlanır. Bizim fikrimizcə, bu, kreditləşdirmənin bu modelinin mahiyyətini tam şəkildə əks etdirmir.

Müasir ipoteka sistemləri, bir və ya başqa yolla, dövlət üzərində qapandığından, ipoteka modeli dedikdə, ipoteka mənzil kreditləşməsinin ölkə və ya region miqyasında təşkili sistemi başa düşülməlidir. Bu baxımdan, ipoteka modellərinin Amerika və Avropa modellərinə bölünməsi fərqli olduğundan daha məntiqli görünür.

İpoteka kreditləşməsinin ikisəviyyəli modelin mahiyyəti, kreditor pul məbləği almaq əvəzinə başqa şəxsə ipoteka kreditləri üçün hüquqlardan geri qalır.

Bu model ilkin bazarda verilən ipoteka kreditləri üçün hüquqlarla təmini və onların daha da reallaşması üzrə ixtisaslaşan ipoteka kreditləşməsinin agentliklərinin (fondlarının) xüsusi təsisatları (fondları) hesabına fəaliyyət göstərir: təkrar bazarda investora yenidən buraxılması, ipoteka kredit hovuzlarının formalaşdırılması və onların satılması (onlarda iştirak hüquqlarının satışı), ipoteka qiymətli kağızlarının buraxılması və digər üsullar.

Avropada və Şimali Amerikada ipoteka kreditləşməsini xarakterizə edən əsas statistik göstəricilər göstərir ki, ipoteka kreditləşməsinin bu modeli XX əsrin ikinci yarısında ABŞ-da daha dinamik inkişaf edib, bu mərhələ isə XXI əsrin əvvəllərində ABŞ-da ipoteka sisteminin dərin böhranı ilə nəticələnib.

Avropa və Amerika modellərinin tərffüatı ilə təhlili bu və ya başqa ipoteka institutlarının mövcudluğundan və ya olmamasından daha dərin fərqlərə malikdir. Təxminən, Avropa modelinin təməlində ipoteka institutlarının maksimum etibarlılığına yönəlmiş mühafizəkarlıq dayanır.

Məsələn, 100 ildən artıqdır ki, Almaniyanın "ipoteka bankları haqqında" Qanununun fəaliyyəti heç bir ipoteka bankı tərəfindən iflas edilməyib. Digər tərəfdən, Amerika modeli bazar mexanizmlərində liberalizmə əsaslanır. O, həm qalxma, həm də böhranlarla müşayiət olunan və onlardan çıxış yollarının axtarışı

ilə bağlı maliyyə yenilikləri ilə müşayiət olunan inkişafının dinamizmi ilə səciyyələnir.

Əsas müddəalar İpoteka haqqında qanunvericilik aktının modeli kimi Xüsusi Hüquq Tədqiqat Mərkəzi tərəfindən hazırlanmışdır. Belə ki, 1992-ci il Rusiya Federasiyası Hökumətinə islahatlar aparmaq üçün layihələr və texniki yardım təklif edən ipoteka institutlarının əsas "tədarükçüsü" ABŞ Beynəlxalq İnkişaf Agentliyi (USAID) idi. İpoteka İnstitutunun inkişafının ilkin mərhələsində Rusiya hökuməti ipoteka kreditləşməsinin iki pilləli (Amerika) modelinin yaradılmasına üstünlük verib.

İki mərhələli xarakter Rusiyada ipoteka kreditləşməsinin müasir sistemi də var: birinci səviyyədə - İpoteka Mənzil Kreditləşməsi Agentliyi (AİJK), "ilkin olaraq ABŞ - dan ("Fannie May", "Ginnie May" və "Freddie Mac")" ipoteka agentliklərinin İnstitutunun transplantasiyasının nəticəsidir; ikinci səviyyədə-ipoteka fəaliyyətini həyata keçirən banklar və başqa kredit qurumları.

İpoteka ilə məşğul olan kredit təşkilatı ipoteka krediti ilə təminatlı formalaşdırdığı kreditlər hovuzunun yenidən maliyyələşdirilməsini tələb edən HMLA-ya müraciət etmə şansı var. AİJK kreditlərin verilməsi və onlara xidmət göstərilməsi şərtləri onun tələblərinə cavab verirsə, ipoteka kreditlərini alır və onların əsasında istiqrazlar buraxır, bu istiqrazlar üzrə Dövlət ödəniş və gəlirlilik təmin edir.

İstiqrazların buraxılmasından əldə edilən vəsaitlər yenidən kredit təşkilatından ipoteka hovuzunun alınmasına yönəldilir.

Agentliyin reallaşdırdığı yenidən maliyyələşdirmə mexanizmi nəzərdə tutur ki, təkrar bazarda mənzil alınması üçün verilən kreditlərin alınması baş verir, çünki girov obyektini mənzil (yüksək risklərlə əlaqədar olaraq, onun tikinti dövründə alınması, kreditin cəlb edilməsi halında, mənzil, qayda ilə, təkrar bazarda alınır) olaraq çıxış edir.

Kredit qurumları tərəfindən risklərin minimallaşdırılması ona gətirir ki, HMLA-nın tələblərinə uyğun olaraq verilən kreditlərin 90% - dən çoxu təkrar

bazara yönəldilir. Bu zaman ipoteka mənzil kreditləşməsi sistemi genişləndikdə Daşınmaz əmlak bazarında spekulativ əhval-ruhiyyənin inkişafına imkan yaradır.

Real sektorla qarşılıqlı əlaqənin olmaması ona gətirib çıxarır ki, ipoteka mənzil kreditləşməsinin inkişafından iqtisadi effektin itirilməsi baş verir. Yenidən maliyyələşdirmə mexanizmi HMLA mənzil təklifinin tikintisi və genişləndirilməsi üçün investisiya qoyuluşu üçün zəmin yaratmır.

Avropa kontinental Hüquq Məktəbinin prinsipləri üzərində qurulub, onun əsasında mülkiyyət hüququnun vahid konsepsiyası dayanır. Y. A. Sukanov qeyd edib ki, "hüququn sahibi" olmaq olmaz, çünki Avropa kontinental hüquq qayda-Qanununda tələb hüququna əşya hüququ müəyyən etmək olmaz.

Onun kontinental, o cümlədən Rusiya anlayışında mülkiyyət hüququnu "parçalamaq" mümkün deyil: o ya mülkiyyətçinin arxasında tamamilə saxlanılır, ya da tamamilə itir. Mülkiyyətin parçalanması nəzəriyyəsinin və bir neçə mülkiyyətçidən olan konstruksiyaların əvəzinə, Rusiya hüquqi doktrinası əşya hüquqları nəzəriyyəsindən istifadə edir. Anglo-Sakson hüquq sistemi peyğəmbərlik və məcburi hüquqlarının bölgüsü, öz növbəsində, məlum deyil.

Kontinental girovun konstruksiyalarından istifadə etməklə ipoteka kreditləşməsinin iki pilləli (Amerika) modelinin qurulması ipoteka kreditləri üzərində hüquqlarının verilməsi zamanı sessiyanın mexanizmlərindən istifadə edilməsi, həmçinin, Anglo-Sakson hüquq sistemində qiymətli kağızların hüquqi təbiətində köklü fərqlər səbəbindən çətinləşib.

İpoteka kreditləşməsinəndəki iki pillədən ibarət olan (Amerika) modeli vaxtı daşınmaz əmlak girovu, kreditorun məruz qaldığı əmlak riskinin minimallaşdırılması vasitəsi kimi xidmət edir, özü ipoteka ilə təmin olunan iddiaların dövriyyəsi qabiliyyəti ilə verilən risklərə həssas olur. Bu risklər, yaxud "ikinci tərtibli risklər", Materializasiya qabiliyyətinə malikdir, onların materiallaşmasına misal kimi, ABŞ-da çətin aradan qaldırılan ipoteka böhranı ehtimal olaraq, son nəticədə dünya iqtisadi böhranına çevrilsin.

Bunun səbəbi ipoteka mənzil kreditləşməsi bazarının iştirakçılarının iki səviyyəli (Amerika) modelində bir-birilə yaxın qarşılıqlı əlaqəsidir. İştirakçılardan

birinin öhdəliklərinin yerinə yetirilməməsi ipoteka kreditləşməsi bazarının digər iştirakçıları tərəfindən öhdəliklərin yerinə yetirilməməsinə, yəni "kart evi effekti" nə gətirib çıxarır.

İpoteka kreditləşməsinin iki pilləli (Amerika) modelindən fərqli olaraq, bir Avropa modeli iqtisadi cəhətdən daha davamlıdır.

Beləliklə, istər Amerika və istərsə də Avropa ipoteka modelinin ən vacib xüsusiyyətləri ikincil bazarın təşkili və dövlətin inkişafına kömək etməkdir.

Birtərəfli və ya Avropa modelinin mahiyyəti ona görə üstündür ki, ipoteka krediti verən bank istiqraz tipli qiymətli kağızların buraxılması hesabına və ya depozitlərin cəlb edilməsi hesabına ipoteka kreditlərini müstəqil şəkildə yenidən maliyyələşdirir. Ətraflı təhlil zamanı Avropa və Amerika modelləri var, daha dərin olması və ya olmaması, bu və ya başqa ipoteka institutlarının, fərqlər. Demək olar ki, Avropa modelinin təməlində ipoteka institutlarının maksimum etibarlılığına yönəlmiş mühafizəkarlıq dayanır. Məsələn, 100 ildən artıq müddətdə ipoteka bankları haqqında Alman Qanununun fəaliyyəti heç bir ipoteka bankı tərəfindən iflas edilməmişdir. Digər tərəfdən, Amerika modeli bazar mexanizmlərində liberalizmə əsaslanır. O, həm qalxma, həm də böhranlarla müşayiət olunan və ondan çıxmaq yollarının axtarışı ilə bağlı maliyyə yenilikləri ilə müşayiət olunan inkişafının dinamizmi ilə səciyyələnir.

Müxtəlif ipoteka institutlarının bu və ya başqa ölkədə yayılması siyasi, tarixi, mental xarakterli amillərlə bağlıdır. İlk növbədə, Bazar konyukturasi əsasında inkişaf edən ipoteka sistemi dövlətin nəzərinə düşür. Sivil dövlət ölkə miqyasında iqtisadiyyatın maliyyə sabitliyi və səmərəli sosial mexanizm kimi ipoteka sisteminin dəstəklənməsi istiqamətində tədbirlər görür.

2.3. Azərbaycan Respublikasında İpotekanın İnkişafı və İpoteka Zəmanət Fondu

Davamlı bir iqtisadi prosesin və ya fəaliyyətin həyata keçirilməsində birinci və ən vacib amil hüquqi çərçivənin yaradılmasıdır. Təbii ki, Azərbaycanda ipoteka

kreditinin tətbiqi, prosesin və prosesin məqsədi qanunlar, hüquqi prosedurlar və fərmanlarla əks olunur.

AR ipoteka münasibətləri aşağıdakı qanunlarla tənzimlənir.

- İpoteka barəsindəki ölkənin Qanunu,
- AR-nin Mülk Məcəlləsi də həmçinin daxil;
- AR-da Daşınmaz Əmlak Dövlət Reyestr Qanunu,
- AR Dövlət Gömrük Qanunu da daxildir.

Bundan başqa, İpoteka kreditinin inkişaf etdirilməsi haqqında AR Prezidentinin (“AR-da ipoteka kreditinin yaradılması ilə bağlı olan Azərbaycan Respublikası Prezidentinin qərarı”, “Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bank yanında AİF Nizamnaməsi”) AR-nın Prezident qərarı ilə Azərbaycan Respublikasında “güzəştli verilən ipoteka krediti” qaydalarını, Nazirlər Kabinetinin qərarı (Nazirlər Kabineti İpoteka Bəyannaməsini təsdiq etməsi haqqında Fərmanı) Qanunlara və fərmanlara əlavə olaraq, ipoteka kreditləşməsi qaydaları, yenidən maliyyələşdirmə, imtiyazlı ipoteka şərtləri, ilkin qiymətləndirmə müqavilələri və sığorta şirkətləri AİF qaydaları və direktivləri tərəfindən idarə olunur. (Həsənov R., İsmayılova G.,,2013:23)

2005-ci ilin 15 aprelindəki ölkə Prezidentinin verdiyi sərəncamla qüvvəyə minmiş "AR İpoteka Qanunu" ilə birinci dəfə ölkənin vətəndaşlarına ipoteka krediti verilmişdir. Bu qanun ilk ipoteka kreditinin şərtlərini müəyyənləşdirmək üçün əsas sənəddir.

Beləliklə, 7 fəsil və 59 maddədən ibarət olan qanun ipotekanın predmeti və xüsusiyyətlərini, tərəflər arasındakı qarşılıqlı hüquq ilə vəzifələri, ipoteka növlərini, istifadə hüquqlarını, dövlətin qeydiyyatı və qeydiyyatı ləğv edən əsas prinsipləri müəyyən edir.

6-cı maddədə ipoteka kimi Dövlət Reyestr Şöbəsi tərəfindən təsdiqlənmiş daşınmaz əmlakın istifadəsini nəzərdə tutur. Qanun ayrıca bölünməyən malların qismən ipotekasını da qadağan edir. Lakin, eyni zamanda borcalanın razılığı ilə ona məxsus əşya ipoteka kimi göstərilir. Beləliklə, qanun ümumi ipotekaya imkan

verir. Lakin, bu qanuna görə, ipoteka predmeti müqavilədə konkret olaraq göstərilmədiyi halda tərəflərin razılığı ilə dəyişdirilməsi hüququ verir (Maddə 6.5).

Yuxarıda göstərilən şərtlər ipoteka müqaviləsində göstərilməlidir. Borclu ilə borcverən arasında gələcək əlaqələrin əsası və hüquqi aspektləri ipoteka müqaviləsində razılaşdırılmışdır. İpoteka müqaviləsi müvafiq dövlət orqanında qeydiyyatla alındıqdan sonra qüvvədə olur. Daşınmaz Əmlak Dövlət Reyestrinin tərəfindən, tərəflər arasında bağlanacaq müqavilə qeydə alınır. (Həsənov R., İsmayılova G.,,2013:25)

İpoteka sığortası qanunun vacib şərtlərindən biridir. Sığorta zamanı bazar qiyməti ipotekaya əsaslanır.(Həsənov R., İsmayılova G.,,2013:28)

Cədvəl 6. İpoteka alınan zaman sığorta üçün çıxan xərclər

Sığortanın növü	Orta məbləği	Müddəti
Hər hansı bir qəza və xəstəliklə bağlı	Kreditin 0.5% – 0.7% -i	3-5 gün
İpoteka sığortası	Kreditin 0.3% – 0.4% -ü	3-5 gün

Mənbə: <http://amf.az/az/view/pages/13/ipoteka-ile-bagli-xercler>

Ölkə əhalisini uzunmüddətli olaraq ipoteka krediti ilə təmin olunması mexanizmlərini yaratmaq, ipoteka kreditləşməsi üçün yerli və əcnəbi olan investorların cəlb edilməsinə kömək etmək məqsədilə AR Prezidenti 2005 – ci ildəki 16 sentiyabrda qəbul etdiyi (299) fərmanına uyğun şəkildə Mərkəzi Bankın (AMB) nəzdində Azərbaycan Respublikasında İpoteka. Fondu (AİF) fəaliyyət göstərir. (<http://mcgf.az/menu/51>)

Ölkədə ipoteka kreditləşməsi mexanizminin formalaşma istiqamətində ciddi addımlar atılaraq Respublika Prezidenti tərəfindən 22 dekabr 2005-də "Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı yanında A İ F haqqında Əsasnamə və AR Mərkəzi Bankı yanında Azərbaycan İpoteka Fondu hesabına ipotekanın təmin edilməsi ilə əlaqəli qaydaları" əsasında Fərman verildi.

AİF dövlət müəssisəsi və hüquqi şəxsi kimi tanınır, ona AMB tərəfindən ümumi nəzarət edilir. Bu qurumlar bir birilərinin öhdəliklərinə qarışmır və bu öhdəliklər qarşısında məsulliyət daşımır. AMB tərəfindən AİF-in təşkilati strukturu

və kadrları təsdiq edilir. AMB, Fondun icraçı direktoru, müavini və baş mühasibini təyin edə və vəzifədən azad etmə hüququna sahibdir. AR Prezidenti Fondun yenidən qurulması və ya ləğv olunması ilə bağlı qərarı qəbul edir. (Əhmədov B. 2015:..12)

Fondun Nizamnaməsində aşağıdakı vəzifələr qeyd edilib:

- İpoteka krediti daxil olmaqla, güzəştli ipoteka;
- İpoteka kreditləri, o cümlədən girovlar, səlahiyyətli banklardan sahibkarlar tərəfindən;
- yaşayış binalarını icarə və kirayə;
- "Elektron-İpotekası və Kredit-Zəmanəti" sistemini tənzimləyir;
- kreditlərin girov və fondun istifadəsinin monitorinqi və kredit reytingi modelinin qanuna uyğun bir şəkildə həyata keçirilməsinin monitorinqi;
- istiqrazların verilməsi, ipoteka kreditində likvidliyin təmin olunması üçün digər inventarların cəlbə üzrə fəaliyyət;
- ipoteka kreditləri üçün məsləhət xidmətləri, məlumat xidməti və başqa xidmətlər, banklar, ipoteka kreditləri bağlı fəaliyyət göstərən sığorta şirkətləri və qiymətləndiricilər üçün təlim proqramları;
- Borcların idarəsi, risklərin qiymətləndirilərək və idarəsi və problemlərin aradan qaldırılması üçün sahibkarlara məsləhət xidmətləri göstərir. (<http://mcgf.az/menu/51>)

AR Prezidentinin tapşırıqlarına görə, Azərbaycan Dövlət Bankının 2015-ci il 27 oktyabrda verdiyi 661 nömrəli Fərmanla "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC yaradılaraq səhmlər dövlətə keçirilmiş və 2016 22 iyunda 940 sayılı qərar ilə Şirkət Nizamnaməsi təsdiq edilmişdir.

Sonra AR Prezidentinin 25 dekabr 2017-ci ildəki 1760 sayılı Fərmanı ilə qeyri.kommersiya hüquq şəxs olan "AR İpotekası və Kredit Zəmanəti Fondu" yaradıldı. (<http://mcgf.az/menu/51>)

Zəmanət fondları AR Konstitusiyaya və Azərbaycanın ölkə qanunları ilə, ölkə Prezidentinin qəbul etdiyi başqa sərəncamları ilə, ölkənin Nazirlər Kabinetinin qərar və digər normativ hüquqi aktlarla və qərarlarla fəaliyyət göstərir. Fondun

məqsədi, AR əhalisinin uzunmüddət ərzində ipoteka krediti vasitəsilə borçlanmasını təmin etmək, yerli-xarici maliyyə qaynaqlarını ipoteka kreditinə yönləndirmək və bu kreditlərə hesablanmış faizləri və bank kreditlərini idarə etmək üçün kredit almasının təmin olunması mexanizmlərini yaratmaqdır. Fond birbaşa olaraq əhaliyə ipoteka kreditləri vermir. İpoteka krediti birbaşa ipoteka krediti götürən tərəfindən və ya eyni bir kəsin adından istifadə edən səlahiyyətli bank tərəfindən e-sistem vasitəçiliyində verilir. Ərizələr mütəmadi olaraq qeydə alınır və nəzərdən keçirilir. Qeydiyyat üçün nömrə e-sistem vasitəsilə ərizəçiyə verilir.

2.4. İpoteka Kreditləşməsinin Müasir Modeli-Riyazi Modelin Qurulması

İpoteka kreditləşməsinin inkişafı tək şəxs üçün belə bir kredit tələbinin mövcudluğa əsaslanır. Ən təsir edən faktor ipoteka və kreditlərə olan tələbatın artmasıdır. Həm də ipoteka kreditlərinə tələbat müəyyənləşdirilir Aşağıdakı amillər yanında: faiz dərəcəsi, ödənişdən əvvəl, müddət kreditləşmə və s.

Disertasiyanın bu yarım fəslində ipoteka kreditləşməsinin müasir modeli-riyazi modelini qurulmuş və bu model də ipoteka kreditinin dəyərini proqnozlaşdırmağa imkan verəcək.

Nümunə;

Ailənin investisiya potensialının hesablanması (riyazi-modelin qurulması) İpoteka proqramında ailə iştirakının mümkünlüyünü müəyyən etmək:

$$a) \text{ CCD} \geq (1+k^c) * \text{MPB} * N(1+k^0), \text{ min AZN}$$

Burada;

k^c - ailə sığortası fonduna, birləşmələrə ayrılan əmsalı;

k^0 - kreditin geri qaytarılması üçün ayırmaların əmsalları, vahidlər;

MPB - minimum aylıq büdcə ayda 1 nəfər, min AZN¹

$$\text{CCD} \geq (1+0,05) * 6 * 5(1+0,3) = 40,95 \text{ min AZN}$$

Düsturdən də görünür ki, ailə ipoteka programında iştirakı mümkündür.

Maksimum mümkün kreditin hesablanması:

$$K_{\max} = 12 k^0 \frac{n}{1+rn} * CCD^c, \text{ min AZN}$$

Burada n kreditləşmə müddəti, il;

r - kredit dərəcəsi, vahidlər

$$K_{\max} = 12 0,3 \frac{20}{1+0,118*20} * 55 = 1178,57 \text{ AZN.}$$

İlkin ödəmə üzrə 3 il ərzində illik 10% dərəcəsi ilə pul vəsaitlərinin əmanətlərinin məbləğinin hesablanması:

$$P = 12 P^H \frac{(1+r_H)^n - 1}{r_H}, \text{ AZN.}$$

Burada $P^H = (k^c + k^0) * CCD^c$ - əmanətlərə aylıq ödənişlərin miqdarı, AZN.

r^H - əmanət depozit dərəcəsi, vahidlər

n – illərin müddəti.

$$P = 12(0,3+0,05) * 55 \frac{(1+0,1)^3 - 1}{0,1} = 764,61 \text{ AZN.}$$

Mənzilin qiyməti $T:C_{c\kappa} = F_{cm} * C_{ed}$, AZN.

Burada F^{cm} - mənzilin standart sahəsi, kv.m

C qiyməti 1 kv.m, AZN.

$$C_{c\kappa} = 67 * 31,2 = 2090,4 \text{ AZN.}$$

Ailə investisiya potensialının təhlili

$$H = K_{\max} + P + C_{c\kappa}, \text{ AZN.}$$

$$H = 1178,57 + 764,61 + 2090,4 = 4033,58 \text{ AZN.}$$

Satın alınması üçün bir mənzili seçmək

a) Alınması mümkün olan yaşayış sahəsinin hesablanması:

- yaşayış növü H-nin təxmin edilən dəyəri

$$F_H = \frac{I}{C_{ed.H}}, F_H = \frac{4033,58}{22,1} = 182,51 \text{ kv.m}$$

- mənzil təxmini dəyəri T

$$F_T = \frac{I}{C_{ed.T}}, F_T = \frac{4033,58}{31,2} = 129,28 \text{ kv.m}$$

- U tipli qiymətin təxmini dəyəri

$$F^y = \frac{I}{C_{ed.y}}, F^y = \frac{4033,58}{46,8} = 86,18 \text{ kv.m}$$

- C tipli yaşayış məntəqəsinin təxmini dəyəri

$$F^c = \frac{I}{C_{ed.C}}, F^c = \frac{4033,58}{55,6} = 72,54 \text{ kv.m}$$

Ümumi xərcə birlikdə tipik planlamanın dörd otaqlı mənzilini almaq:

($C^{H\Delta C}$):

$$C^{H\Delta C} = F^{H\Delta C} * C, \text{ AZN.}$$

Burada $F^{H\Delta C}$ - alınan mənzilin sahəsi

$$C^{H\Delta C} = 85 * 46,8 = 3978 \text{ AZN.}$$

Mövcud fondların məbləği;

$$C = I - C^{H\Delta C}, \text{ AZN.}$$

$$C = 4033,58 - 3978 = 55,58 \text{ AZN.}$$

Mənzildəki bütün xərclər dərhal ödənildiyindən, pul vəsaitlərinin qənaət məbləğini mövcud vəsaitin miqdarına görə azaltmaq məqsədəuyğundur.

$$P^{mp} = P - C, \text{ AZN.}$$

$$P^{mp} = 764,61 - 55,58 = 709,03 \text{ AZN.}$$

Mənzil qiymətinin struktur komponentlərinin hesablanması:

$$C^{H\Delta C} = P + K + C_{C\Delta C}, \text{ AZN.}$$

$$C^{HDK} = 709,03 + 1178,57 + 2090,4 = 3978 \text{ AZN.}$$

Mənzil qiyməti strukturu faizlə

$$- P(\%) = \frac{709,03}{3978} * 100 = 17,82\%$$

$$- \text{kreditin faiz dərəcəsi } K(\%) = \frac{1178,57}{3978} * 100 = 29,63\%$$

$$- \text{ümumi sahənin faiz dərəcəsi } C^{CK}(\%) = \frac{2090,4}{3978} * 100 = 52,55\%$$

Kreditin ödənilməsi üçün aylıq ödənişin hesablanması

$$B = \frac{K(1+rn)}{12n}, \text{ AZN.}$$

$$B = \frac{1178,57(1+0,118*20)}{12*20} = 16,5 \text{ AZN.}$$

İlkin ödənişin yığılması üçün aylıq ödənişin hesablanması:

$$B^H = (k^o + k^c) * CCD^c, \text{ AZN.}$$

$$B^H = (0,3 + 0,05) * 55 = 19,25 \text{ AZN.}$$

Mənzilin ümumi dəyərinin hesablanması:

$$C^{CKn} = C^{CKp} + K * r * n, \text{ AZN.}$$

burada C^{CKp} - satın alınan mənzilin təxmini dəyəri, AZN.

$$C^{CKn} = 3978 + 1178,57 * 20 * 0,118 = 6758,08 \text{ AZN.}$$

Hesabların əsas nəticələri

Mövcud yaşayış sahəsi əsasında mənzillərin alınması üçün seçimlər:

- H tipi 76 kv.m sahəsi olan 4 otaqlı mənzil
- T tipi - 80 kv.m sahəsi olan 3 otaqlı mənzil
- U tipli 85 kv.m sahəsi olan 4 otaqlı mənzil
- C tipi - 50 kv.m sahəsi olan bir otaqlı mənzil

2. 85 kv.m ərazidə yerləşən U tipli 4 otaqlı mənzillərin alınması variantının göstəriciləri:

- ümumi dəyəri - 3978 AZN. və ya 100%;
- pul vəsaitlərinin qənaəti - 709.03 AZN. və ya 17,82%;

- kredit - 1178.57 AZN. və ya 29.63%;
- öz evlərinin dəyəri - 2090,4 manat və ya 52,55%.

3. Məcburi ödənişlər:

- ilkin töhfənin (R) - 19,25 AZN məbləğində yığılması üçün ayırmalar.
- kreditin geri qaytarılmasına görə ayırmalar - 16,5 AZN.

Nəticədə meydana gələn tənliklər təxmin edilir. yanaşma səhvi, funksiyalardan hesablanmış dəyərlərin sapması onların faktiki dəyərləri, etibarlı intervalları yaratmaq regresiya əmsalları, həmçinin qətiyyət əmsalı nəzərə alınmalıdır. (Астахов К.Л.,2004:9)

Giriş dəyişənlərinin tərfi

İpoteka kreditinin dəyərini qiymətləndirmək və marağın azaldılması stakes əsasında bir ekspert sistemi prototip inkişaf edə bilər. Qeyri-səlis məntiq üsulları.

Sistemin inkişafı üçün tətbiq paketi istifadə edəcəyik. MATLAB proqramları, yəni uzadılması qeyri-səlis məntiq Toolbox (Астахов К.Л.,2004:21)

Əvvəlcə giriş və çıxış dəyişənlərini müəyyənləşdirməlisiniz. Üçün Bankın qiymətləndirməsi üçün əhəmiyyətli olan borcalan haqqında məlumatları qeyd edirik.

ipoteka krediti və faiz dərəcəsinin azaldılması:

Borcalanın gəlirləri;

- iş təcrübəsi;
- kreditləşmə müddəti;
- qabaqcadan ödənişin məbləği;

Faiz dərəcəsi;

- kredit tarixçəsi.

Çıxışımızda biz:

- ipoteka krediti vermək qərarı (yəni məbləğ ipoteka krediti);
- faiz dərəcəsinin dəyişməsi.

Bulanık məntiq konsepsiyası tez-tez istifadə olunur.

linqvistik dəyişən.

Dil dəyişənidir

dəyərləri söz və ya ifadələr ola bilər bəzi təbii dil. Bütün dəyərlərin sahəsi bir şərtədir, elementləri isə şərtlərdir. Müddəti qeyri-səlis üzvlük funksiyası vasitəsilə.

İpotekanın regressiya modelinin adekvatlığının qiymətləndirilməsi kredit vermək.

Alınan regresyon modelinin adekvatlığını test etmək. İpoteka kreditini vermək üçün aşağıdakı formula istifadə edirik:

$$\beta : [0,01; 0,04];$$

$$\beta : [-0,002; 0,102];$$

$$\beta : [-0,028; 0,09];$$

$$\beta : [-0,029; 0,002],$$

$$\beta : [-0,076; 0,142],$$

$$\beta : [0,125; 0,337]$$

Beləliklə, ilk giriş dəyişənini istifadə edirik linqvistik olan qeyri-səlis məntiq terminologiyası dəyişən "gəlir". Onun dəyərlərindən ibarət olan bir sıra aralıqdır

Potensial gəlirin mütləq dəyərində uyğun olan (Пархатская А. М.,2017,100) Borcalanın min rubl ifadə etdiyi üçün bu müddətdə üç şərt qoymalıyıq:

"Aşağı", "orta", "yüksək", MATLAB mühitində müəyyənləşdirilmişdir

Şəkil 1də göstərilən üzvlük funksiyasından istifadə etməklə (Пархатская А. М.,2017:...162)

Nəzərə çatdıraq ki, dəyişkən "gəlir" tərifinin "qeyri-səlisliyi" dir. üç əlamətin hər birinə aid ola bilər ("aşağı", "Orta", "yüksək") 0 ilə 100 arasında dəyişən hər hansı bir dəyəri var.

Ətraflı;

Bundan əlavə, eyni zaman içində bir çox funksiyaya aid ola bilər. Eynilə, qalan daxil dəyişənləri müəyyən edirik.

Gəlir - son 6 aya görə orta aylıq gəlir. 0-dan 100-ə qədər dəyərlər dəsti. Ölçü vahidi.

Şərtlər:

aşağı; ortalama; yüksək.

Kredit tarixini qiymətləndirərkən aşağıdakılar nəzərə alınacaq:

- kredit tarixində heç bir mənfi fakt yox idi,
- kredit tarixində mənfi faktlar çoxdan olmuşdur
- mənfi faktlar,

Cədvəl 7. Müştəri Xülasəsi

Müştəri nömrəsi	İpoteka kreditinin dəyərini təsir edən amillər					
	1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	29,5	3.3	15	50	14.1	0
2	76.5	16.25	25	25	10.9	5
3	30	5	15	30	11.5	4
4	80.1	3	20	10	15.6	-2
5	25	6	10	65	8.9	0

Mənbə: <https://kayzen.az/>

Cədvəl 8. MATLAB sistemində əldə edilən hesablama nəticələrində təqdim olunur:

5 müştərinin analizi nəticələri

Müştəri nömrəsi	Çıxış dəyişənləri	
	1.	2.
1.	1.3.	1
2.	4.8.	1.05
3	2.5	1.01
4	2	1
5	1.1	1

Mənbə: Müəllifindən

Sistem ipoteka krediti vermək üçün verdi faiz dərəcələrinin dəyişməsi, faiz dərəcəsi üzrə ekspert sistem bölünməsi üçün bir katsayı təklif etmişdir.

Cari kredit dərəcəsinin dəyərini təhlilin nəticələri aşağıdakı kimi olacaqdır.

Aşağıdakı şəkildə:

1. Rəqəmli müştərilərin sayını artırın: 5, 9, 10.
2. Kredit nömrəsini 1-3, 7, 8 nömrələri altında müştərilərə azaldın.
3. Rəqəmli müştərilərə faiz dərəcəsinə aşağı salın: 2, 3 və 9.
4. Rəqəmli müştərilərə faiz dərəcəsinə artırmaq üçün: 6, 10.

Sistem üzərində işləyərkən istifadə etdiyimiz bir alət var, asanlıqla və tez ipoteka kreditinin ölçüsünü təyin edə biləcəyiniz və faiz dərəcələrini idarə edir. Yapılan bulanık modelin keyfiyyətini yoxlamaq üçün onu yoxlayacağıq. ortalama təxmin səhvindən istifadə edərək əhəmiyyətini hesablayaraq, biz alırıq.

$$\bar{A} = 5.6\%$$

Nəticədə dəyər 8% -dən az olduğundan, nəticəyə gəlmək olar. Bu işə işlənmiş modelin qənaətbəxş vəziyyətindən xəbər verir. (Пархатская А. М., 2017, 100)

III FƏSİL: İPOTEKA KREDİTİ BAZARININ PROBLEMLƏRİ VƏ PRESPEKTİVLƏRİ

3.1.İpoteka Kreditinin Verilməsində Yaranan Problemlərin Aradan Qaldırılması

İpoteka kreditləri istehlak kreditləri qrupuna aiddir. Kreditin məqsədi mənzil və ya başqa fərdi mənzil əldə etməkdir. Bu kredit növü uzunmüddətlidir və illik faiz dərəcəsi aşağı düşür. Beləliklə, istehlak kreditlərinin əksəriyyətində il ərzində faiz göstəricisi 20-dən 29% -ə qədər dəyişir, lakin bu göstərici borcalanın sosial vəziyyətindən asılı olaraq 4% -dən 8% -ə qədər dəyişir. Kredit müddəti 30 ilədək ola bilər. Banklara ayrılan vəsaitlər hesabına Dövlət İpoteka və Qarantiya Fondu tərəfindən veriləcək olan ipoteka kreditlərinə iki formada "güzeştli" və "adi" ipoteka kimi də təsnif edilir. "Zərif" ipoteka şəhid ailə və milli qəhrəmanların ailələrinə, elmi dərəcəyə malik, dövlət qulluqçuları və hökumətə xüsusi xidmət göstərənlərə verilir. "" Endirim "ipotekaları" adi "ipotekadan beş ildən artıqdır və il ərzində faiz göst. 4% -dən fərqlənir.) Bir müştəri üçün az miqdarda qrup təklif oluna biləcəyinə görə, biz bu mövzuda bu işə toxunmayacağıq. Təxminən 1 ildən 2 il əvvəl standart və sadə ipotekalar üçün ən geniş yayılmış ipoteka kreditlərindən dolayı olan standart şəkildə mövcud olan şərtlər vardı, buna görə də, kreditin maksimal müddətinin 25 il olduğu, il ərzində faizi isə 8 faiz səviyyəsində müəyyən olundu. Lakin ilkin ödənişlə və bank xərcləri arasında fərqlər olduqca aydın olmuşdur, lakin bank sistemi son illərdə bərpa və rəqabətin ağırlaşması kredit məhsulları baxımından fərqliliklərə gətirib çıxardı. faiz dərəcələri, ilkin ödəniş şərtləri və digər şərtlər daxildir. Bizim monitoring qrupu bu məhsulun hazırkı şərtləri oxucuların maraqlarına inandığını hesab edərək Banklar və ipoteka kreditləri şərtlərini təhlil edib. Vətəndaş onun üçün verilən ipoteka kreditini götürdükdə müvafiq qurumlara 18 adla sənədlərin təqdimatını həyata keçirməlidir. Əlbəttə ki, bu hal prosesin sürətini azaldır, vətəndaşın qarşısında süni maneələrin

yararına şərait yaradır və əksər hallarda isə əlavə xərclərə yol açır. İpotekadan istifadəni reallaşdırmaq qanunvericiliyə görə vətəndaşın təməl haqqı hesab edilir. Lakin, kredit götürmək üçün müraciəti zamanı, yetkinlik yaşında olan bütün ailə üzvləri təsdiq olunmuş formanı almalıdırlar. Və ya benefisiarların kateqoriyasına aidliyini təsdiqləyən sənədə ehtiyacınız var. Hal-hazırda ölkə daxilində e-hökumət yaratma prosesi davam edir, səlahiyyətli banklar vətəndaşın istəkləri ilə əlaqədar məlumatların əksəriyyətini əldə edə bilirlər. Sənəd prosesini yaxşılaşdırmaq və tələb edilən sənədlər sayını azaltmaq vacibdir. Çünki çox vaxt vətəndaşlar bu maneələri aşı bilmirlər. İpoteka bazarında ipoteka kreditlərinə həddindən artıq tələbat, uzunmüddətli ipoteka bazarında zəif artım, ölkədə ipoteka krediti modelinin yaxşılaşdırılması, yeni ipotekanın təqdim edilməsi sxemlərinin tətbiqi və makroiqtisadi sabitlik riski olmadan ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsi. əksər hallarda vətəndaşlar üçün həssas bir maneədir, bu öz sırası ilə həssas əhali üçün daha ciddi problemlər yaradır. Beləliklə, sənədlərin əksəriyyəti inzibati maneələri daha da artırır və bəzi hallarda süni şəkildə rədd edilməsi üçün variantlar yaradır. Bu cür mənfi hadisələrin qarşısının alınması üçün lazımı sənədlərin sayını azaltmaq mümkündür. Elektron hökumətin yaradılmasında ciddi işlər görüldüyünü və vətəndaşların məlumat bazası yaradıldığını nəzərə alaraq, bu sənədlərin bir qismi yaxın gələcəkdə elektron ipoteka qurumlarına müraciət etməsi üçün əldə edilir. İpoteka prosesi yuxarıda göstərilən sənədlərin tələblərinin ardıcılığından görüldüyü kimi mərhələlərlə həyata keçirilir. Beləliklə, kredit almağa qərar verən hər kəs əvvəlcə razılaşdırılmış vaxt çərçivəsində öz imkanlarını qiymətləndirməlidir. Əgər şərtlərdən heç biri mövcud olmadıqda kredit almaq mümkün deyilsə və bu məqsəd ilə müvafiq qurumlarla əlaqə qurmaq vaxt sərf etməməsinə və sonrakı çətinliklərə yol açma ehtimalı ola bilər. Onu da nəzərə çatdıraq ki, ipoteka ailə üzvləri və yaxın qohumlar ilə birgə əldə edilir. Həmin vaxt onlar "birgə borcalanlar" adlanırlar. İpoteka alınmasında tələb edilən sənədlər lazımı sənədlərin siyahısını təqdim etməzdən əvvəl ipotekanın ən çətin prosesi sənədlərin toplusudur. Beləliklə, eyni zamanda vətəndaşların narazılığını əsas

gətirən müxtəlif rəsmi orqanlar tərəfindən qəbul edilməli olan 18 sənəd sənədləri toplanmalıdır. Tələb edilən sənədləri təqdim edək:

1. Sənədin surəti və Borcalana məxsus (birgə borcveren) şəxsiyyət vəsiqəsi;
2. Evlilik (və ya boşanma) sertifikatı, şəhadətnamə sənədinin surəti;
3. Borcalanla (birgə borcalan) yaşayan yetkin yaşa çatmış və başqa ailə üzvlərinin şəxsiyyət vəsiqəsi – bu sənədlərin surətləri;
4. Borc alacaq olan kəsin (birgə borcalanacaq olan şəxsin) ailə üzvlərinin şəxsiyyət vəsiqəsi və doğumla bağlı şəhadətnaməsini kimi sənədlərin surətləri;
5. Borcalan işçi qüvvəsi xidməti tərəfindən təsdiqlənmiş əmək müqaviləsinin və ya iş kitabının surəti;
6. Borcalan gəlirini təsdiqini həyata keçirən sənədlər (əsas, əgər varsa, əlavə əməkdaşı haqqında şəhadətnamə və s.);
7. İpoteka obyektinin qiymətləndirilməsi aktları.

İpoteka kreiti qeydiyyatından dolayı tələb olunacaq sənədlər

- ipotekanın predmeti mülkiyyəti üçün təsdiq edilən sənəd (dövlət reyestrindən əldə edilmiş çıxarış) və texniki-pasport (zəruri olduqda);
- ipoteka predmetinə heç bir öhdəlik qoyulmadığını və heç bir məhdudiyyətinin belə olmadığını təsdiqləyəcək olan sənəd;
- ipoteka verilmiş yaşayış sahəsinin qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə;
- İpoteka predmeti böyüklərin qeydiyyatdan keçmiş iştirakçılarının notarius orqanlarına ipoteka və ipoteka üzrə həyat yoldaşının / digər həyat yoldaşının razılığının surəti; İpoteka predmeti sahibinin kiçik olduğu təqdirdə, özünün maraqlarına uyğun olaraq həbs və qəyyumluq orqanının razılığının surəti.

Ölkə vətəndaşı ipoteka kreditini almaq istədikdə, ipoteka krediti verməyə səlahiyyətli səlahiyyətli kredit təşkilatına (banka) müraciəti ilk qiymətləndirmədən keçməlidir. Növbəti mərhələ kritik bir an. Siz müraciət etdiyiniz kredit təşkilatı təqdim etdiyiniz sənəddir. krediti geri qaytarma qabiliyyətiniz, ipoteka edilən əmlakınızın iqtisadi parametrləri, dəyəri və vəziyyəti. Kredit təşkilatı, bu qiymətləndirmədən sonra kredit alacaqsınızımı qərar verir. Kredit əldə etmək üçün ediləcək müraciət, ipoteka krediti artıq başlamışdır, mərhələ üçün lazımi sənədlər

toplanmış, kredit və sığorta, ipoteka müqaviləsi imzalanmış və təsdiq edilmişdir. Hazırda yaranan hüquqlar dövlət tərəfindən rəsmi şəkildə qeydiyyatata salınır. Sonra kredit ala bilərsiniz. Əlbəttə ki, ilk ödənişin məbləği ödənilməlidir, ödəniş bank tərəfindən aparılmalıdır. Girov qoyulmuş əmlakın dəyərini qalan hissəsi əmlakın sahibinə ipoteka məqsədilə ayrılan vəsait hesabına ödənilir

Cədvəl 9. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi zamanı ayrı-ayrı sənədlərin əldə olunması sənədlər.

Hərəkətin adı	Müddəti	Qanunvericilik
Mülkiyyət hüquqlarını məhdudlaşdırmaq üçün Dövlət Reyestrindən (forma 1) daşınmaz əmlaka şəhadətnamə verilməsi üçün (Form 1)	5 iş günü	Əmlak Dövlət Reyestri ilə bağlı AR Qanunu, maddə 5.3.
Daşınmaz əmlakın mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə verilməsi	20 iş günü	"Daşınmaz əmlak dövlət reyestri ilə bağlı" Azərbaycan Respublika Qanunu, maddə 9.2
İpotekanın dövlət qeydiyyatı	5 iş günü	"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri ilə bağlı" Azərbaycan Respublikası Qanunu, maddə 20.3
İpoteka kağızlarının dövlət qeydiyyatı	3 iş günü	İpoteka qiymətli kağızlarının dövlət qeydiyyatı qaydalarının 2.2-ci maddəsi
Girov kağızının əlavə qeydiyyatı	iki iş günü	"İpoteka predmetlərinin dövlət qeydiyyatı qaydalarının" 3.3-cü maddəsi
İpoteka obyektinin qiymətləndirilməsi	1 və 2 iş günü	*

Mənbə: Azərbaycan Respublikası Dövlət İpoteka Fondu

<http://www.amf.cbar.az/?/az/comtent/2008>

Müasir şəraitdə kredit bazarının iqtisadiyyatda xüsusi əhəmiyyəti var. Kredit bazarı borcalanın razılığı əsasında kreditlər və borcların verilməsiylə əlaqəli yaranan bir sıra məsələlərdəndir. Kredit bazarı, qaydaya uyğun olaraq, inkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatıdır. Kredit münasibətləri kreditləşmə dövründə baş verir. Kredit bazarı sərbəst şəkildə seçilmiş pul şəklindədir. Bu, əmtəə bazarında pul bazarının ən vacib xüsusiyyətlərindən biridir. Kapitalın mahiyyətinin tərfi kredit bazarından asılıdır. Kredit bazarının iqtisadi əhəmiyyəti, kreditin müvəqqəti

olaraq geri qaytarılması hüququnun, digər tərəfdən, sahibin və borcalan arasında xüsusi razılıq əldə edilməsinin əsasıdır. Məhsul qiymətləndirmə ödəniş müqaviləsi üçün qəbul edildi. Qeyd edək ki, bu bazarın inkişaf mərhələsi qədim dövrə əsaslanır. Kredit bazarının yaygın istifadəsinə baxmayaraq, inkişafının böyük əksəriyyəti müstəqillik edir. İlk öncə bildirmək lazımdır ki, bu krediti əldə etmək istəyən bir vətəndaş kreditin hansı qaynaqlardan əldə ediləcəyini müəyyənləşdirməlidir. Beləliklə, təminat şərtləri və maliyyələşdirmə mənbələri baxımından ipoteka kreditləri üç əsas kateqoriyaya bölünür. 1. Güzəştli ipoteka. 2. Adi ipoteka. 3. Ticarət ipotekası. Bu ipoteka kreditlərinin hər biri ayrı şərtlərlə müştərilərə verilir. Bundan əlavə, kommersiya ipotekaları adi və imtiyazlı ipoteka dövlət büdcəsindən, aktivlərin idarə olunmasından və digər rəsmi mənbələrdən yarandıqda hər hansısa istənilən bir bank və yaxud da kredit təşkilatı hesabına formalaşır. Kredit şərtləri AİF tərəfindən verilən sadə və güzəştli olan ipoteka kreditləri bəzi bir neçə tələblər vardırki, həmin tələblərə uyğun bir şəkildə olmalıdır: Azərbaycan manatında yalnız Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı olan şəxslərə kredit verilməlidir; Əmlak İpotekasının obyektini yalnız bir mənzil və fərdi mənzil olub bilər;

3.2 İpoteka Bazarlarının Perspektivləri və Onun Digər İqtisadi Bazarların İnkişafına Müsbət və Mənfi Təsirləri

Müasir şəraitdə iqtisadiyyatda kredit bazarı xüsusi önəmə sahibdir. Bu kredit bazarı borc verəni, o cümlədən borc alanın razılığı ilə kreditin verilməsi və götürülən borcun bağlanması ilə əlaqədar yaranmış məsələlər toplusudur. Sözü gedən kredit üçün nəzərdə tutulan bazar ümumilikdə bazar iqtisadiyyatında inkişaf edən bir sistemdir. Həmçinin kreditlərin verilməsi müddətində kredit münasibətləri yaranır. Kredit bazarında olan şəxs üçün sərbəst qərar qəbul olunan formadır. Kredit bazarında məhsul kimi iştirakda olan pulun çıxışı onun ən başlıca xüsusiyyətlərindən biridir. Kapital mahiyyətinin müəyyən olunması kredit

bazarından asılılığı göstərir. Kredit bazarının iqtisadi əhəmiyyəti odur ki, kreditin mülkiyyəti ilə bağlı hüquqlarının müvəqqəti təhvilə ilə bağlı yaranmış münasibətlər olsa da, başqa tərəfdən bu mülkiyyətçi tərəfindən başqasına borc müqabilində xüsusi razılıq əsasında qaytarılma Şərtinə satılmış məhsul qiymətləndirilməsi qəbul olunmuşdur. Bu ipoteka kreditlərinin hər biri ayrı-ayrı qaydalar və şərtlər daxilində müştərilərə təqdim olunur. Həmçinin, adi və güzəştli ipoteka ilə bağlı kreditləri dövlət büdcəsi, AİF aktivlərini idarə etmək və başqa rəsmi mənbələrdən formalaşdığı halda kommersiona ipotekası istənilən bankları və ya kredit qurumlarının öz vəsaiti hesabına formalaşır. Kreditlərin verilməsi şərtləri AİF-in vəsaitləri hesabına veriləcək sadə və güzəştli ipotekalar bəzi qeyd olunan tələblərə uyğun bir biçimdə olmalıdır: bu kredit ölkənin milli manatı ilə ancaq AR vətəndaşı olanlar üçün təqdim edilməlidir; İpoteka ancaq mənzil yaxud da fərdi yaşayış evi olur;

Qlobal ipoteka bazarı son illərdə ən qabaqcıl kredit bazarına çevrilmişdir. İpoteka kreditlərinin çoxu kommersiona və ixtisaslaşmış banklar tərəfindən təmin edilir. Bu cür kreditlər əvvəlcə yaşayış binalarının alınması üçün nəzərdə saxlanılır. Dünya təcrübəsində bir-birlərini inkar etməyən dörd sistem var:

- İpoteka krediti securitizasiya sistemi;
- İxtisaslaşdırılmış ipoteka bank sistemi;
- Yaşayış və tikinti əmanət sistemi;
- Universal kommersiona bank sistemi. (N. Hüseynova, 2015:...s12)

Securitizasiya qeyri-qanuni aktivləri likvid qiymətli kağızlara çevirir, bankın aktivlərini sonradan investorların satın aldığı qiymətli kağızlara çevirir və etibarlılıq, şəffaflıq, uzunmüddətli ilə xarakterizə edilir. Ödəmə qiymətli kağızları-ipoteka vasitəsilə əldə edilən mənzil obyektlərinə investisiyanın yenidən maliyyələşdirilməsinin vasitəsi olan Mərkəzi Bankın bir növüdür. Investora vəsaitlərin qaytarılması ipoteka kreditinin məbləğinin ödənilməsi müddəti ilə müqayisədə daha az müddətdə həyata keçirilir. (Liudmila V. N., Dmitriy G. R. ,...,2016:247)

Daşınmaz əmlak üçün olan bazarında yaranmış vəziyyət əhalinin mənzilə daim artan tələbatının mövcudluğundan xəbər verir. Bununla ipoteka əhəmiyyət qazanır. Digər tərəfdən, böhranlı hallara gətirib çıxara bilər. Bunun bariz nümunəsi ipoteka kreditləşməsindən başlanan dünya maliyyə böhranıdır.

2008–ci il bazara çıxmış ipoteka şoku 2009-cu ildə mənzil kreditləşməsinin həcmində azalmasına gətirib çıxarıb. İstisna yalnız faiz dərəcələrini məqbul səviyyədə saxlamağa çalışan dövlət bankları olub-13-19%. Beləliklə, 2009 ilə 2008-ci il müqayisədə verilmiş ipoteka kreditlərinin həcmində kəskin azalma müşahidə olunmuşdur. Bunun səbəbi əhalinin gəlirlərinin ümumi azalması və ipoteka kreditlərinin yüksək dərəcələri idi. Bir sonrakı səbəblər isə aşağıda qeyd edilmişdir:

1.Yerli bank sisteminin nisbi zəifliyi, əhali ilə işləmək marağı, uzunmüddətli kreditləşmə təcrübəsinin olmaması

2.Yerli sığorta, rieltor və qiymətləndirmə şirkətlərinin aşağı maliyyə potensialı, ipotekanın verilməsi ilə əlaqədar yaranan risklərin sığortalanması üzrə onların lazımi təcrübəsinin olmaması

3.Normativ-hüquqi bazanın natamamlığı

4.Əhalinin aşağı ödəmə qabiliyyəti ilə kreditlərin yüksək qiyməti

5.İpoteka mənzil sisteminə uzunmüddətli resursların cəlb edilməsi problemi

6.Psixoloji amillər, arzuolunmaz yaşamaq üçün borc tendensiya həcmində artırılması təqdim edilən ipoteka kreditləri.

Bu gün ipoteka bazarında 20-dən çox kredit təşkilatı fəaliyyətdədir və bir neçə əhəmiyyətli dəyişikliklər olmuşdur.

İpoteka kreditləşməsinin təkmilləşdirilməsi daxili siyasətin prioritet məsələlərindən biridir. Bu faktın təsdiqi kimi, ilin əvvəlindən iqtisadiyyatın bu sektorunun inkişafına ayrılan külli miqdarda pul vəsaiti ola bilər.

Hazırda ən çox tələb olunan ipoteka ilkin ödənişlə 10-20 faiz, faiz dərəcəsi illik 13-15% - dən yuxarı olmayan və 15 ildən 20 ilə qədər olan ipotekadır. Eyni

zamanda, yeni mənzillərin alınması ilə eyni vaxtda köhnə evlərin həyata keçirilməsi ilə eyni vaxtda alternativ sövdələşmələr də çox məşhurdur.

Bu əmsalın dəyərinin yüksək olması, borc vəsaitlərinin payı bir o qədər yüksəkdir və daşınmaz əmlakla əməliyyatın maliyyələşdirilməsində investordan öz vəsaitlərinin payı bir o qədər aşağıdır. Adətən 75-80% təşkil edir, çünki o nə qədər yüksəksə, borcalanın öz öhdəliklərini pozması riski bir o qədər çox olur.

-kreditin müddəti

-bazarda üstünlük təşkil edən şərtlərdən çıxış edərək faiz dərəcəsi

Azərbaycanda mövcud olan real şərtləri nəzərə alaraq, dövlət dəstəyi ilə ipoteka üçün securitizasiya modelinin yaradılması ilə ipoteka kreditləşməsi sisteminin yaradılması asanlaşdırılıb. İpoteka kreditlərinin securitizasiyası üçün üstünlük modelinin əsas səbəbləri aşağıdakılardır:

- Ölkədə geniş filial şəbəkəsi olan təcrübəli, etibarlı və təhlükəsiz bank sistemi mövcuddur;
- Bu sxem dövlət resurslarının səmərəli və dəqiq istifadəsini təmin edir və qısa müddətdə yaradıla bilər;
- Beynəlxalq təcrübədə, bu sxem inkişafda olan ölkələr (Qazaxıstan, Malayziya, Hindistan) tərəfindən seçilir.

Bu model xüsusi qurumların - agentliklərin, korporasiyaların və digər qurumların iştirakı ilə bağlıdır. Əmlakın təmin etdiyi agentliyin buraxdığı istiqrazlar və bu səbəblə ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi.

Bu sistem ilk olaraq Amerika Birləşmiş Ştatlarında qurulmuşdur. İpoteka securitizasiya modeli son on il ərzində sürətlə artmışdır və bir sıra ölkələrdə aparıcı modelə çevrilmişdir.

Modelin zəiflikləri:

Bu modelin əsas cəhəti yeni maliyyə qurumlarının yaradılmasıdır. Bu maliyyə qurumlarının ortaya çıxması və fəaliyyət göstərməsi üçün güclü dövlət dəstəyinə ehtiyac var.

Modelin uğurla həyata keçirilməsi böyük kapital institusional investorların mövcudluğunu tələb etməkdə. Eyni vaxtda bu model, yüksək səviyyədə inkişaf etmiş qiymətli kağız bazarı mövcud olmadığı ölkələrdə məsləhət görülmür.

Azərbaycanda modelin tətbiqi problemləri:

- Azərbaycanca potensial institusional investor yoxdur;
- Qiymətli kağız bazarını düzgün inkişaf etməməsi;
- Bu sahədə tənzimləyici çərçivə lazımi qədər deyil.

İpoteka bankları əhalinin əmanətlərini cəlb edərək və onları ipoteka kreditinə yönləndirirlər. Borcalanlar ipoteka alanda onlara veriləcək mənzili girov kimi təqdim edirlər. İpoteka bankları onları investorlara satır.

Yaşayış və tikinti əmanət sistemi. Bu sistem, (adətən, 50%) müəyyən bir məbləğin borcalan tərəfindən alınacaq məbləğin bankda faiz əmanəti kimi toplanması və yaşayış sahəsinin girov qoyulmasıdır.

Depozitlər aşağı faiz dərəcələri ilə toplanır və eyni vaxtda kreditlər aşağı faiz dərəcələriylə təmin edilir. İpoteka kreditləri istisna olmaqla, yığılmış vəsait yalnız dövlət qiymətli kağızlarında qoyula bilər.

Xüsusi ipoteka bankları. Yüksək xüsusi ipoteka sisteminin əsas üstünlüklərindən biri də riskin çox aşağı olmasıdır. Aşağı risk üçün əsas səbəblərdən biri bu sistemin mövcud olduğu bir çox ölkədə fəaliyyətini tənzimləyən qanun və qaydalar olduqca konservativ və kəskindir. Aşağı risk üçün digər səbəb ixtisaslaşmış bankların şəffaflığı və müəyyən edilmiş standartlara əsasən əməliyyatlardır. Bütün bunlar potensial investorların öz vəsaitlərinə ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarına güvənmək üçün əsas yaradır. Ticarət banklarından fərqli olaraq ipoteka bankları, xüsusi ipoteka sisteminin üstünlüklərindən biri insanların uzunmüddətli sabit faiz dərəcəsini təmin edə biləcəyi faktıdır.

Azərbaycanda modelin tətbiqi problemləri:

- banklar
- əmanətlər
- İpoteka kreditləri

- borcalanlar

Xüsusi ipoteka banklarının tətbiqinə dair bir sıra problemlər var:

-Modeli müvəffəqiyyətlə yerinə yetirilməsi böyük kapital ilə institusional investorların olması tələb olunur;

- İnkişaf etmiş qiymətli kağız bazarının olması vacibdir;

-Xüsusi İpoteka Banklarında dövlət tərəfindən normal xüsusi bir tənzimləmə çərçivəsi yaradılması lazımdır. (N. Hüseynova, 2015..s.73)

İpoteka krediti istəyən vətəndaş kreditin qaynağını müəyyən etməlidir. Beləliklə, ipoteka kreditləri qrantlar və resurslar baxımından üç əsas kateqoriyaya bölünür:

1. İpotekanın azaldılması
2. Adi ipoteka
3. Ticarət ipotekası (kommersiya)

Bu ipotekaların hər birinin xüsusi qaydaları və şərtləri var. Ticarət ipotekası, normal və imtiyazlı ipotekaların dövlət büdcəsindən, AİF-in aktivlərinin idarə olunmasından və digər rəsmi mənbələrdən bilinən banklar və ya kreditlərin təşkilatı hesabına yaradılır. (Həsənov R., İsmayılova G.,,2013:s30)

3.3. İstifadə Edilmiş Metodlardan Alınan Nəticələrin Statistik Təhlili

Kredit sahəsinin yüksəlişi naminə bir sıra tədbirlər,metodlar görülmüşdür.Bunların hamısının əsasında inkişafda olan kredit bazarının investisiyaların müdaxiləsini görməmək mümkün deyil.

Cədvəl 10. Azərbaycanadakı 1 sakininə olan məbləğ (m2)

	Ev	Mənzil
Ümumi sahə	22.8	16.1
Yaşayış sahəsi	16.4	11.0

Mənbə: <https://www.stat.gov.az/menu/4/e-reports/>

Cədvəl 11. Azərbaycan əhalisi üçün mənzil fonduna aid otaqların sayı**(%)**

1 otaqlı	1.3	81.1
2 otaqlı	23.1	26.2
3 otaqlı	40.2	47.4
4 otaqlı	24.3	11.3
5 otaqlı və daha çox	10.7	7.2

Mənbə: <https://www.stat.gov.az/menu/4/e-reports/>

Xüsusi vəsait bankların səhmdarları tərəfindən idarə olunur. Nəticədə ev alqı-satqısı iştirak edir, iqtisadi dövriyyə məişət qənaəti. Kreditin sosial-iqtisadi əsasları ictimaiyyətə qoyulur. xarakterli bir mənzil ipoteka kreitiylə təmin olunur və əhaliyə mənzil tələbi qarşılır. Onun mahiyyəti hərəkətdə ortaya çıxır, ödəmə əsasında borcalanın ehtiyacları və borcalanın ehtiyacları əsasında əmanət kimi mənzillərlə təmini. İpotekanın mənzil sistemi kreditləşmə əlaqəli mövzular, obyektlər və kompleksdir. İpotekanın tətbiq edilməsi üçün kredit resurslarının səfərbər edilməsi kreditləşdirmə xüsusi qiymətli kağızların verilməsi yolu ilə -bank tərəfindən təmin edilmiş ipoteka kağızları ilə edilir.

Əmlak. Bu qiymətli kağızların satışı bank üçün vəsait verir.ipoteka kreditləri vermək. İpoteka sənədləri etibarlıdır. Bankın borc öhdəlikləri, sıx maraq göstərən bank. Daxildir ipoteka kağızı əmlaka (daşınmaz əmlak) qeyd olunur. Bu

sənəd tətbiq olunur. Digər qiymətli kağızlar kimi, ipoteka hansısa bir yolla ola bilər. dövrdə satılan an. İpoteka bankları girov təmin edir.

Ekspertin hesablamalarına görə, texniki olaraq, Azərbaycan bank sektorunun tətbiq edildiyi gündən etibarən dördüncü rübdən sonra tətbiq oluna və tətbiq edə bilər.

Fikrimcə, kommersiya banklarının qiymətli kağızlarla işləmək imkanlarının məhdud olması səbəbindən ipoteka uçuğu və yenidən qeydiyyatı da çətinidir. Bu bir neçə haldan sübut edilir.

Birincisi, uzunmüddətli resursları tapmaq problemdir. Bu növ kreditlər üçün resursları müstəqil şəkildə çəkmək istəyən bir bank, ipoteka üçün lazımı müddətə cəlb edilə biləcək bazarda resursların olmaması ilə üzləşir, yəni. ən azı 2-5 ilədək. Bu şərtlərə görə kreditləşmə bu gün yalnız bankın öz resursları hesabına həyata keçirilir. Buna görə, belə əməliyyatların resurs hissəsi üçün dövlət dəstəyi olmadan, ipoteka təchizatı həcmi uzun müddət tələbin həcminə yaxınlaşa bilməz.

Uzunmüddətli bank resurslarının formalaşmasının bir çox mənbəyidir. Birincisi, ixtisaslaşdırılmış beynəlxalq maliyyə strukturlarının vəsaitləri, xüsusən də Mənzil İpotekası Kreditləşdirmə Agentliyinin təklif etdiyi sxemdə istifadə olunan resurslar. İkincisi, müəyyən bir məbləğdə ipoteka krediti proqramına ayrılacaq dövlət büdcəsinin vəsaitləri. Bu, rubl kreditinə keçməyə imkan verəcək və banklara belə əməliyyatlar üçün bankların kredit risklərini dolayı yolla azaldaraq müvafiq olaraq uzun müddətli (10 ilədək) müddətə müştərilərinə kredit vermək imkanı verəcəkdir. Bunlar ipoteka kreditləşməsinin inkişafına mane olan amillərdir. Onlar aradan qalxdıqdan sonra, kommersiya bankları ipoteka kreditlərində çox sərfəli vəsait sərmayə edə biləcəklər.

İpoteka kreditləşməsinin inkişaf istiqamətlərindən biri olaraq mənzil tikintisi sahəsində iştirak payı hesab edilir. Mənzil tikintisi mərhələsində kreditlər təmin edilir. Proqram iştirakçıları bankın marağını əhəmiyyətli dərəcədə qənaət etməyə imkan verdiyindən, böyük tələbat var. Proqram çərçivəsində təklif olunan sxem həm kreditin özü, həm də kreditin geri qaytarılması mərhələsində həyata keçirildiyini göstərir.

İpoteka elementləri ilə tikinti sahəsində kapital iştirakına dair mənzil alınması əməliyyatlarında müştərinin hazır mənzil almaq və satarkən ödəməsi lazım olan əsas əsas xərclərdən biri mövcud deyil - girov müqaviləsinin notariat qaydası (bu gün əldə edilmiş əmlakın bazar dəyərinin 1.5% -i). Baxılan kreditləşmə sxemində, bank bu xərcləri müəyyən kreditləşmə mərhələsində istisna edir. Proqram həmçinin, mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması məsələsində müştərinin köhnə mənzilinin girovunu təmin edir. Bununla, kredit verərkən, bir qaydayla, mövcud yaşayış məntəqəsinin satışı ilə gələcəkdə alınacaq vəsait də nəzərə alınır. Təsvir edilmiş proqram və digər ipoteka kreditləri sxemləri müştərinin gəlirinin məcburi elan edilməsi tələbinə əsaslanır (bu, əlbəttə ki, düzgündür: kredit vermək istəyən şəxs, xüsusən uzun müddət ərzində onun ödəmə qabiliyyətini təsdiq etməlidir). Bu vəziyyətdə, ödəmə qabiliyyətini qiymətləndirərkən, ölkədəki real iqtisadi vəziyyətdən irəli gələrək. Xüsusilə, bank mövcud vəziyyəti və cari vergi sistemini görmür, əksinə, bu kreditlər üçün real effektiv tələbat bir neçə dəfə süni şəkildə qiymətləndirilməyəcəkdir. Belə bir vəziyyətdə banklar, məsələn, zamanətlər şəklində kreditlərin qaytarılması üçün əlavə təminat tələb etməlidirlər.

İpoteka krediti borcalanın mülkiyyətinə satın alınan bir mənzilin təhlükəsizliyi üzrə (investisiya müqaviləsi, tikinti hüququna dair iddia və başqa hüquqların verilməsi müqaviləsi girov kimi qəbul edilmir) bir ipoteka krediti verilir. Kredit, mənzilin dəyərinin 70% -dən artıq olmayan məbləğdə illik 10% sabit faiz göstəricisi ilə 10 illik verilir. Borcalan bankın hesabına əvvəlcədən mənzillərin alınması qiymətinin ən azı 30% məbləğində ödəməlidir. Kreditin istifadə müddətinin bərabər aylıq ödənişləri (kreditin 1/120) ödənilir. Borcalan kredit müddətində əvvəl geri qaytarılması hüququna sahibdir. Bu halda bəzi aylıq ödənişlər artırıla bilər. Faiz aylıq ödənilir və onlar faktiki istifadə müddəti nəzərə alınmaqla ödənilməmiş kredit tarazlığı üzrə ödənilir. Mənzilin təhlükəsiz əmanət hesabına köçürülməsi proseduru eyni vaxtda onun satışına dair müqavilənin bağlanması ilə edilir.

Kreditin bərabər paylarla söndürülməsinə baxmayaraq, bu, ipoteka kreditinin Amerika modelinə uyğun olan annuitet hesab edilir. Ümumiyyətlə, bu

şərtlər borcalan üçün olduqca sərtidir. Belə ki, mənzildən alınan vəsaitin 30% -ni bank hesabına yerləşdirmək əsasən bu məbləğ üçün təhlükəsizlik məbləğinin dəyərini artırır (müşəri mənzilə çıxır və əlavə məbləğ əlavə edir).

Bank ipoteka kreditləşməsi proqramının konsepsiyası və tələblərinə əsasən müştərilərlə qarşılıqlı əlaqəni qurur. Kredit müqaviləsi bir mənzilin (mənzil) satış müqaviləsinin bağlanmasıdan əvvəl bağlanmışdır. Amma əvvəllər bank borcalan tərəfindən ilkin ödəniş üzrə əmanəti təsdiq edən ipoteka şəhadətnaməsini və bankın belə razılıq əldə etmək və müvafiq mənzillərin seçilməsindən sonra razılaşdırılmış şərtlərlə kredit vermək öhdəliyini verir.

Borcalan müstəqil olaraq və daşınmaz əmlakla bağlı olan firmaların köməyi ilə bir mənzil axtarmaq edə bilər. Bank potensial borcalana kredit vermək barədə qərar qəbul etdikdə, onun mənzil ehtiyacının dərəcəsi müəyyən bir amildir.

Mənzillərin satıcısı pul və ya qeyri-pul şəklində, rubl və ya valyutada pul ala bilər. Kredit verilməsi barədə qərar qəbul edərkən bank aşağıdakı müsbət amillər nəzərə alınır:

-öz əmlakının (torpaq, ev, mənzil, qaraj, avtomobil, qiymətli kağızlar və s.), həmçinin valideynlərin və digər yaxın qohumlarının varlığı (ipoteka krediti verməklə bağlı borcların verilməsindən asılı olaraq);

-ailə üzvlərindən və ya başqa şəxslərdən girov qoyulması;

-digər təşkilatlarından təminatların (zəmanətlərin) mövcudluğu;

-təhsil səviyyəsini təsdiqləyən sənədlər (əsasən təhsil, qabaqcıl təlim, daha çox təhsil və s.).

Potensial borcalan başqa bir yerə (məsələn, bankdan və ya şirkətindən kredit almış) kredit verilmişsə, onda ona kredit vermək lehinə əlavə arqument kredit öhdəlikləri olacaqdır, o cümlədən kredit öhdəliklərinin vaxtında yerinə yetirilməsini təsdiqləyən sənədlər.

Teorik olaraq, risk yalnız mənzilin ödənilməsi anına qədər aşağı ödəniş etmə anından qısa bir müddət içində mövcuddur. Lakin o, minimuma endirilir. Moskva hökumətinin səlahiyyətli bankları halına gələn banklar hərtərəfli sınaqdan keçirilmiş və rəqabətlə sərt şəkildə seçilmişlər və olduqca sabit və etibarlıdırlar.

Hər halda, ipoteka şəhadətnaməsinin sahibi, sonra da mənzildə təsirlənməyəcəkdir. Əvvəlki öhdəliklərin yerinə yetirilməsindən əmələ gələn pulun təhlükəsizliyi hökumət tərəfindən təmin edilir. Bundan əlavə, bankların müntəzəm yoxlamaları hər altı ayda bir dəfə aparılır və onlar ilə məşğul olmağın mümkünlüyü barədə bir nəticə verilir.

Borcalan üçün daha real və əhəmiyyətli olan öz müflisləşmə riskidir. Borcalan və ailəsi ödənişsiz olarsa və hər ay ödəməli olan əsas pul və faizləri ödəməsələr, onda əlbəttə, ipoteka verilmiş mənzildən azad edilməlidirlər. Çıxarmağın iki yolu var: könüllü və məhkəmə qərarı ilə. Məhkəmə prosesində ödənişlərin təxirə salınma ehtimalı yoxdur, onda borcalan maddəni məhkəməyə verməməlidir. Əks halda, bütün hüquqi xərcləri ödəməlidir.

Ailənin xaricə çıxarılacağı mənzil açıq bir auksionda satılır. Alıcıdan alınan məbləğdən borcalanın borc verən borc öhdəlikləri (kredit müqaviləsi ilə ödənişlər üçün cərimələr və cəzalar daxil olmaqla) əhatə olunur. Həm də ev satmaq üçün bütün xərcləri əhatə edir. Pul vəsaitləri qalıqları borcalana qaytarılır və digər mənzil alması ilə bağlı məsələlərdə istifadə olunur. Bundan əlavə, Moskvada belə borcalanlar üçün xüsusi "məskunlaşmış" fond yaranır ki, bununla da ailə zəruri hallarda icarə haqqı verilir.

Beləliklə, bir ipoteka halında, borcalan, həm krediti ödəmə qabiliyyətinə məruz qalması halında həm pulun, həm də mənzilin (həm də, ehtimal ki, keyfiyyətsizliyin) təhlükəsizliyinə zəmanət verir.

NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

Araşdırmanın nəticəsi olaraq aşağıdakı əsas nəticələr verilmişdir.

1. Azərbaycanda hazırda bir neçə əsas ipoteka kredit sistemi formalaşır. Onlardan biri ticarətin inkişaf etdiricisinə əsaslanır, kiminsə daşınmaz əmlak əmtəə deyil, bir əmtəə və mənfəət mənbəyi. Bu sistem yeni tikinti obyektinin təhlükəsizliyi və kreditin bir hissəsi olan ipotekanı və kredit emal elementlərini əhatə edir.

Başqa bir sistem mövcud əmlak üzərində ipoteka verilməsi və bunua görə yeni tikinti üçün kredit alması ilə bağlıdır.

İpoteka kreditiylə birlikdə bir sıra əlavə maliyyə mənbələrinin istifadəsini təmin edən ipoteka kreditləri sistemi də mövcuddur. Xüsusilə, özəlləşdirmə şəhadətnamələri, bələdiyyələrin subsidiyaları, müəssisə və vətəndaşların maliyyə vəsaitləri, torpaq sahəsinə əlavə ipoteka üçün əlavə bank kreditləri, yazlıq mənzil, qaraj və başqa daşınmaz əmlak.

Mülkiyyətin gələcək satışından qazanılan gəlir vasitəsilə yeni tikintinin maliyyələşdirilməsinə imkan verən yeni tikinti müddəti üçün mülkiyyət hüquqlarının köçürülməsinə gecikmə ilə vasitəçi şirkət və ya mövcud daşınmaz əmlakın satışı və satın alınması üçün hərrac keçirməklə mümkündür. Bu tikinti qiymətlərinin qeyri-sabitliyi ilə əlaqəli ticarət risklərini azaldır.

2. İpoteka kreditlərinin xarici təcrübəsinin təhlili göstərir ki, kapitalın artırılması üçün yeni vasitələrin yaradılması əsas diqqət investisiyaların etibarlılığını təmin etməkdir. Hökumət orqanları investorların pul vəsaitlərinin qaytarılmasını təmin edərək eyni zaman içində müəyyən borcalanlar kateqoriyasına əlverişli kreditlər təklif edirlər. Dövlət ipoteka predmeti ilə təmin edilmiş ikincil qiymətli kağız bazarını təşkil üçün mühüm rol oynayır. İpoteka dəstəqli qiymətli kağızlar üçün ikincil bazarın normal və böhransız fəaliyyət göstərməfaktorunun təminatlılığından dolayı dövlət qurumları bir sıra riskləri üstələyir və problemlə vəziyyətlərdə kredit təşkilatlarına fəal yardım göstərir.

3. İpoteka üçün ikincil bazarın inkişafı investorların tikinti və mənzil kreditləri üçün cəlbinin artırılmasına kömək edəcəkdir.

4. İpoteka bazarı infrastrukturunun bütün elementlərinin davamlı işləməsi aşağıdakılardan ibarətdir:

- adekvat hüquqi və tənzimləyici çərçivə;
- ipoteka kreditləşməsiylə əlaqəli məsələlərdə səmərəli məhkəmə sistemi və icraat;
- ipoteka krediti bazarında iştirak edən bütün iştirakçılara (borcalanlar, borc verənlər, developers, realtorlar və investorlar) effektiv vergi imtiyazları;
- müxtəlif risk və məsuliyyət növlərinin etibarlı sığorta imkanları;
- kreditorların təkrar maliyyələşdirilməsi üçün uzunmüddətli (və nisbətən ucuz) maliyyə resurslarının mənbələri;
- ipoteka mənzilinin mülkiyyət hüququndan məhrum olan borcalanların - köçürülməsi üçün ehtiyat mənzil.

İpoteka kreditləşməsi sisteminin inkişafına daha çox çevik yanaşmalardan istifadə etmək tələb olunur, yəni, ikitərəfli modelə tədricən yanaşmaqla, ipoteka kreditləri üçün birincil bazarın formalaşmasına sürət verərkən əhalinin müxtəlif kateqoriyalar və seqmentlərinin effektiv tələbatının regionlara görə fərqləndirilməsinin xüsusiyyətlərinə uyğunlaşdırılmış bir sıra keçid formasını istifadə etmək lazımdır və məhdud maliyyə resursları verilmişdir.

Disertasiya işində uzun müddət ipoteka sahəsində olan proseslər barədə danışırıq: "2008-ci ilədək" ya da "2008-ci ildən sonra".

2008-ci ilədək ipoteka kreditləşməsi sistemi kreditorlar üçün demək olar ki, risksiz idi. Bunun səbəbi, əhalinin ödəmə qabiliyyətinin artması və təklif və tələbin balansı səbəbindən obyektiv olaraq mənzil qiymətlərində əhəmiyyətli artım olmuşdur. Bir ildən çox müddətə ipoteka krediti alan borcalanlar, kreditlərin həcmindən bir neçə dəfə daha etibarlı bir girov var. Hətta nəzəriyyə baxımından, bazarın düşməsinə təsəvvür etmək qeyri-mümkündür ki, bu 2006-cı ildən əvvəl əldə edilmiş əmlakın dəyərini azaldır.

Bütün işlər, Azərbaycan da ipoteka biznesinin daha da inkişaf etdirilməsinin təmini üçün möhkəm təməl halına gəldi. Əlbəttə, 2008dən sonra bu iş daha mürəkkəbləşdi, həm də düşüncəli idi. Eyni zamanda, mənzil bazarı hələ də saturadan uzaqdır və tələbatla müqayisədə tələbat çoxdan yaxın olacaq. Bu investorlar, inkişafçılar, borc verənlər, brokerlər üçün onilliklər boyu davam edəcək böyük miqyaslı ciddi biznes qurmağa imkan yaradır və sahibləri üçün əhəmiyyətli kapital yaradır. Əsas məsələ ipoteka brokerlərinin geri alınma öhdəliklərinin qəbuluna əsaslanan kreditorun risk qiymətləndirmə sistemi olmağa davam edəcəkdir.

İpoteka kreditləşmə sisteminin əsasları nazik maliyyə mexanizmləridir, onların fəaliyyətinin ciddi pozulmasına gətirib çıxara bilər. Öz növbəsində, ipoteka kreditləşməsinin artması, əsas ipoteka kreditorlarının yenidən maliyyələşdirilməsini təmin edən investorlar üçün bütün münasibətlər və prosedurların şəffaflığından əhəmiyyətli dərəcədə asılıdır. Axı, ipoteka bazarında oyunun əsas qaydalarını müəyyənləşdirirlər. Ən vacibi isə inkişaf etmiş ipoteka kreditləşməsi yalnız aylıq ipoteka ödənişləri üçün kifayət olduğu qədər qənaət və sabit gəlirləri olan ailələr üçün yaşayış məntəqəsinin mövcudluğunu təmin edir. Çünki mövcud gəlirlər və mənzil qiymətlərinin səviyyəsinə görə, rus ailələrinin 10% -dən çoxu kreditlə mənzil ala bilmədikləri üçün, mənzil ipoteka krediti sistemi Azərbaycan vətəndaşı üçün yaşayış mənzilinin artırılması üçün əsas vasitə ola bilməz. Hələ də qiyməti azaltmaq və ipotekanı daha əlverişli etmək üçün yeganə yol tikinti həcmi artırmaqdır.

Bu magistr dissertasiyasının yazılması zamanı nəzərdən keçirildi ipoteka mənzilinin klassik və qeyri-səlis riyazi modelləri kredit vermək. Birinci fəsildə sistemin nəzəri əsasları nəzərdən keçirilmişdir. İpoteka kreditləşməsi haqqında ümumi məlumatlar daxil olmaqla, ipoteka krediti kreditləşmə, həmçinin onun təmin edilməsi mexanizmi.

İkinci bölmədə ipoteka kreditləşmə amilləri seçildi və ipotekanın dəyərinin klassik bir riyazi modelini də qurdum. Bundan sonra əldə edilən əmsallar üçün

etibarlılıq intervalı tapıldı. Reqresiya əmsalı müəyyənləşdirilmiş və qiymətləndirilmişdir.

Üçüncü fəsildə ekspert ipoteka sistemi qurulmuşdur. qeyri-səlis riyazi modellərin köməyi ilə kreditləşdirmə. Onun üçün tikinti ilk olaraq təyin olunan dəyişənlər müəyyən edilmişdir. İpoteka kreditinin dəyərini və faiz dərəcələrinin dəyişməsinə təsir edir. Bundan sonra ekspert qaydaları formalaşdırılmış və ekspert sistemi MATLAB mühitində Fuzzy Logic Toolbox vasitəsilə istifadə edilir. Ortaya çıxan sistemi ortalama səhv istifadə edərək qiymətləndirdi yanaşmalar. İkinci və üçüncü fəsillərdə əldə edilən nəticələrə əsasən, qeyri-səlis istifadə edərək əldə edilən dəyərlər riyazi modellər, faktiki dəyərlərə daha çox yaxındır. Bu, ortalama təxmin edilən səhvlərin dəyərinin olması səbəbidir qeyri-səlis modellər klassikdən azdır.

Təklif, AİF-in maliyyə mənbələrinin şaxələndirilməsi və imkanların artırılması məqsədi ilə ARDNF-nin vəsaitlərindən istifadə edilsin, sığorta fondları ipoteka kreditləşməsinin maliyyələşməsinə cəlb edilsin, qiymətli kağız bazarında aktivliyi artırmaqla bu sahəyə özəl sərmayə axını təmin edilsin. Bundan başqa tikinti əmanət bankları yaradılsın və bu üsulla əhalinin passiv yığımları ipoteka bazarına cəlb edilsin.

Təklif, yeni tikililərin ipoteka bazarına cəlb olunması məqsədi ilə tikinti şirkətlərinin alqı-satqı zamanı tərtib etdiyi müqavilələrin standartı yaradılsın və bu müqavilələr Daşınmaz Əmlak Dövlət Reyestr Xidmət tərəfindən qeydiyyatla salınsın. Qeydiyyatla salınan alqı-satqı müqavilələri isə ipoteka girovu olaraq qəbul edilsin. Binanın dövlət tərəfindən qeydiyyatla alınması və rəsmi olaraq mənzil üzərində hüquqi mülkiyyətin təmin edilməsini təsdiqləyən “Çıxarış”ın verilməsindən sonra bu sənədin ipoteka saxlayana təqdim edilməsi mümkün haldır. Bu proses zamanı baş verə biləcək neqativ halların qarşısının alınması üçün alqı-satqı müqaviləsi ipoteka girovluğunda olan mənzil üçün “Çıxarış”ın Daşınmaz Əmlak Dövlət Reyestr Xidmət tərəfindən birbaşa ipoteka saxlayana təqdim edilməsi rəsmi tələb olaraq ipoteka sistemi haqqında qanunvericiliyə əlavə edilir.

İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT

1. “Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bank daxilində AİF ilə bağlı qəbul edilən Əsasnamə ilə bağlı” AR Prezidentinin Fərmanı
2. “Bakı xəbər”, 08.03.2014 buraxılışı
3. “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublika Qanunu
4. “Ekspress” qəzeti, 21.11.2014, 10.05.2015 buraxılışları;
5. “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu
6. “İpoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı
7. A.H.Hacıyev - “Azərbaycanda İpoteka Kreditləşməsinin Büdcə Modeli Və Makroiqtisadi Sabitlik”, AMEA Xəbərləri. Elm və İnnovasiya seriyası, 2012, 1(9) buraxılışı;
8. ARMB Tədqiqatlar və İnkişaf Mərkəzi, Tədqiqat bülleteni №3, 2013;
9. ARMB, İllik hesabatlar (2012, 2013-cü illər);
10. ARMB, Statistik bülleten, 2015
11. ARMB-nın 2015-ci il üçün pul və maliyyə sabitliyi siyasətinin əsas istiqamətləri barədə bəyanatı;
12. Azərbaycan Respublikasında “Dövlət rüsumu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu”
13. Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları
14. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı;
15. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərin verilməsi mexanizminin inkişafı haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidenti Fərmanı;
16. ARMB daxilində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanı;
17. ARMB daxilində AİF haqqında Əsasnaməyə Qaydalar

- 18.ARGB Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu, 31.12.2014-cü il tarixinə Maliyyə Hesabatları;
- 19.Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (Bakı şəhəri, 26 may 2010);
- 20.C.C.Mövsümov – “Kredit”, Bakı-2011; 13
- 21.Dövlət rüsumu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu;
- 22.İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Bakı şəhəri, 15 aprel 2005);
- 23.K.Z.Şabanova – “Azərbaycan kənd təsərrüfatında ipoteka münasibətlərinin formalaşması və inkişafı istiqamətləri”, Gəncə-2014; 109
- 24.Q.Ə.Əliyev – “İnvestisiyanın maliyyələdirilməsi və kreditləşdirilməsi”, Bakı-2008
- 25.R.Həsənov, MA, G.İsmayılova, MSc, F.Bayramov – “Azərbaycan ipoteka sistemi: Real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri”, Bakı-2013;
- 26.R.V.Əsgərova – “Pul, kredit və banklar”, Bakı-2009;
- 27.Tağızadə Zaur,” İpoteka Kreditləşməsi Və Onun İnkişaf Problemləri”, Dissertasiya, 2015, 86

İngilis dili

1. “Genworth International Mortgage Trends Report”, June 2011, 1st edition;
2. “Some international trends in the regulation of mortgage markets: Implications for Spain”, Economic Analysis, Madrid, April 2013;
3. Davidson E., Sanders E., Volf L. And others. – “Securitization of mortgages: world experience, structuring and analysis”, Moscow: Vershina – 2007;
4. Dr. Kenneth A. Snowden – “Mortgage Banking in the United States, 1870-1940”, MBA, 2014;
5. Liudmila Vasilevna Nikolova, Dmitriy Grigorievich Rodionov , Angela Bahauovna Mottaeva, “Securitization of Bank Assets as a Source of

Financing the Innovation Activity”, International Journal of Economics and Financial Issues, 2016, 6(S2) 246-252

Rus dili

1. Астанов К.Л. – «Ипотечное кредитование в России и за рубежом» (законодательство и практика), «Деньги и кредит», 2004, №4; 110
2. Довдиенко Ч.В., Черняк В.З. – «Ипотека», Москва – 2005; 32.
3. Новакова С.Ю.,”Краткая история развития Ипотеки: Зарубежный Опыт”, 12
4. Стратегия развития АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» на 2014-2023 годы, г.Алматы-2014;
5. Ян Арт «Ипотека», Москва – 2013

İnternet resursları:

www.amf.az/

www.cbar.az/

www.stat.gov.az/

<http://abtc.az/index.php>

Əhmədov Bəhruz, АВА-nın eksperti “İpoteka kreditləşdirməsinin tətbiqinə dair beynəlxalq təcrübə” <https://aba.az/.pdf>

“Развитие ипотеки в разных странах”

http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/

<http://banco.az/az/mortgage>

<https://president.az/articles/20360>

CƏDVƏLLƏRİN SİYAHISI

Cədvəl 1. Vətəndaşların ipoteka kreditlərinin bir sıra fərqləndirici xüsusiyyətləri.	15
Cədvəl 2. Azərbaycan üçün makroiqtisadi göstəricilər (Əlavələr bölməsində)	16
Cədvəl 3. Ölkənin sosial tədbirləri məqsədilə dövlət büdcəsinin xərcləri və bunun ipoteka kreditinə təsiri	17
Cədvəl 4. Yaşayış binalarının istifadəsi (min kvadrat metr).....	18
Cədvəl 5. Növləri və ipoteka qiymətli kağızların əsas xüsusiyyətləri.	30
Cədvəl 6. İpoteka alınan zaman sığorta üçün çıxan xərclər.....	38
Cədvəl 7. Müştəri Xülasəsi.....	46
Cədvəl 8. MATLAB sistemində əldə edilən hesablama nəticələrində təqdim olunur:.....	46
Cədvəl 9. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi zamanı ayrı-ayrı sənədlərin təmin olunması məqsədilə lazım olan sənədlər.....	51
Cədvəl 10. Azərbaycandakı 1 sakininə olan məbləğ (m2)	58
Cədvəl 11. Azərbaycan əhalisi üçün mənzil fonduna aid otaqların sayı.....	58