

Hörmətli oxucu bu sayt mənə
diplom işimi yazmaqda çox
kömək oldu və mən bu saytın
sahəsində diplom işimdən 5
aldım.İndi isə diplom işimi
sizlərlə paylaşırım halal-halal
xoşunuz olsun.Siz də başqaları
ilə paylaşmağı unutmayın.

Ugurlar.

Azərbaycan Respublikası Təhsil Nazirliyi

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti

Fakültə: Maliyyə

Kafedra: Bank İşİ

İxtisas: Maliyyə-Kredit

Müdafiəyə buraxılır:

Kafedra müdiri dos.Bəşirov R.A.

“ ____ ” _____ 2012-ci il

BURAXILIŞ İŞİ

Mövzu: “İpoteka və Mənzil kreditləşməsi”

Elmi Rəhbər: Elnur Sadıqov- iqtisad elmləri doktoru, professor

Tələbə: Valehova Günay Yusif qızı

Qrup: 662

M Ü N D Ə R İ C A T

	<u>Səh.</u>
<i>Giriş</i>	3
<i>FƏSİL I. İpoteka kreditinin mahiyyəti.</i>	5
§1.1. İpoteka kreditinin təsnifatı.	5
§1.2.İpoteka kreditinin zəruriliyi.	14
§1.3.İpoteka bankları və onların fəaliyyəti.	22
<i>FƏSİL II. İpoteka kapitalı bazarı.</i>	31
§2.1. İpoteka kapitalı bazarının quruluşu.	31
§2.2. Dövlətin ipoteka kredit sistemində rolu.	36
<i>FƏSİL III. Müasir dövrdə İpoteka kreditləşməsinin inkişafı</i>	47
§3.1. Mənzil ipoteka kreditləşməsinin inkişafı.	47
§3.2. Müasir dövrdə ipoteka kreditləşməsinin inkişaf istiqamətləri.	52
Nəticə və təkliflər	58
İstifadə olunmuş ədəbiyyat	60
Elmi rəhbərin rəyi	
Kənar mütəxəssisin rəyi	

Giriş

Azərbaycan Respublikası dövlət müstəqilliyini bərpa etdikdən sonra iqtisadi sahədə öz suveren hüquqlarını gerçəkləşdirməyə və müstəqil siyasət aparmağa başlamışdır. Bu siyasətin başlıca istiqamətlərini müxtəlif mülkiyyət formaları əsasında yaradılan iqtisadi sistem, bazar iqtisadiyyatına keçid və dünya iqtisadiyyatına inteqrasiya təşkil etmişdir. Dünyanın ən sürətli inkişaf edən ölkələrindən biri kimi xarakterizə edilən Azərbaycanda sosial-iqtisadi sahədə bir çox nailiyyətlər əldə edilib. Azərbaycan iqtisadi sferada uğurlarla zəngin bir yolda irəliləyir və artıq özünəməxsus cəhətləri olan inkişaf modelinin əsasını qoyub.

Ölkəmiz qərbdə qəbul olunmuş biznesin aparılması qayda – qanunlarını tətbiq edir və ölkədəki biznes mühitinin inkişafına müsbət təsir göstərən qanunların qəbuluna nail olur. Buna misal olaraq Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 16 sentyabr tarixli 299 nömrəli “Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında” fərmanını misal göstərmək olar. Bundan başqa ölkəmizdə fəaliyyət göstərən kommertiya banklarının kredit portfelinin ildən-ilə artması, yeni ipoteka proqramlarının banklar tərəfindən tətbiq olunması, qərbdəki maliyyə institutlarının (Dünya bankı, Avropa Yenidən Qurma və İnkişaf Bankı, Deutsche Bank, Commerz Bank) ölkəmizdəki iri projətləri maliyyələşdirməsi və yerli kommertiya banklarının güzəştli şərtlərlə kreditləşdirməsi ölkəmizi dünyanın biznes cəmiyyətinin tamhüquqlu üzvünə çevirir. Bütün bu proseslər iqtisadi inkişaf, siyasi stabillik və Azərbaycanın beynəlxalq arenadakı reytinginin artması fonunda baş verir.

Ölkəmizdə ipoteka kreditlərinin tətbiqi mənzil bazarının inkişafına, tikinti sektorunun sürətli tempərlə genişlənməsinə, əhəlinin yaşayış yerlərinə olan tələbatının ödənilməsinə köməklik edir.

Hazırda ölkəmizdə ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsi üçün böyük potensial var. Əhalinin gəlirlərinin getdikcə artması onların yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılmasına əlverişli şərait yaradır.

Ümumiyyətlə ipoteka kreditlərinin cəlbəedici olması ondan irəli gəlir ki, bu növ kreditlər qısa zaman ərzində yeni mənzil əldə etməyə imkan verir. İpoteka kreditləri vasitəsilə evlərin alınmasının təhlükəsizliyi və etibarlılığı ondan ibarətdir ki, bu zaman bank tərəfindən dəqiq hüquqi analiz keçirilir, mənzil sığortalanır və tamamilə alıcı tərəfindən özəlləşdirilir.

Bu gün ipoteka krediti vasitəsilə mənzilin alınması, mənzil probleminin həllində ən düzgün yol hesab olunur. Sadəcə olaraq kredit götürənə özü üçün daha əlverişli və optimal olan ipoteka proqramını seçmək qalır. Ölkəmizdə bu növ kreditlərin təzəlikcə tətbiq olunmasına baxmayaraq Amerika və Avropada bu cür kreditlər artıq yüz ildən çoxdur ki, mövcuddur və hazırda da inkişaf etdirilir.

Diplom işinin yazılmasında məqsəd Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditlərinin nə dərəcədə uğurlu tətbiq olunduğunu araşdırmaq və gələcəkdə bu kreditlərin səmərəliliyinin artırılması yollarını aydınlaşdırmaqdır. Qoyulmuş məqsəd aşağıda göstərilən sahələrdə araşdırma aparmağa ehtiyac yaradır.

- İpotekanın yaranmasının tarixi aspektlərini öyrənmək
- Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləri bazarının müasir vəziyyətini təhlil etmək
- İpoteka banklarının ipoteka kreditlərinin verilməsi şərtləri ilə tanış olmaq
- Dövlətin ipoteka kredit sistemində rolunu
- Müasir dövrdə ipoteka kreditləşməsinin inkişafı və ona problem yaradan amilləri öyrənmək

Diplom işinin strukturu: Diplom işi girişdən, əsas hissədən və nəticələr bölməsindən ibarətdir. İşin giriş hissəsində mövzunun aktuallığı əsaslandırılır, məqsədlər müəyyən edilir. Diplom işinin əsas hissəsində ipoteka kreditinin mahiyyəti (zəruriliyi və təsnifatı), dövlətin ipoteka krediti sistemində rolu və müasir dövrdə ipoteka kreditləşməsinin inkişaf istiqamətləri araşdırılır.

Aparılan araşdırmalar barədə çıxarılan son qərarlar işin nəticələr bölməsində öz əksini tapır.

FƏSİL I. İpoteka kreditinin mahiyyəti

§1.1. İpoteka kreditinin təsnifatı

Kredit, latın ifadəsi olub - greditam-gredere, yəni etimad etmə və ya inanma mənasına gəlir. Kredit ilə mübadilələrin aparılması iqtisadi inkişafın ən son mərhələsini təşkil edir. Yəni, əvvəllər insanlar malı mal ilə mübadilə etmişlər (barter əməliyyatı), sonralar isə pul meydana çıxmışdır. Nəhayət, kredit, yəni qarşılığı gələcəkdə ödənəcək və etimad üzərinə qurulmuş bir tədiyə forması ortaya çıxmışdır. Bu üsulla görə alınan malların dəyəri dərhal ödənməyərək, gələcəkdə ödənilməsi öhdəliyi gətirilir. Kredit alanın sadəcə ödəmə arzusu yetərli deyil, eyni zamanda kreditin məbləği qədər və hətta ondan yuxarı məbləğdə qarşılığı və ya təminatı olmalıdır. Kredit etimad və ya təminata söykənən bir əməliyyatdır. Kredit qənaət edilən pulların bazara axmasını və malların ən faydalı şəkildə istifadəsinə yardımçı olur. Kredit əldəki pul ilə gələcəkdə ələ keçəcək pulun mübadiləsidir. Kredit verən pul verib, ödəmə vədi almaqda, kredit alan isə pul alıb ödəmə vədi verməkdədir. Pul sonsuz likvid olduğuna görə pul ilə istənilən mal və xidmət satın alınır. Bildiyinə görə, kredit, kredit verənin bu gün mal və xidmət satın almaqdan əl çəkərək gələcəkdə mal və xidmət satın almasını, kredit alanın isə gələcəkdə mal və xidmət satın almaqdan əl çəkərək bu gün mal və xidmət satın almasını mümkün edər. Kredit gələcək gəlirlər hesabına xərcləmək imkanı verməklə yanaşı, iqtisadiyyatda satınalma gücünün artmasına, mübadilə həcmının genişlənməsinə səbəb olur.

Zahirən gündəlik həyatda kredit əşyanın və ya pul vəsaitlərinin müvəqqəti istifadəyə götürülməsi kimi çıxış edir. Kredit vasitəsilə mal material qiymətliləri, müxtəlif növ maşın və mexanizmlər əldə edilir. Əhali tərəfindən nisyə əmtəələr alınır, başqa sözlə kredit hesabına əldə edilən obyektlər kimi ən

müxtəlifqiymətlilər çixiş edir. Kreditin mahiyyətini açıqlamaqdan ötrü ilk növbədə onun üsürləri müəyyən edilməlidir, bunlar ən əvvəl kredit münasibətlərinin subyektləridir. Kredit sövdələşməsində münasibətlər subyektləri kimi kreditor və borcalan çixiş edir. Kreditor və borcalan ilk öncə əmtəə tədavülü əsasında təşəkkül tapir. Əmtəə alqı-satqısı zamani alicı heç də həmişə əmtəənin dəyərini dərhal ödəmək imkanına malik olmur və ödəmə yalnız müəyyən müddətdən sonra aparilir. Belə hallarda satıcı kreditora, alicı isə borcluya çevrilir. Lakin əmtəə tədavülü kreditor və borcalanın meydana gəlməsinin yeganə əsası deyil, nəyi isə başqasına müvəqqəti istifadəyə, yəni borc verən hər kəs kreditor olur. Bir qayda olaraq, könüllü şəkildə kreditor olmaq mümkündür. Borc verilən vəsaitlərin mənbəyi ya şəxsi resurslar, ya da təkrar istehsal prosesinin digər subyektlərindən borc götürülən resurslardır. Şəxsi resurslar borc verildikdə onların sahibi kreditor olur. Kreditorun yerləşdirdiyi cəlb edilmiş vəsaitlərin sahibi isə digər təsərrüfat subyektidir. Deyilənlərdən kredit anlayışı və onun mahiyyəti haqqında belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, kredit dəyəri kreditorla borcalan arasında geri qaytarılma əsasında hərəkətidir və bununla əlaqədar kreditorla borcalanın arasında yaranan iqtisadi münasibətlər toplusudur. Kreditin növü isə kreditin əsas formalarının detal xarakteristikası kontekstində, yəni onun əlavə əlamətlərini açıqlayir. Kreditləri verən və alan şəxslərə, sektorlara, kreditin istifadəsinə görə məqsədli, təminatlı və müddətinə görə qruplaşdırmaq mümkündür.

İstifadə formasına görə: istehsal krediti, istehlak krediti və investisiya krediti.

1) Investisiya krediti - istehsal fəaliyyətlərinin genişlənməsi, yəni istehsal vahidlərinin açılması məqsədi ilə istifadə edilir və adətən, investisiya kreditlərinin müddəti uzun müddətlidir. İstehsal krediti alan müəssisə bunun istehsal prosesi fəaliyyətində istifadə edir və kredit müqaviləsində təsbit edilən müddətdə kreditin əsas kapitalını və faizini qaytarir.

2) İstehlak krediti - istehlakçıların ehtiyatları olan malların təmin edilməsində istifadə edilir, yəni istehlakçılara satınalma gücü qazandırir. İstehlak krediti, kommersiya məqsədi ilə deyil, fərdlərə istehlak ehtiyaclarının qarşılınması üçün ayrılan kreditlərdir. İstehlak kreditləri avtomobil, televizor, soyuducu, paltar yuyan

maşın və s. bu kimi daşınan istehlak mallarının satın alımını finansə etmək üçün istifadə edilir. İstehlak kreditinin ayrıca növünü mənzil krediti təşkil edir. Burada kredit hazır mənzilin (evin) alınmasına və yaxud evin tikilməsinə verilir. Mənzil krediti ya bank müəssisəsi, ya da mənzili (evi) tikən şirkət tərəfindən müvafiq olaraq pul və ya natural şəkildə verilir. Bu zaman girov iltizami (girovnamə) tərtib olunur. Və bu sənəd borcalan mənzil kreditini hissə-hissə müəyyən müddət ərzində kreditora qaytarmaq öhdəliyini icra edə bilmədikdə kreditora mənzili (evi) müsadirə etmək hüququ verir. Kreditin bu növünə ipoteka krediti deyilir. “İpoteka” sözünün mənşəyi bizim eradan əvvəl VI əsrə - qədim Yunanıstana gedib çıxır. Əslən yunan sözü olan ipoteka sözünün mənası “dayaq”və ya “dirək” deməkdir. Həmin zamanlarda Afinada borc öhdəliyini yerinə yetirə bilməyən şəxslərin köləyə çevrilməməsi üçün Afina hökmdarı Solon tərəfindən yeni “ipoteka” qaydası tətbiq edilməyə başlandı. Bu qaydalara görə, borc verən borc alanın torpaq sahəsinə dirək (şalban) basdıraraq, onun üzərindəki lövhədə qeyd edirdi ki, həmin mülkiyyət borc verilən məbləğ üzrə borc verənə məxsusdur. Həmin vaxtdan adı çəkilən dirək “ipoteka” adlandırıldı. Sonralar təsərrüfat münasibətlərinin inkişafı nəticəsində öhdəlik münasibətləri dirəklər üzərində deyil, ipoteka kitablarına yazılmağa başladı.

İpoteka krediti – kredit təşkilatının ipoteka zəmanəti əsasında (yəni mülkiyyəti girov qoymaqla) əmlak aktivlərinin alınması üçün borcalana və ya birgə borcalanlara verdiyi pul vəsaitidir. İpoteka krediti daşınmaz əmlakın girovunu üzrə verilən kreditdir. Və bu kredit üzrə girovnamə tərtib olunur. Xüsusi mülkiyyətdə olan fərdi və çoxmənzilli yaşayış evləri, habelə mənzillər ipoteka predmeti ola bilər. Borc vəsaitləri müxtəlif məqsədlərə, o cümlədən istehsal və istehlak tələbatlarının ödənilməsinə istifadə oluna bilər. Əksər hallarda ipoteka borcunun qaytarılması mənbəyi borcalanın qarşidan gələn gəlirləridir. Bu isə girov qoyulan daşınmaz əmlakın əsaslandırılmış qiymətləndirilməsini və borc vəsaitlərinin qaytarılmaması hallarında girov qoyulmuş əmlakın satılması imkanlarının müəyyən edilməsini labüd edir. Mənzilin uzun müddətə borca alınmasının iki əsas forması vardır: bunlar bank və qeyri-bank ipotekalarıdır. Bank ipotekası mənzilin

uzun müddətə borca alınmasının ən çox istifadə olunan maliyyələşmə formasıdır. Adətən banklar ipoteka kreditini 10-25 və bəzən də 30 il müddətinə, alınan əmlakın 70%-i həcmində verir. Bu kreditlərə ya fiksə edilmiş (əvvəlcədən müqavilədə konkret göstərilərək heç vaxt dəyişdirilməyən) yaxud da üzən (inflyasiyaya proporsional olaraq dəyişən) faiz dərəcələri tətbiq oluna bilər. Təcrübədə bank ipoteka kreditləşməsinin iki əsas modeli mövcuddur. Bunlar sekuritizasiya (Amerikan) modeli və sosial (Avropa) modelləridir.

Bu modellərdən birincisində, yəni sekuritizasiya modelində ipoteka əsasında verilən kredit, qiymətli kağız olan ipoteka kağızı ilə əvəz edilir. Burada ipoteka kağızı borcun təminatçısına çevrilir. Belə ki, ipoteka kağızı bu qiymətli kağızın emitenti olan borcalanın, borc verən qarşısında götürdüyü kredit üzrə öhdəliyini təsdiqləyən bir hüquqi sənəddir. İpoteka kağızı həm də onun sahibinin buraxdığı istiqrazların zəmanət təminatçısı rolunu oynaya bilər. İpoteka kağızı həm də likvid maliyyə alətidir. İpoteka kağızının sahibi istədiyi zaman onu təkrar bazarda sata bilər.

İpoteka kreditləşməsinin həyata keçirilməsinin ikinci modeli olan Avropa modeli isə daha çox sosial əhəmiyyətə malikdir və əhalidə olan pul yığımlarının həcmindən çox asılıdır. Başqa sözlə, bu modelə yığım ipoteka sistemi də demək olar. Bu baxımdan klassik mənada da ipoteka modeli iki qrupda təsnifləşdirilir: franko-skandinaviya və anqlo-amerikan. Franko-skandinaviyanın ən bariz nümunəsi Almaniya hesab olunur ki, bu ölkədə mənzil kreditləşdirilməsinə vəsaitlər əsasən ssuda-əmanət sistemi, yalnız 20 faiz vəsaitlər isə qiymətli kağızlar vasitəsilə cəlb olunub. Anqlo-amerikan modelinin əsasını təşkil edən ABŞ-da isə ipoteka kreditləşməsinin 52 faizi ipoteka istiqrazlarının buraxılışı vasitəsilə baş verir.

İpoteka kreditinin təşəkkül tapdığı ölkələrdən biri də Qədim Romadır. Buna səbəb romalıların daha çox ticarətlə məşğul olması, tez-tez dəniz səyahətlərinin həyata keçirilməsi və manufakturalı istehsalla məşğul olmasıdır. Romada torpaq nisbətən daha böyük dəyərə malik idi və şəxsi mülkiyyət prinsipi qanun şəklində öz əksini tapmışdır. Əvvəllər burada girovun ən qədim forması yayılmışdır. Bu

zaman girov qoyulan əmlak kreditorun mülkiyyətinə keçirdi. Borc alan tərəf isə borcunu tam ödədikdən sonra əmlakını geri tələb edə bilərdi. Sonralar ipotekanın tətbiqi ilə girovun digər forması tətbiq olunmağa başladı. Girovun bu formasında girov qoyulan əmlak borc alanın mülkiyyətində qalırdı.

İpoteka kitablarının mövcud olmaması Qədim Romada ipoteka müqavilələrində saxtakarlığa səbəb olurdu. Borc alan tərəf öz əmlakını bir neçə şəxsə girov qoya bilərdi və əmlakının bazar qiymətindən qat-qat çox kredit götürə bilərdi.

ABŞ-da ötən əsrin 30-cu illərində baş vermiş durğunluq və böhran, Avropada İkinci Dünya müharibəsinin acı nəticələri milli hökumətləri əhəlinin mənzil probleminin həlində xüsusi sosial əhəmiyyət kəsb edən variantlar düşünməyə məcbur etdi. Məhz o vaxtdan başlayaraq Qərbi ölkələri mənzilin uzunmüddətli ipoteka kreditləşdirilməsinə strateji əhəmiyyət verməyə başladılar. Bu zaman kreditləşdirmənin ən başlıca problemi uzunmüddətli maliyyələşdirmənin səmərəli mexanizmini aşkara çıxarılması üçün müxtəlif formalardan istifadə olub.

Artıq XVII əsrin sonlarında Qərbi Avropada xüsusi qanunvericilik hazırlanır. Bu qanunla mülkiyyətçilərin daşınmaz əmlaka olan hüquqları qanunla nizamlanırdı.

Qərbi Avropada ipoteka haqqında qanunvericilik iki əsas bəndlə təsdiq olunmuşdur.

- İpoteka kreditləri ancaq daşınmaz əmlaka tətbiq olunmağa başladı
- Girov qoyulmuş əmlak kreditorun özü tərəfindən deyil, məhkəmənin iştirakı ilə satılırdı.

Daşınmaz əmlakın girovu ilə kreditlər əvvəlcə fiziki şəxslər, sonra bankirlər, sonra isə ayrıca banklar tərəfindən verilməyə başladı. Avropada ixtisaslaşmış ipoteka bankları XIX əsrin birinci yarısında yaranmağa başladı. Belə banklara misal olaraq 1835-ci ildə fəaliyyətə başlamış “Bavariya ipoteka və veksəl” bankını misal göstərmək olar. Daha sonra 1852-ci ildə Fransada “Torpaq krediti” adlı ixtisaslaşmış ipoteka bankı yarandı. Avstriyada ipotekanın geniş yayılmasına baxmayaraq, ixtisaslaşmış ipoteka bankları XIX əsrin ikinci yarısında yarandı. İngiltərədə isə bu dövrdə belə banklar hələ də yaranmamışdır.

İkinci Dünya müharibəsindən sonra Almaniyada əhalinin pul yığımlarını dağıntıların tez bir zamanda aradan qaldırılması və mənzil təminatının yaxşılaşdırılmasında istifadə etmək məqsədilə analoji sistemdən istifadə olunmuşdur. Haqqında bəhs edilən sistem sonralar daha da inkişaf edərək, sırf bu sahədə ixtisaslaşmış universal ipoteka əmanət yığımı banklarının yaranmasına səbəb olmuşdur. Bəs bu banklar necə fəaliyyət göstərir?

Burada həm borcalanın, həm də borc verənin, yəni bankın müəyyən öhdəlikləri var. Bu modeli digərindən fərqləndirən əsas məqam ilkin ödənişlə bağlıdır. Belə ki, borcalan ilkin ödəniş etmək üçün nağd pulu olmadığından bankda əmanət hesabı açaraq bir neçə il müddətində həmin məbləği banka ödəməlidir. Yalnız bundan sonra bankın borcalan qarşısında mənzilin alınması üçün kredit vermə öhdəliyi yaranır. Borcalan isə öz növbəsində borcun yerdə qalan hissəsinin ödənilməsi üzrə də öhdəlik daşıyır.

Mənzilin uzun müddətə borca alınmasının digər forması qeyri-bank ipotekasıdır. Bu maliyyələşmə forması mənzilin qarşılıqlı kreditləşdirilməsi də adlanır. İştirakçı tərəflərin kooperasiya və komplementar (bir-birini tamamlayan) maraqları mənzilin qarşılıqlı kreditləşdirilməsinin əsas xüsusiyyətləridir. Bu cür kreditləşmə ilkin təşəkkül zamanı sadə kooperasiyaya əsaslanırdısa, sonralar bu sahədə fasiləsiz daxillərin meydana gəlməsi bu növ kreditləşmənin effektivliyini xeyli artırmışdır. Fasiləsiz daxıla qoşulan hər bir iştirakçı ondan sonra daxıla qoşulan iştirakçıların hesabına sadə kooperasiyalarda olduğundan da tez mənzil ala bilər.

Müasir maliyyə bazarlarının mürəkkəbliyi bəzən bu növ kreditləşmənin hər iki formasının kəşidəyi ortaqlı maliyyələşmə formasının da istifadəsini zəruri edir.

Lakin son dövrlər sürətlə inkişaf edən mexanizmlərdən biri də İslam ipoteka sistemidir. Sürətlə inkişaf edən bu sistem son vaxtlar Amerika, Kanada, bəzi qərbi Avropa ölkələri və s. inkişaf etmiş digər ölkələrdə də investorların marağına səbəb olmuş və qeyd olunan ölkələrdə həmin növün tətbiqinə başlanılmışdır. İslam ipoteka kreditləşməsi aşağıdakı üç əsas sxem üzrə həyata keçirilir:

Birincisi – dəyəri ödənilməklə əmlakı sonda geri almaq hüququ verən icarədir (ijara). Xüsusiyyətlərinə görə bu metod “sale&leaseback” ənənəvi lizinq

əməliyyatına bənzəyir. Qaydalara uyğun olaraq kreditor üzən faiz dərəcələrində olduğu kimi hər il orta bazar qiymətlərinə uyğun olaraq lizinq haqqına dəyişiklər edir. Həmçinin borc alan istənilən anda əmlakın balansdakı qalıq dəyərini ödəyərək onu özünüküləşdirə bilər.

İkincisi – müddətli satışdır (murabaha). Bu maliyyələşmə qaydalarına görə kreditor özü daşınmaz əmlakı alır (məsələn 100 000 manatlıq) və dəyərini uzun müddətə ödənilməsi şərti ilə onu borc götürənə daha baha qiymətə satır (məsələn: 125 000).

Üçüncüsü – azalan pay metodudur (musharaka). Burada kreditor və müştəri həm əmlaka, həm də gəlirə birgə sahib olurlar. Burada müştəri zaman-zaman əmlakın dəyərini kreditora ödəyərək ona tam sahib olur. Kreditor isə müştəri əmlakın dəyərini tam ödəyib qurtaranadək əmlakın ona məxsus olan hissəsini proporsional şəkildə ona icarəyə verir və əmlakın kreditora aid olan hissəsi azaldıqca icarə haqqı da azalır.

İpoteka krediti girovu ifadə edən uzunmüddətli faizlərin kifayət qədər böyük sinfini təmsil edir. Təcrübədə istifadə olunan çoxsaylı ipoteka kreditlərinin növlərini müxtəlif təsnifat əlamətləri üzrə qruplaşdırmaq olar:

- investisiya posesində iştirakın xarakteri;
- kredit üzrə stabil faiz dərəcəsi;
- öhdəliklərin ödənilməsində stabil ödənişin həcmi;
- investorun cari gəlir və kapital dəyərinin artırılmasında kreditorun iştirakı;
- alqı-satqının maliyyələşdirmə üsulu;
- borcun və faizlərin ödənilməsi qaydası;
- kreditə verilən obyektin təyin edilməsi.

İpoteka kreditləri daimi və dəyişən kreditlərə bölünürlər. Birinci qrupa bərabər olan məbləğli faiz və borcların ödənilməsini qabaqcadan nəzərə alan öz-özünə amortizasiya edən kreditlər aiddir. İkinci qrupa ipoteka kreditləri daxildir, hansı ki, faiz dərəcəsinin dövrü dəyişməsi, əsas borcun hesabdən silinməsi xarakteri, faizlərin ödənilmə qaydası, investorun gəlirində kreditorun iştirak üsulu kimi ən müxtəlif amillərin təsiri altında borcun xidmət edilməsi üzrə xərclər il keçdikcə dəyişir.

1. «Şar» ödənişli kredit – bir, yaxud ödəniş seriyası ilə kreditləşmə müddətinin sonunda bütün borcun və yaxud onun əksər hissəsinin ödənilməsini nəzərdə tutan kreditdir. Bu kreditin müxtəlif növlərinə aiddir:

- faizlərin ödənilməsi ilə borcun qismən ödənilməsinin kreditləşmə dövrünü, müddətin sonunda «şar» ödənişini nəzərdə tutan kreditlər;

- yalnız hesablanmış faizlərin ödənilməsi ilə kreditlər və müddətin sonunda «şar» ödənişləri;

- faizlərin kreditləşmə dövrünə görə toplanmış məbləğ və əsas borcu daxil edən «şar» ödənişi üzrə kreditlər;

2. Alınmış borcun və borcun qalıqına bərabər ölçüsü faizlərin ödənişi olan kreditlər. Müxtəlif növlü kreditlərə aiddir:

- daimi proporsional borcu olan kredit;

- birinci ildə yalnız faizlərin məbləği ilə, qalan dövrdə faizlərə uyğun

bərabər ölçülü ödənişləri olan kredit.

3. Gəlir gətirən daşınmaz əmlakı olan investora gəlirinin bir hissəsinin kreditora ödənilməsinə nəzərə alan kreditlər. Buna görə də fərqləndirirlər:

- kreditörün iştirakı ilə cari gəlirdə olan kreditdə fərz edilir ki, kreditin ödənilən hissəsi və faizlərin məbləğindən əlavə «kiker» adlanan bəzi məbləğlər ödəniləcək. Bu məbləğ ya qəti müəyyən ediləcək, ya da xalis əməliyyat gəlirinə, yaxud pul daxilolmalarına faizlə təyin ediləcək;

- dəyərin artırılmasında iştirak edən, yaxud daşınmaz əmlakın satışından investora aldığı mədaxildə kreditörün iştirakı olan kredit.

4. Dəyişən faiz dərəcəsi olan kreditlər. Belə kreditləşdirmə forması bank riskini azaldır və kreditləşmənin bütün müddəti ərzində bazar gəlirinin dəyişilməsinə adekvat təsir edir. Dərəcələrin dəyişilməsi aşağıdakı kimi ola bilər:

- yeni dərəcənin maksimal və minimal həddini nəzərə alan bazar şəraitinə uyğun olaraq faiz dərəcələrinin indeksləşdirilməsi. Bu halda ya kreditləşmə müddəti, ya da ki, birdəfəlik ödəniş məbləği nəzərə alınır,

- qabaqcadan təyin edilmiş vaxt arasından (kanada roll-over, danışıq dərəcəsi) faiz dərəcələrinə yenidən baxılması.

5. Alqı –satqının maliyyələşdirmə üsulundan asılı olaraq onu birinci, tamamlayıcı və qəbul edilən ipotekaya ayırırlar.

- birinci ipoteka – yükləmə öhdəlikləri olmayan daşınmaz əmlak obyektlərinin maliyyələşdirilməsi üçün təqdim edilən ipoteka kreditidir. Birinci ipoteka həm əvvəllər heç vaxt kreditə verilməyən obyekt alınarkən həm də ipoteka borcu olan daşınmaz əmlak üçün yararlıdır. Bu halda qabaqca alınan krediti

satıcı alqı-satqı qiymətindən ödəməlidir. Satıcı öz xüsusi şəraiti hesabına və birinci ipoteka statusu alan daşınmaz əmlak üçün alınan borcun qiymətini ödəyir.

- qəbul edilmiş ipoteka kreditləri ilə yüklənmiş daşınmaz əmlak alınarkən əmələ gəlir, belə halda alıcı əvvəllər satıcıya verilmiş ipoteka kreditləri üzrə öhdəliklər qəbul edir.
- tamamlayıcı, yaxud kiçik ipoteka – birinci girov kağızı olan satıcı, yaxud üçüncü tərəfin təqdim etdiyi kreditdir. Kiçik, yaxud tamamlayıcı ipoteka o halda yaranır ki, alıcı xüsusi vəsaiti çatışmadıqda və ya sərfəli şərtlərlə alınan artıq mövcud olan ipoteka kreditini saxlamaq istəyir. Satıcının kiçik ipotekanı təqdim etməsi o halda baş verir ki, alıcı münasib şərtlərlə bankdan kredit ala bilmir.

Borcların ödənilməsi, faizlərin ödənilməsi, faiz dərəcələrinin dəyişilməsi, kreditləşdirmə müddətinin təyin edilməsi üsullarının müxtəlifliyi, borcalanın və kreditorun riskinə təsir edən əlavə bəndlərin kredit müqavilələrinə daxil olma imkanı müxtəlif maliyyələşdirmə şərtlərinin mövcud olmasına gətirib çıxarır. Konkret maliyyələşdirmə şərtləri qiymətqoyan tərəfindən mütləq nəzərə alınmalıdır, hansı ki, onları tipik maliyyələşdirmə ilə müqayisə edir. İvestora verilə biləcək kreditin həcmi və ödənilən faiz məbləğləri tipik maliyyələşdirmə adlanır.

§1.2. İpoteka kreditinin zəruriliyi

İpoteka dəyəri şəxsi vəsaitlərindən daha çox olan mənzil (ev) almağı planlaşdıran insanlar üçün lazımdır. İpoteka krediti mənzil (ev) almaq üçün kifayət qədər vəsait olmadıqda belə, insanlara öz şəxsi mənzillərində yaşamaq imkanı yaradır. Yaşayışla

təmin olunma, mənzil bazarında tələbi formalaşdıran əsas amillərdəndir. Odur ki, mənzil bazarındakı tələbin formalaşmasına təsir edən əsas qüvvə minimum yaşayış ehtiyacını ödəmək istəyən geniş əhali kütləsidir. Mənzil tələbatının ödənilməsi üçün müxtəlif vasitələrdən istifadə oluna bilər: mənzilin kirayələnməsi və ya üzərindəki bütün növ mülkiyyət hüququ ilə birlikdə özəl mənzilin əldə olunması. Əgər kirayələnmədə əsas məqsəd yalnız yaşayışı təmin etməkdirsə, özəl mənzilin əldə olunması həm də rifah halının göstəricisidir. Bu səbəblərdəndir ki, əhalinin yaşayış səviyyəsi ölçülərkən onların mənzillə təmin olunma faizi, əmlak bazarının mövcud qiymətləri və onların inkişaf dinamikası da nəzərə alınır. Mənzil bazarı həmçinin rahat və gəlirli bir investisiya alətidir. Əmlak bazarına qoyulan investisiyaların böyük hissəsi əsasən birinci bazara - yəni mənzil sənayesinə yatırılır. Lakin qeyd olunmalıdır ki, mənzil tikintisinə qoyulan investisiyanın gəlirlilik səviyyəsi cəlbedici olduğu qədər də risklidir. Qeyd edilməlidir ki, təkrar mənzil bazarına qoyulan yatırımlar da mənzil bazarında qiymətin formalaşmasına təsir edir. Əhalinin minimum yaşayışla təmin olunması baxımından mənzil bazarı həm də sosial əhəmiyyətə malikdir. Təsadüfi deyil ki, hər bir dövlət bu sahədə müxtəlif stimullaşdırıcı layihələr həyata keçirməkdə maraqlıdır. O cümlədən, Azərbaycan hökuməti tərəfindən də əhalinin, xüsusən də gənc və aztəminatlı ailələrin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması istiqamətində kompleks tədbirlər artıq neçə illərdir ki, həyata keçirilməkdədir.

Dünya maliyyə böhranı fonunda dövlətin bu sahədəki stimullaşdırıcı maliyyə proqramlarının davam etdirilməsi ilə yanaşı, əhali gəlirlərinin də artımı Azərbaycan ipoteka kreditləri bazarındakı tempin sabit saxlanılmasında mühüm rol oynamışdır. Lakin yeni inkişaf mərhələsinə yaxınlaşan Azərbaycan əmlak bazarının mövcud imkanları, bu bazara xas olan risklər və onlardan sığorta olunma kimi məsələlərdə qaranlıq qalan məqamlar, bu kreditləri əldə etmək istəyən şəxslər (borcalanlar) qarşısında mənfi seçim etmək riski yaradır. Bu baxımdan daimi yaşayışın əldə olunmasında borc kapitalının rolu, bu kapitalın əldə olunma formaları, kredit öhdəliklərinin yerinə yetirilməsi və borcalanın ödəmə qabiliyyətinin itməsi riskləri haqqında əhəmiyyətli məlumatlar bu risklərdən

qorunmağa kömək edə bilər. Azərbaycanda ipoteka krediti əksər hallarda dövlətin sosial-iqtisadi proqramı kimi başa düşülsə də, inkişaf etmiş maliyyə bazarlarında bu kredit növü daha geniş anlama malikdir.

İnkişaf etmiş beynəlxalq təcrübədə ipoteka – daşınmaz əmlakın girovu anlamını daşısa da, bu gün ipoteka çevrəsinin genişləndirilməsi məqsədilə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əmlakların da onun hüdudlarına daxil edilməsinə rast gəlinir. Bir sözlə, geniş mənada ipoteka dedikdə, daşınmaz və rəsmi reyestrlərdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əmlakın girovunu başa düşmək olar.

Daşınmaz əmlak əməliyyatları tamamlanarkən borc vəsaitlərindən istifadənin məqsədəuyğunluğu, zəruriliyi və mümkünlüyü həm borcalanın mövqeyindən, həm də kreditörün mövqeyindən nəzərdən keçirilə bilər.

İnvestor daşınmaz əmlakın alınması zamanı borc vəsaitlərinin cəlb edilməsində icazə verilir:

1. Dəyəri onun malik olduğu vəsaitlərin həcmi mahiyyətə artırılacaq obyektin alınmasına,
2. Digər daşınmaz əmlak obyektlərinə, yaxud kreditdən istifadə edərkən çıxardılan vəsaitlərin başqa investisiya vəsaitlərinə qoyulması hesabına investisiya portfelinin diversifikasiya səviyyəsinin artırılmasına.
3. Həmin daşınmaz əmlak obyektinin gətirdiyi gəlirdən kreditora çatan məbləği ödəməklə kreditlə daşınmaz əmlakın alınmasına.
4. Əlverişli maliyyələşdirmə şərtləri seçilərkən özünün xüsusi kapitalına ən yüksək dərəcənin alınmasına.

İnvestorun borc vəsaitlərindən istifadə etməsinin müsbət tərəflərini nəzərdən keçirib onların çatışmazlıqlarını da qeyd etmək lazımdır.

1. Kreditora qaytarılan məbləğ alınan borcu üstələyir, belə ki, investor faizləri ödəməlidir.

2. Borcu qaytarmaq lazımdır.

3. Əgər kredit müqaviləsində borcun şərtləri dəyişilibsə, xalis əməliyyat gəlirinin həcmi azalması mənfi maliyyə leverijinə gətirib çıxara bilər.

4. Kreditin ödənişi qrafiki pozularsa kreditörün girov qoyulmuş əmlakın alınmasına müraciət etmək hüququ vardır. Onda daşınmaz əmlakın

satışından alınan kreditora verilən pulun qalığı ödənilmiş kreditin həcmindən kiçik ola bilər.

Kreditor aşağıdakılar istisna edilməklə, daşınmaz əmlakı girov qoymaqla uzun müddət əsasında borc vəsaitlərinin verilməsinin imkan və məqsədəuyğunluğunu qiymətləndirir:

1. Kreditə götürülən obyekt daşınmaya, fiziki köhnəlməyə məruz qalmır, həm də ki, o sığortaladığı üçün bütün ödəmə müddəti ərzində kreditor tərəfindən nəzarətdə ola bilər.
2. Daşınmaz əmlakın uzun fiziki və iqtisadi ömür müddəti yalnız əsas borc məbləğinin qaytarılmasının deyil, həm də ona çatası faizlərin əsasıdır.
3. Daşınmaz əmlak hüququnun mütləq dövlət qeydiyyatı, həm də ipoteka daxil edilməklə onunla bağlanan sazişlər borc alanın müqavilə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinin hüquqi zəmanətidir.
4. Kredit müqaviləsinin tərtib edilməsinin çevik sistemi, xüsusi şərtlərin ona daxil olma mümkünlüyü kreditora vaxtlı-vaxtında borc vəsaitlərinin bazarın mənfəət səviyyəsinə reaksiyasına, borcalanın maliyyə sabitliyinin dəyişilməsinə, borcun ödənilmə müddəti qurtaranadək kredit verilən aktivin alqı-satqı mümkünlüyünə təsir göstərmək imkanı verir.
5. Təqdim olunan ipoteka kreditləri üzrə «girov kağızı»-nın tərtib olunması ipoteka bankına tədavi ilə girov kağızı buraxmağa və öz kredit resurslarını doldurmağa icazə verir.
6. Daşınmaz əmlak birdən-birə qiymətdən düşür, buna görə də düzgün təyin olunan girov dəyərində bank həmişə borc verilmiş pulları faizlə qaytara bilər.

Sadaladığımız amillərin təsiri ona gətirib çıxarır ki, bazar iqtisadiyyatı inkişaf etmiş əksəriyyət ölkələrdə daşınmaz əmlak obyektlərinin alınması ipoteka krediti formasında uzun müddətə girov qoyulmaqla verilən borc pul vəsaitləri ilə həyata keçirilir.

Mənzil bazarı hər bir milli iqtisadiyyatda xüsusi çəkiyə malikdir. İnkişaf etmiş təcrübədə dövlət bu və ya digər formada mənzil sektorunun fəal iştirakçısı da ola bilər. Azərbaycan dövlət tərəfindən ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizmi əsasən sekuritizasiya modeli uyğun şəkildə həyata keçirilir.

Bu gün mənzil üçün verilən kreditlərin həcmi bir çox təcrübədə ÜDM-in yarısına bərabər olsa da, Azərbaycanda bu kreditlərin müvafiq faiz dərəcəsi yüksək deyil. Bu baxımdan Azərbaycanda ipoteka kreditləri sisteminin inkişafına göstərilən dövlət qayğısı bu sahənin inkişafına təkan verə bilər. İstər dövlət, istərsə də özəl kreditorlar tərəfindən qeyd olunan müxtəlif mexanizmlər üzrə əhaliyə seçim imkanının verilməsi, xüsusilə də əhalisinin əksəriyyəti müsəlman olan Azərbaycanda islam ipoteka sisteminin tətbiqi bu sahənin inkişafına təkan verə bilər.

İpoteka kreditləşməsi ölkədə mənzil probleminin həllinə müsbət təsir göstərir. Əhalinin kreditləşdirilməsinin ölkənin sosial probleminin həllində rolu danılmazdır. Kreditləşmənin ölkə iqtisadiyyatının inkişafındakı rolu olduqca mühümdür və bu rol daim artmaqdadır. Əhalinin kreditləşməsinin artırılması ilk növbədə ölkədə istehsal olunmuş məhsulların tez satılmasına, əmtəə dövriyyəsinin sürətlənməsinə, istehsalın inkişafına müsbət təsir göstərir. Belə ki, əhali istehlak və ipoteka krediti vasitəsilə özünün istehlak xarakterli ehtiyacını ödəməklə ölkənin iqtisadi və sosial inkişafını yaxşılaşdırmış olur. İnkişaf etmiş ölkələrdə banklar tərəfindən fiziki şəxslərə verilən kreditlər arasında ən çox yayılmanı istehlak və ipoteka kreditidir. Bu növdə kreditlər banklara gəlirlərini artırmağa imkan verir. İstehlak krediti kreditləşmənin ən sərfəli növlərindən biridir. Ona görə də istehlak kreditinin istər-istəməz gələcəkdə bankların və bank xidmətlərinin idarə edilməsində mühüm rol oynayacağı danılmazdır. Bu növ kredit əhalinin istehlak tələblərinin təmin edilməsinə istiqamətlənib. O, əmtəə və pul formasına malikdir. İstehlak krediti bahalı və riskli xarakter daşımaqla iqtisadi vəziyyətdən, istehlakçının gəlirlərindən və təhsilindən bilavasitə asılıdır. İstehlak krediti üzrə müəyyən olunmuş faiz dərəcəsi digər bank kreditləri ilə müqayisədə yüksək olur. Bunu ilk növbədə istehlak kreditinin «pərəkəndə» xarakter daşması ilə izah etmək olar. Lakin dünya və yerli bank təcrübəsinə əsaslanaraq qeyd etmək olar ki, əhali tərəfindən istehlak tələbatını ödəmək üçün həmişə bank kreditinə ehtiyac duyulur. Əhalinin kreditə tələbatını ödəmək məqsədilə 2011-ci ildə dövlət büdcəsindən ayrılmış vəsaitlər hesabına 500 nəfərə 16 milyon manat məbləğində sosial ipoteka

kredit verilib. Cari ildə yəni 2012-ci ildə də ipoteka kreditləşməsi üçün bazar resurslarının cəlb olunması davam etdirilir.

Mərkəzi Bankın nəzdindəki Azərbaycan İpoteka Fondu vasitəsilə müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən sosial ipoteka istisna olmaqla, indiyə kimi 2000 nəfərə 77 milyon manat məbləğində ipoteka krediti verilib. Bununla da hazırda ipoteka kreditlərindən (cəmi 342 milyon manat) faydalanan ailələrin sayı 8750-yə çatıb. İpoteka kreditləri üzrə portfel sağlamdır və kreditlər üzrə ödənişlərdə gecikmələr müşahidə edilmir. Bu isə əhalinin gəlir səviyyəsinin artdığını göstərir. Gələcəkdə ipoteka kreditlərinin verilməsi prosesinin daha da sadələşdirilməsi, ipotekanın məbləğinin artırılması, habelə gənclərə faizsiz ipoteka kreditinin verilməsi məsələlərinə baxılması nəzərdə tutulur. Əhali tərəfindən ipoteka kreditinə marağın artması ölkədə tikinti (mənzil) sənayesinin inkişafına səbəb olur. Belə ki, «İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 58-ci «Tikilməkdə olan yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekası» maddəsinə əsasən yaşayış evinin və çoxmənzilli evin tikintisi, habelə tikilməkdə olan çoxmənzilli evdəki mənzilin alınması üçün kredit verilərkən ipoteka müqaviləsində öhdəliyin başa çatdırılmamış tikinti ilə və ya çoxmənzilli evdəki mənzillə təmin olunması nəzərdə tutula bilər. Tikilməkdə olan yaşayış evlərinə ipoteka kreditlərinin verilməsi ölkədə mənzil tikintisinə şərait yaradır ki, bu da şəhər infrastrukturunun inkişafına səbəb olur. Nəticə etibarilə ipoteka krediti tikinti sektorunun inkişafına gətirib çıxarır.

İpoteka krediti eyni zamanda mənzil kommunal təsərrüfatına da yardım edir. Bildiyimiz kimi mənzil kommunal təsərrüfatı əhalinin mənzilə olan tələbatını və mənzil şəraitinin yaxşılaşması üçün xidmət sahəsi olub sosial infrastrukturunun tərkib elementidir. Bu sahənin fəaliyyəti iqtisadiyyatın və sosial inkişafın başqa sahələrlə əlaqəsini təmin edir. Onun fəaliyyətinin əsas meyarını sosial tələbat olan mənzilə ehtiyaclar təşkil edir. Ona görə də mövcud şəraitdə əhalinin mənzil təminatı səviyyəsini öyrənmək, sonra isə təminatın yaxşılaşması yollarını tapmaq problemi meydana çıxır. Mənzil kommunal sahəsi öz fəaliyyətini həmçinin iqtisadi meyar üzrində qurur. Belə ki, bu sahənin məhdud resursları, maliyyə əmək mənzil fondu mövcuddur. Bu resurslar sahəsində onun inkişaf etdirilməsi bütövlükdə

sahənin xüsusi problemidir. Mənzilə olan ehtiyacların ödənilməsi ən çox kapital qoyuluşu və mənzil tikintisi problemi ilə bağlıdır. Onun planlaşması sosial normativlər baxımında həyata keçirilir. İnsanların inkişafı üçün normal həyat şəraiti hər nəfərə və ailəyə düşən mənzil normalarını planlaşdırılır. Bu normalar əlbəttə ki, hər bir ölkədə inkişaf mərhələsindən asılı olaraq müxtəlifdir. Həmçinin mənzildə təminat məsələsi ilkin bazar iqtisadiyyatı şəraitində mənzil fondunun bölgüsü prinsiplərindən asılıdır. Daha dəqiq desək, mənzil bölgüsünün pulsuz olaraq paylanması yaxud onun satılması əhalinin qrupları arasında məşğuliyyətindən, işlədiyi sahədən, yaşadığı ərazidən asılı olaraq formalaşan bölgü prinsipi diferensial normalara əsaslanır. Həmçinin mənzil problemi ən vacib birinci dərəcəli tələbat sistemində daxil olduğu üçün onun bölgüsündə qərar prinsipi olmalıdır. Belə ki, əsas qanun olan konstitusiyada mənzillə təminat üçün hər bir vətəndaşın hüquqları, imkanları nəzərə alınaraq onun ölçüsünü qanunvericilikdə əsas müddələri hazırlanır. Əhalinin mənzilə olan tələbatını ödəmək üçün ölkədə yaşayış mənzillərinin kreditlə satılması şərtlərini müəyyən edən «İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanunun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 7 iyun 2005-ci il 252№ Fərmanı Qanunun hüquqi olaraq qüvvəyə mindi.

İpoteka krediti-müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən borcalana yaşayış sahəsinin alınması üçün məqsədli istifadə, qaytarılmaq, müəyyən müddətə, faizlər ödənilmək və təminatlıq şərtləri ilə verilmiş puldur.

«İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa əsasən ipoteka öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların girovudur. Qəbul olunmuş qanuna əsasən dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri, xüsusi mülkiyyətdə olan fərdi və çoxmənzilli yaşayış evləri, habelə mənzillər ipoteka predmet ola bilər. Mehmanxanalar, istirahət evləri, bağ evləri və bu kimi başqa tikintilər və binalar ümumi əsaslarla ipoteka predmeti ola bilər. İpotekanın predmeti açıq bazarda və ya hərracda satıla bilər. Daşınmaz əşyanın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində, daşınar əşyanın ipotekası haqqında müqavilə isə daşınar əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınır. «Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında» Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 16 sentyabr 2005-ci il 299№-li Fərmanına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu yaradıldı. Fondun əsas məqsədi Azərbaycan Respublikasında əhalinin yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaq, mənzil tikintisinin səmərəli maliyyələşdirmə mexanizmini yaratmaq, bu sahədə formalaşan təklifin alıcılıq qabiliyyətli real tələbə uyğunlaşmasını təmin etmək və ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici investorları cəlb

etməkdir. AİF dövlət təsisatıdır, hüquqi şəxsdir. Azərbaycan İpoteka Fondu əhaliyə birbaşa ipoteka kreditlərinin verilməsi ilə məşğul olmur. Əhaliyə ipoteka kreditlərinin verilməsi AMB tərəfindən seçilmiş müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən həyata keçirilir. AİF-in vəsaitləri Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsindən ayrımlar; AİF fəaliyyətindən əldə olunan daxilolmalar, o cümlədən verilmiş kreditlər üzrə əsas borc və faiz ödənişləri; AİF tərəfindən emissiya olunan qiymətli kağızların yerləşdirilməsindən əldə olunan vəsaitlər; AİF-ə verilən xarici kreditlər, yardımlar, qrantlar və s. mənbələr hesabına formalaşır. Aşağıdakı cədvəldə AİF tərəfindən verilən ipoteka krediti haqqında məlumatlar öz əksini tapır.

İpoteka krediti üzrə maliyyə resurslarının dinamikası, mln.					Manat AİF-in ipoteka portfeli üzrə orta göstəricilər			
Tarix	Dövlət büdcəsindən AİF-ə ayrılmış vəsait	Banklar tərəfindən verilmiş ipoteka kreditləri	AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri	AİF-in yerləşdirilmiş istiqrazlarının həcmi	MKT-lər tərəfindən verilən məbləğ, AZN	Kreditin müddəti (ay)	Faiz dərəcəsi	Aylıq ödəniş, AZN
2010								
01	0,0	4,1	5,3	0,0	40302,7	260,7	6,79	303,9
02	0,0	10,5	15,5	9,0	40332,9	261,3	6,80	304,6
03	3,0	19,9	22,1	12,0	40349,5	262,7	6,81	304,5
04	4,0	32,2	30,8	23,0	40326,6	264,3	6,81	304,0
05	5,0	42,9	39,0	38,0	40296,9	265,6	6,81	303,4
06	0,0	53,0	45,8	0,0	40227,2	266,6	6,82	302,8
07	0,0	61,9	51,3	49,0	40209,0	267,1	6,84	307,4
08	7,0	68,5	59,4	54,0	40133,5	267,4	6,85	306,7
09	9,3	74,6	66,1	59,0	40096,3	267,8	6,87	306,5
10	10,8	81,9	73,8	62,0	40057,2	268,2	6,89	306,3
11	12,0	88,0	81,3	70,0	40033,7	268,4	6,91	306,7
12	14,0	96,9	90,5	75,0	40025,5	268,0	6,93	306,7
2011								
01	0,0	3,4	5,2	13,0	39991,1	269,0	6,94	306,0
02	0,8	8,8	11,1	16,0	39810,5	268,7	6,93	305,9
03	2,6	17,2	15,2	19,0	39728,8	268,9	6,94	305,3
04	3,6	26,4	21,1	22,0	39635,3	269,4	6,93	303,8
05	4,6	35,8	28,8	38,0	39546,0	269,8	6,92	302,8
06	5,6	43,8	33,4	41,0	39438,5	269,9	6,91	302,1
07	6,9	50,2	38,3	44,0	39405,7	270,0	6,91	301,8
08	14,2	61,3	44,3	47,0	39382,8	270,0	6,91	301,7
09	15,4	72,9	52,6	60,0	39379,9	270,1	6,91	301,6

10	16,7	74,4	59,9	66,0	39379,2	270,0	6,90	301,5
11	17,9	85,9	67,9	74,0	39378,9	270,0	6,90	301,5
12	20,0	95,5	77,0	77,0	39378,2	270,0	6,91	301,4
2012								
01	0,0	2,1	4,7	0,0	39377,9	270,0	6,90	301,4
02	0,0	8,0	12,7	3,0	39377,3	270,0	6,90	301,4

1.3 İpoteka Bankları və onların fəaliyyəti

İpoteka bankları istehlakçılara yaşayış və kommersiya ipoteka kreditləri verilməsi üzrə ixtisaslaşmış maliyyə institutudur. ABŞ-da səciyyəvi olaraq, dövlət səviyyəsində lisenziyalaşdırılan bu tip banklar kreditləri öz şəxsi kapitalı hesabına maliyyələşdirirlər. Bəzi hallarda, istiqraz daha sonra investora satılır və bu prosesə istiqrazların təkrar(ikinci) bazarda satışı kimi istinad edilir. Bu strategiyanın seçilməsi ipoteka bankına investisiyanı dərhal kompensasiya (recoup) etməyə və kapitaldan digər kreditləri maliyyələşdirmək üçün istifadə etməyə imkan verir hansı ki, təkrar bazarda da satıla bilər.

Hazırda təkrar(ikinci) ipoteka bazarı ölkə səviyyəsində çox mürəkkəb bir bazara çevrilmişdir. Bu bazar özünə böyük sayda iştirakçı cəlb edir ki, bunların arasında ipoteka şirkətləri, yığım və kredit birlikləri, kommersiya və yığım bankları, sığorta şirkətləri və aşağıda göstərilən məşhur təşkilatlar kimi iştirakçılar daxildir:

- Milli İpoteka İttifaqı (“Fannie Mae”)
- Mənzil İpoteka Kredit Korporasiyası (“Freddie Mac”)
- Dövlət İpoteka Kredit Birliyi (“Genni Mae”)

ABŞ Konqresi tərəfindən yaradılan bu üç təşkilat ikinci ipoteka bazarının yaranmasında və inkişafında böyük rol oynayırlar.

“Fannie Mae” 1938-ci ildə ABŞ konqresi tərəfindən tam dövlət korporasiyası kimi yaradılıb. Bu korporasiyanın yaradılmasında məqsəd qiymətli kağızların buraxılması ilə uzunmüddətli maliyyə investoru rolunda çıxış etməkdir. 1968-ci ildə bu korporasiya iki hissəyə ayrılır. “Genni Mae” və “Fannie Mae”. “Fannie Mae” artıq tam özəl bir korporasiya kimi fəaliyyət göstərməyə başlayır.

“Genni Mae” tam dövlət korporasiyasıdır. Bu korporasiya təkrar ipoteka bazarının mexanizmlərindən istifadə edərək xüsusi ipoteka proqramları vasitəsilə adi kreditlər ala bilməyən əhali təbəqələrinə evlərin alınmasında köməklik göstərir. Bu köməklik dövlət büdcəsindən alınan ssudalar vasitəsi ilə həyata keçirilir.

“Freddi Mac” 1970-ci ildə ABŞ Konqresi tərəfindən yaradılıb. Bu korporasiyanın yaradılmasında məqsəd ipoteka bazarına yatırılan investisiyaların likvidliyinin artırılmasıdır. “Freddi Mac” ipoteka kreditləri və kapital bazarı arasında əlaqələndirici rol oynayır.

Ümumiyyətlə ABŞ-da təkrar ipoteka bazarında ipoteka kreditlərinin verilməsində birinci yerdə əmanət-yığım idarələri gəlir ki, kreditlərin 40%-dən çoxunu bu idarələr verir. İpoteka kreditlərinin verilməsi həcminə görə ikinci yerdə ipoteka şirkətləri gəlir. Hazırda ABŞ-da 1300-dən çox belə şirkət mövcuddur. Verilən kreditlərin 25%-i bu şirkətlərin payına düşür. Üçüncü yerdə kommərsiya banklarıdır. Bankların payına verilən kreditlərin 20%-i düşür.

Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı ümumiyyətlə bütün ölkənin iqtisadiyyatının inkişafına böyük müsbət təsir göstərir. Belə ki, ÜDM-un 18%-i daşınmaz əmlakın tikilməsi, satılması, daşınmaz əmlak bazarının inkişafı nəticəsində formalaşır. Bununla yanaşı daşınmaz əmlak bazarının inkişafı ölkədə işsizlik problemini aradan qaldırır. Bu sahədə çalışanların sayı (2004-cü ilin göstəricilərinə əsasən) 6.9 milyon nəfərdir ki, bu ABŞ-da işləyənlərin 5.3%-ni təşkil edir.

Ümumiyyətlə ABŞ-da yaşayış sektorunun maliyyələşdirilməsi - onların tikilməsi və alınmasının kreditləşdirilməsi prinsipləri əsasında qurulub. Bu sahələrin maliyyələşdirilməsinin illik dövriyyəsi 300-400 milyard ABŞ dolları təşkil edir.

ABŞ-da verilən ipoteka kreditlərinin şərtləri əsasən aşağıdakı kimidir.

- Kreditin müddəti: 15-20 il
- Faiz dərəcəsi: 3-4% illik
- Kreditin məbləği: evin dəyərinin 80-90% qədəri (müşətinin ödəmə qabiliyyətindən və evin qiymətindən asılıdır)
- Girov: alınan əmlak

- Krediti ABŞ-nın istənilən vətəndaşı ala bilər
- İcbari sığorta

ABŞ-ın Arizona ştatında yerləşən Amerika İpoteka Bankı (America's Mortgage Banc) 1984-cü ildən fəaliyyətdədir. Bank profesional ipoteka brokeri kimi ölkədə ən yaxşı qiymət və ən yüksək xidmət göstərən təşkilatlardandır. Bank öz fəaliyyətində investorlar, əmlak brokerləri, inşaatçılar, digər banklar, maliyyə məsləhətçiləri ilə sıx əlaqədə olur. Bank xidmət çeşidinin müxtəlifliyinə görə fərqlənir. Belə ki, bankda 4 ipoteka proqramı mövcuddur.

1. Dövlət
2. Sabit
3. Dəyişkən
4. “Şar” ödənişli

Kredit alanlar üçün ipotekanın düzgün növünü seçmək aşağıda qeyd olunan bir çox amillərdən asılıdır:

- Onların cari maliyyə vəziyyəti
- Maliyyə vəziyyətinin necə dəyişəcəyi
- Mənzilə hansı müddətə sahib olmaq istəyi
- İpoteka ödənişindəki dəyişikliklərə dair razılığı

Məsələn, 15 illik sabit faiz dərəcəli ipotekada kreditin müddəti ilə əlaqədar az miqdarda faiz ödənişləri minlərlə dollara qənaət etməyə səbəb olar, lakin bu halda aylıq ödənişlərin miqdarı yüksək olur. Sabit faiz dərəcəli ipotekaya nisbətən dəyişkən faiz dərəcəli ipotekada daha aşağı aylıq ödənişlə başlamaq olar lakin faiz dərəcəsi dəyişəndə bu ödənişlər daha da arta bilər.

Aşağıdakı cədvəldə 200000\$ və daha çox məbləğdə ipoteka kreditləri üçün bankda mövcud olan faiz dərəcələri göstərilib.

30 illik sabit

<u>DƏRƏCƏ</u>	<u>XALLAR</u>	<u>ÖDƏNİŞ</u>	<u>HAQLAR</u>	<u>İFD</u>
3.625%	0.654 \$1,308.00	<u>\$ 912.1</u>	<u>\$1,403.00</u>	3.818%

15 illik

<u>DƏRƏCƏ</u>	<u>XALLAR</u>	<u>ÖDƏNİŞ</u>	<u>HAQLAR</u>	<u>İFD</u>
2.875%	0.715 \$1,430.00	<u>\$ 1369.17</u>	<u>\$1,403.00</u>	3.237%

3/1 DFİ Kənarlaşma: 2.250 Indeks: 1.600

<u>DƏRƏCƏ</u>	<u>XALLAR</u>	<u>ÖDƏNİŞ</u>	<u>HAQLAR</u>	<u>İFD</u>
2.750%	0.310 \$620.00	<u>\$ 816.48</u>	<u>\$1,403.00</u>	2.931%
2.875%	0.188 \$376.00	<u>\$ 829.78</u>	<u>\$1,403.00</u>	3.042%

5/1 DFİ Kənarlaşma: 2.250 Indeks: 1.600

<u>DƏRƏCƏ</u>	<u>XALLAR</u>	<u>ÖDƏNİŞ</u>	<u>HAQLAR</u>	<u>İFD</u>
1.875%	1.100 \$2,200.00	<u>\$ 726.8</u>	<u>\$1,403.00</u>	3.618%
2.000%	0.713 \$1,426.00	<u>\$ 739.24</u>	<u>\$1,403.00</u>	3.616%
2.125%	0.324 \$648.00	<u>\$ 751.8</u>	<u>\$1,403.00</u>	3.609%

7/1 DFİ Kənarlaşma: 2.250 Indeks: 1.600

<u>DƏRƏCƏ</u>	<u>XALLAR</u>	<u>ÖDƏNİŞ</u>	<u>HAQLAR</u>	<u>İFD</u>
2.375%	0.823 \$1,646.00	<u>\$ 777.31</u>	<u>\$1,403.00</u>	5.981%
2.500%	0.377 \$754.00	<u>\$ 790.24</u>	<u>\$1,403.00</u>	5.752%

20 illik sabit

<u>DƏRƏCƏ</u>	<u>XALLAR</u>	<u>ÖDƏNİŞ</u>	<u>HAQLAR</u>	<u>İFD</u>
3.375%	0.785 \$1,570.00	<u>\$ 1147.11</u>	<u>\$1,403.00</u>	3.664%

İllik Faiz Dərəcəsi (İFD) - Faiz və kredit haqları daxil olmaqla kreditin tam dəyərini ölçülməsi illik faiz dərəcəsi adlanır. Bütün kreditorların illik faiz dərəcəsinin hesablanmasında eyni qaydadan istifadə etməsi müxtəlif kreditlərin dəyərini müqayisə etmək üçün müştəriləri etibarlı əsasla təmin edir.

Dəyişkən(Tənzimlənən) Faizli İpoteka(DFI) - İlkin seçilmiş indeks əsasında faiz dərəcəsi periodik olaraq düzəldilən ipoteka. Buna bəzən “başqasına yenidən satıla bilən faiz dərəcəli ipoteka” , dəyişkən faizli ipoteka və ya Kanada roll-over ipotekası da deyirlər.

Xallar (Kredit Güzəşt Xalı) – Qabaqcadan ödənilmiş faizlər yekunda kreditor tərəfindən qiymətləndirilir. Hər xal kredit məbləğinin 1 faizinə bərabərdir (məsələn 100 000 \$-lıq ipotekada 2 xal 2000 \$-a bərabərdir).

3/1, 5/1, 7/1 və 10/1 DFI-lər - Dəyişkən faizli ipotekada faiz dərəcələri müvafiq olaraq üç il, beş il, yeddi il və on il üçün sabit qalır lakin bundan sonra illik dəyişə (nizamlana) bilər.

İndeks – Dəyişkən faizli ipotekadakı cari faiz dərəcəsi ilə digər investisiyalardan (məsələn ABŞ Xəzinədarlığı əmanət və kredit institutları tərəfindən bağlanan kreditlər üzrə orta aylıq faiz dərəcəsinə və əmanət və kredit institutları tərəfindən fondlara çəkilən orta aylıq xərclərə təminat verir) qazanılan faiz dərəcəsi arasındakı fərqə qarşı qeyd olunan faiz dərəcəsi hansı ki, daha sonra tənzimlənən ipotekada faiz dərəcələrinin yuxarıya və aşağıya doğru nizamlanmasında istifadə olur.

Kənarlaşma - Dəyişkən faizli ipotekada kreditor dəyişən faiz dərəcəsini təyin etmək üçün indeksin üzərinə bu məbləği gəlir.

İndeksləşdirilmiş faiz dərəcəsi – Qeyd olunmuş indeks məbləği üstə gəl kənarlaşma. Misal üçün əgər indeks 4% və kənarlaşma 2.75%-sə, indeksləşdirilmiş faiz dərəcəsi 6.75% olmalıdır. Adətən kreditorlar dəyişkən faizli ipotekanın birinci ilində indeksləşdirilmiş faiz dərəcəsindən aşağı faiz dərəcəsi tətbiq edirlər.

Kredit müqaviləsinin təsdiqi üçün lazım olan sənədlər seçilən kredit proqramından asılı olaraq dəyişir. Banka təqdim olunası ümumi sənədlər aşağıdakı kimidir

- Əgər aylıq maaşla və ya saathesabı işləyirsə son iki il üçün vergi bəyannaməsi (W-2's)
- Əgər sərbəst fəaliyyət göstərsə (şirkətin hissələrinin 25%-nə və ya daha çoxuna sahibdirsə) və ya komissiya və bonuslardan 25% və ya daha çox kompensasiya əldə edərsə, yaxud da icarəyə verilmiş hər hansı mülkü varsa son iki il üçün Federal Vergi bəyannaməsi(cədvəllərlə)-şəxsi və korporativ.
- Əgər təqaüdə çıxıbsa, əlildirsə və ya sosial təminat alırsa ən son alınmış mükafat məktubu və ya müavinət bildirişi və son iki ay üçün gəlir və müavinətin alındığını təsdiq edən sənəd.
- Girovlar üçün borc alanın (yaşadığı mənzil,ikinci mənzili və icarədə olan mülkiyyəti daxil olmaqla) illik və aylıq bəyanatları və ödəniş kuponları. Əmin olmaq lazımdır ki, kreditorun adresi ilə borc alanın hesab nömrəsi.
- Həmçinin satınalma əməliyyatıdırsa, inşaatçının adı, telefon nömrəsi və şirkətin adı.
- İkinci ipoteka istəyirsinizsə, ilk ipotekaya dair qeyd və etibarnamə
- Əgər keçmiş 7 ildə iflas olubsa, bütün borc cədvəlləri ilə birgə iflas tərxis sənədləri.

Əgər Tikinti ilə əlaqədar kredit götürülürsə, əlavə bəndlər aşağıdakı kimidir;

- Plan və spesifikasiyaların iki dəsti;
- Tikinti müqaviləsinin nüsxəsi;
- Tikintinin smeta dəyəri;

- Alınmış torpaq üçün Razılıq Bəyanatı və ya torpaq hələ alınmayıbsa müqavilənin surəti;
- Podratçı tərəfindən tamamlanan İnşaatçının Ümumi Məlumat Forması.

İpoteka bankları üçün ölkə miqyasında fəaliyyət göstərmək (əməliyyat aparmaq) qeyri-adi hal deyil. Bu zaman, bankdan ölkə və onun regionları çərçivəsində fəaliyyət göstərmək üçün lisenziya almaq tələb oluna bilər. Bank adətən yerli filiallar tərəfindən daxili siyasət və prosedurlara uyğun olaraq daha geniş kapital ehtiyatları əldə edə bilər. Digər bank təşkilatlarında olduğu kimi, ipoteka banklarında da hökumətin kredit şərtlərinə dair qaydaları əsas götürülür və həmin kredit şərtləri borc müqaviləsinə daxil edilə bilər. İpoteka bankı ilə digər federal və dövlət bankları arasında mühüm fərq odur ki, ipoteka bankı müxbir və əmanət hesabları kimi bank hesabları təklif etmir və mütəmadi olaraq müştərilərdən depozit qəbul etmir.

Qeyd etdiyimiz kimi, ipoteka bankı digər bank institutları tərəfindən təmin edilən xidmət növlərini təklif etmir, o, adətən ipoteka kreditlərinin xüsusi növləri üzrə rəqabətdə ola bilər. Fiziki şəxslər və daşınmaz əmlakın alışı üçün maliyyə əldə etmək istəyən şirkətlər ipoteka banklarının təklif etdiyi aşağı faiz dərəcəsinin digər növ bankların təkliflərindən yüksək rəqabətliliyi ilə seçildiyini aşkar edə bilərlər, o cümlədən müqaviləyə kredit namizədləri üçün daha cəlbədar olan şərtlər də daxil edilə bilər. Eyni zamanda ipoteka bankı tənzimlənən və ya dəyişkən faiz dərəcəsi tətbiq etdikdə rəqabətə tab gətirə bilmir ona görə ki, bu kredit növləri adətən federal banklarla əlaqədə olur və ehtiyatlar həmin qurumlara geri qaydır.

İpoteka krediti ilə daşınmaz əmlak əldə edərkən alıcılar yerli ipoteka bankları tərəfindən təklif olunan faiz dərəcələrini və şərtləri nəzərədən keçirməlidir. Bu dərəcə və şərtləri digər növ bankların təklifləri ilə müqayisə etdikdə dərhal bilmək olur ki, hansı təklif namizədlər üçün daha sərfəlidir.

Almaniya FR - İxtisaslaşmış bankların əsas qrupunu torpaq sahələrinə kredit verən və kommunal kreditlər təqdim edən 30 şəxsi ipoteka bankı təşkil edir. Almaniyada mənzil tikintisinin və alınmasının maliyyələşdirilməsi sahəsində aparıcı rolu İpoteka bankları oynayır. Onların fəaliyyətinin əsas məqsədi mənzil tikintisinə uzunmüddətli kreditlərin ayrılmasıdır. Almaniyada ipoteka kreditləri XVIII əsrdə yaranmışdır. İlk ipoteka bankı 1770-ci ildə Sileziyada açılmışdır. Bu, iri mülkədar təsərrüfatlarına maliyyə yardımı göstərən dövlət bankı idi. Vəsaitləri cəlb etmək üçün bank girov kağızları buraxmağa başladı (ipoteka istiqrazlarının növ müxtəlifliyi). Prusiyada ipoteka sisteminin yaradılması 1783 və 1872-ci illərin nizamnamələri ilə, Avstriyada 1811-ci ilin vətəndaş qanunnaməsi və 1871-ci ilin nizamnaməsi ilə, Saksoniyada 1843-cü ilin nizamnaməsi və 1863-cü il kodeksi ilə öz təsdiqini tapırdı. Almaniyada ipoteka banklar şəbəkəsi 1900-cü ildə mövcuddur. Həmin dövrdə onların heç biri müflisləşməmişdir. İpoteka bankları hətta Birinci və İkinci dünya müharibələri dövründə də əmanətçilərə girov kağızları üzrə faiz ödəyirdilər.

İpoteka bankları yaşayış evlərinin tikintisinə və yenidən qurulmasına, sənaye və kənd təsərrüfatı investisiyaları üçün uzunmüddətli kreditlər verir, həmçinin federasiyaya, torpaqlara, bələdiyyələrə, kütləvi hüquqlu digər korporasiyalara və müəssisələrə kommunal kreditlər təqdim edirlər. Kommunal kreditlərin həcmi mənzil tikintisinə verilən kreditlərdən çoxdur.

Almaniyada bu sahədə xüsusi qanunvericilik layihəsi mövcuddur. İpoteka bankları haqqında qanunvericiliyə əsasən bu növ kreditlər verilərkən kreditin bütün şərtləri dəqiq şəkildə müəyyən olunmalı və kredit institutlarının idarə edilməsi üzrə Federal idarəyə təqdim edilməlidir. Müəyyən edilmiş şərtlər arasında dəqiq göstərilməlidir ki, müştəri ödənişləri həyata keçirə bilməsə bank hansı tədbirlər görəcək və hansı hallarda bank vaxtından qabaq ipotekanın qaytarılmasını tələb edə bilər. İpoteka bankları haqqında qanunvericiliyə əsasən müştərinin maliyyə vəziyyəti pisləşdikdə bank özünün ipoteka üzrə öhdəliklərini geri götürə bilər.

İpoteka bankları xüsusi kredit institutlarıdır ki, hansılarının fəaliyyəti xüsusi qanunla tənzimlənir. İpoteka bankları digər kommersiya bankları kimi bütün

maliyyə əməliyyatları həyata keçirə bilməz. Lakin, ipoteka banklarının xüsusi qiymətli kağızlar buraxmaq imtiyazı var, hansı ki, digər banklarda yoxdur. Qanunvericiliyə əsasən ipoteka bankları səhmdar cəmiyyətlər şəklində fəaliyyət göstərməlidirlər.

Bundan əlavə bu gün Almaniyanın ipoteka bazarında “Tikinti-Yığım Bankları” fəaliyyət göstərir. Hazırda ölkədə 34 belə bank fəaliyyət göstərir. Bu bankın təklif etdiyi proqramda Almaniya Federativ Respublikasının 32 milyon vətəndaşı iştirak edir. Yığılan vəsaitlərin əsas hissəsi mənzil və fərdi yaşayış evlərinin alınmasına, onların yenidən qurma işlərinə və yeni evlərin tikilməsinə sərf olunur.

Məsələn: Fərdi yaşayış evi tikmək istəyən 10 vətəndaşın lazımı qədər şəxsi kapitalı olmadığı üçün, onlar əmanət yığıma başlayırlar. Tutaq ki, bunun üçün hərəsinə 100 000 ABŞ dolları məbləğində vəsait lazımdır. Lakin hər biri bir ilə cəmi 10 000 ABŞ dolları yığa bilir. Əgər hərəsi ayrılıqda yığmağa başlasa, bu zaman evin tikintisinə başlamaq üçün 10 il gözləmək lazım gələcək. Ancaq bu 10 nəfər birlikdə yığmağa başlasa, bu zaman onlardan birincisi artıq bir ildən sonra tikintiyə başlaya biləcək.

Beləliklə, hamı öz məqsədinə 2 dəfə tez çata biləcək. Belə hallarda dövlət yığım edənlərə də köməklik göstərərək onlara “Tikinti-Yığım” proqramı üzrə mükafatlar verir. Bu sistemin effektivliyi ondan ibarətdir ki, bu qapalı sistem kapital bazarından və onun faiz dəyişkənliyindən azaddır.

Bu proqramı 3 mərhələyə bölmək olar:

1. Yığım mərhələsi
2. Kreditin alınması üçün götürülən öhdəliklərin yerinə yetirilməsinin qiymətləndirilməsi
3. Kreditin verilmə mərhələsi

Birinci mərhələdə yığıcı həyata keçirən vətəndaşla “Tikinti-Yığım Bankı” arasında bağlanan müqavilədə vətəndaş üçün tikintinin başlanmasına lazım olan məbləğin həcmi göstərilir və vətəndaş tərəfindən hər ay yatırılacaq məbləğ müəyyən olunur. “Tikinti-Yığım Bankı” isə vətəndaşın yatırdığı vəsaitlərə illik 2.5% - 4% arası faiz əlavə olunacağına zəmanət verir.

İkinci mərhələdə vətəndaş tərəfindən onun öz üzrəsinə götürdüyü öhdəliklərin yerinə yetirilməsinin qiymətləndirilməsi həyata keçirilir. Bu zaman vətəndaş müqavilədə göstərilən məbləğin 40-50% faizini yığmalıdır.

Üçüncü mərhələdə kreditin verilməsi reallaşdırılır. Lakin həyata keçirilən yığımlar 7 ildən artıq müddəti əhatə edərsə “Tikinti-Yığım” proqramı üzrə olan mükafatları (4.5%-6% illik) öz şəxsi istehlak məqsədlərinə də istifadə edə bilər.

Fəsil II. İpoteka kapitalı bazarı

2.1 İpoteka kapitalı bazarının quruluşu

Kapital bazarı orta və uzunmüddətli fond təklif və tələbinin qarşılaşdığı bazardır. Uzunmüddətli maliyyə alətlərinin ticarətinin aparıldığı bazar sistemidir. Maliyyələşmə/kapital bazarının iki növü var:

- 1) Pul bazarı
- 2) Kapital bazarı

Kapital bazarının tipik xüsusiyyəti uzunmüddətli fondlardan meydana gəlmiş olmasıdır. Kapital bazarında saxlanılan fondlar daha çox şirkətlərin bina, avadanlıq kimi olan vəsaitlərinin maliyyələşməsində istifadə edilir. Kapital bazarı elə bir bazardır ki, orada maliyyə insitutları (təşkilatları) əhalinin əmanətlərini dövriyyəyə buraxır və onlara uzunmüddətli dövr üçün kredit verir hansı ki, həmin dövrdə ölkədə yeni kapital artır. Başqa sözlə desək, kapital bazarı kapital vəsaitlərinin uzun müddətli borca götürülməsi və kreditə verilməsini əhatə edir. Uzun müddətli vəsaitlər üçün kapital bazarında istifadə olunan əsas alətlər aşağıdakılardır:

- i. İpotekalar
- ii. Korporasiya istiqrazları
- iii. Dövlət və yerli hokumət istiqrazları
- iv. Federal maliyyələşdirilən kredit təşkilatlarının qiymətli kağızları
- v. Maliyyə şirkətlərinin istiqrazları
- vi. Kommersiya banklarının istiqrazları və kommersiya kağızları
- vii. Hüquqi səhmdar

İpoteka kapital bazarı daşınmaz əmlaka birbaşa və ya dolayı yolla investisiya qoyan fiziki şəxslərdən və institusional investordlardan ibarətdir. İpoteka kapitalı bazarının institutional mənbələri aşağıdakılardır:

- 1) **İpoteka fondları.** Əhalinin yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaq məqsədilə adətən dövlət proqramı ilə yaradılan fondlardır. Bu fondlar adətən dövlət təsisatıdır və hüquqi şəxsdir.
- 2) **İpoteka bankları.** İpoteka bankları istehlakçılara yaşayış və kommersiya ipoteka kreditləri verilməsi üzrə ixtisaslaşmış maliyyə institutudur. Bu tip banklar kreditləri həm öz şəxsi kapitalı hesabına həm də dövlət vəsaiti hesabına maliyyələşdirirə bilirlər.
- 3) **Sığorta şirkətləri.** Sığorta şirkətləri maliyyə vasitəçiləridir. Onlar fiziki şəxslərin və şirkətlərin müəyyən risklərdən qorunmasını təmin etməklə qazanc əldə edirlər. Əsasən ipoteka kreditlərinə uzunmüddətli investisiya qoyan sığorta şirkətləri korporasiya istiqrazlarına da sərmayə qoyurlar.
- 4) **Tikinti cəmiyyətləri .**Tikinti cəmiyyətləri hazırda əhali üçün mənzillərin, sənaye üçün binaların alınması və tikintisində maliyyə vəsaitlərinin təmini ilə məşğuldur.
- 5) **Əmanət bankları.** Əmanət bankları əhalidə olan əmanətləri yığır və yığılmış əmanətlər investisiya şəklində əsasən ipoteka kreditlərinə yatırılır.
- 6) **Kommersiya bankları.** Hazırda əksər kommersiya bankları orta və uzunmüddətli ipoteka kreditinin verilməsi üzrə ixtisaslaşdırılıb.

İpoteka kapitalı bazarı qiymətli kağızların ilk dəfə bazara çıxıb-çıxmamasına görə 2 hissəyə bölünür.

- I. İlk İpoteka kapitalı bazarı
- II. Təkrar ipoteka kapitalı bazarı

İlkin ipoteka kapitalı bazarı borcalanlar və ipoteka krediti verənlər üçün ümumi bazar yeridir. Burada, borcalan və kreditorlar ipoteka əməliyyatlarının müxtəlif şərtləri haqqında müzakirələr etmək üçün bir araya gəlirlər. İlk ipoteka kapitalı bazarı ipoteka kreditlərinin əsas yaradıcısıdır və müvafiq xidmətlərin təminatçısıdır. İlk ipoteka bazarı ilə təkrar ipoteka bazarı arasındakı əsas fərq odur ki, ilkin bazarda yaranan ipoteka kreditləri və xidmət hüquqları təkrar bazarda alınıb satılır. İlk ipoteka bazarında yaranan ipotekalar adətən sonda ipoteka paketinin bir hissəsinə çevrilir və bu, borcalanlara məlum deyil. İpoteka paketi adətən *İpoteka təminatlı qiymətli kağızlar, Aktivlərlə təmin edilmiş qiymətli kağızlar* və *Borc öhdəlikləri ilə təmin olunmuş istiqrazlardan* ibarət olur.

İpoteka(girov) təminatlı qiymətli kağızlar - Təminatı ipotekaya (girova) əsaslanan qiymətli kağızlar. Aktivlərlə təmin edilmiş istiqrazların bir növü olub daşınmaz əmlakın maliyyələşməsində istifadə olunur.

Aktivlərlə təmin edilmiş qiymətli kağızlar - Dəyəri və ödənişləri müvafiq baza aktivlərindən gələn vəsaitlər hesabına formalaşan qiymətli kağızlar. Bu tip qiymətli kağızlar, adətən, avtomobil kreditləri və kredit kartı üzrə ödənişlər kimi kiçik və qeyri-likvid aktivlər hovuzunun sekuritizasiyası yolu ilə yaradılır. İnvestorlar üçün bu cür qiymətli kağızlar korporativ borc alətlərinə investisiyanın alternatividir.

Borc öhdəlikləri ilə təmin olunmuş istiqrazlar - Təminatlı istiqrazların bir növü olub dəyəri və ödənişləri sabitgəlirli baza aktivlərindən gələn vəsaitlər hesabına formalaşan qiymətli kağız. Borc öhdəlikləri ilə təmin olunmuş istiqraz müxtəlif risk profilli hissələrə (translara) bölünməklə müxtəlif tipli investorların marağını ödəmiş olur.

İlkin ipoteka bazarı kredit bazarının bir hissəsidir hansı ki, səciyyəvi olaraq ipoteka krediti yaradır. Bu bazarın əsas oyunçuları ipoteka brokerləri, kredit ittifaqları, institusional kreditorlar və ipoteka banklarıdır.

İpoteka yaradıcıları (təşəbbüskarları) elə şəxslər və ya təşkilatlardır ki, ipoteka kreditlərini digər mənbələrdən əldə edirlər. İlk ipoteka bazarı əsasən borcalanlardan və ipoteka yaradıcılarından asılıdır. Lakin borcalan və ipoteka yaradıcıları arasında vasitəçi rolunu ipoteka brokerləri oynayır. Borcalanlar ipoteka krediti götürəndə adətən ipoteka brokerləri və ya ipoteka broker agentlikləri ilə əlaqə saxlayırlar.

Kredit ittifaqı - mənafe ümumiliyi əsasında könüllü birləşən fiziki şəxslərin və (və ya) kiçik sahibkarlıq subyekti olan hüquqi şəxslərin sərbəst pul vəsaitlərini cəmləşdirmək yolu ilə özlərinin qarşılıqlı kreditləşdirilməsi üçün yaratdıqları bank olmayan kredit əşkilatı. Kredit ittifaqında toplanan pul vəsaitləri üzvlərinin təsərrüfat və sosial ehtiyaclarının ödənilməsi üçün qısa və uzun müddətli kreditlər verilməsinə sərf olunur. Kredit ittifaqı öz əmlakına malikdir, öz adından əmlak və qeyri-əmlak hüquqları əldə edə bilər, məhkəmədə iddiaçı və cavabdeh ola bilər.

Institusional kreditorlar əmanət və kredit birlikləridir (assosiasiyaları). Regional banklar, maliyyə şirkətləri, ipoteka şirkətləri və kommersiya bankları institusional kreditor ola bilərlər. Onlar ilkin ipoteka bazarında ipotekanın əməlgəlməsində fəal iştirak edirlər.

Təkrar ipoteka kapitalı bazarı ipoteka kreditinin dəyəri ilə təmin olunmuş qiymətli kağız və istiqrazların satıldığı bazardır. İlk ipoteka kapitalı bazarında təqdim olunan qiymətli kağızlar bu bazarda ümumi ictimaiyyətə birinci dəfə satılır. İpoteka kreditorları, kommersiya bankları və ya ixtisaslaşmış firmalar çoxlu sayda kreditləri birgə qruplaşdırırlar və qruplaşdırılmış kreditləri qiymətli kağızlar kimi satırlar və bu kağızlar İpoteka ilə təmin olunmuş istiqrazlar adlanır. **İpoteka ilə təmin olunmuş istiqrazlar** - Dəyəri və ödənişləri ipoteka borclarının girov qoyulması hesabına təmin olunan istiqrazdır. İpoteka ilə təmin olunmuş istiqrazlar adətən, onları formalaşdıran institutun balansında deyil, ayrıca fəaliyyət göstərir. Bu istiqrazlar şirkətin, emitentin, müəyyən əmlakın zərərdən müdafiə üstünlüyünə malikdirlər. Şirkətin ləğvi zamanı bu cür istiqraz sahibləri başqa kreditorlar kimi girov aktivlərinə iddialı olurlar.

Təkrar bazarda şirkətlər tərəfindən kreditlərin bir arada toplanaraq qiymətli kağız kimi satılması fərdi kredit risklərini azaldır. Bu qiymətli kağızlar *Borc öhdəlikləri ilə təmin olunmuş istiqrazlar* həmçinin, *İpoteka(girov) təminatlı qiymətli kağızlar* kimi tanınır. *İpoteka ilə təmin olunmuş istiqrazlar* bəzən digər *Borc öhdəlikləri ilə təmin olunmuş istiqrazlarda* qruplaşdırılır. İpoteka qanunu pozulanda, öhdəliklər yerinə yetirilməyəndə və daşınmaz əmlak qiymətdən düşəndə *Borc öhdəlikləri ilə təmin olunmuş bu istiqrazların* qiymətləndirilməsi çətinləşir. Belə bir hadisə 2007-ci ilin avqust ayında “BNP (Banque Nationale de Paris) Paribas”-da baş vermişdi və bu da mərkəzi bankların likvidliyinə mane oldu.

Təkrar ipoteka bazarında alıcılara mövcud səhmlərin təklif olunması prosesi *Anderraytinq* kimi tanınır. *Anderraytinq* - investisiya banklarının və ya digər ixtisaslaşmış maliyyə qurumunun emitentin (səhmdar cəmiyyətlər və ya dövlətlər) adından çıxış edərək investorları cəlb etməsi və emitentin buraxdığı qiymətli kağızları bazarda yerləşdirməsi prosesi. Qiymətli kağızların *anderraytinqini* öz üzərinə götürməklə müvafiq qurum (*anderrayter*) bu qiymətli kağızların satılması öhdəliyini götürür və bu risk müqabilində “*anderraytinq spreadi*” (investorla rəqabətə qazanan əldə olunan gəlir ilə emitentə ödənilən vəsait arasındakı fərq) qazanır. Əgər bazarda yeni səhmlər təklif olunursa bu, *İlkin İctimai Təklif* kimi səslənir.

2.2 Dövlətin ipoteka kredit sistemində rolu

Azərbaycan hökuməti, hələ yenicə start götürən bank ipotekası konsepsiyası qarşısına əhalinin yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaq, mənzil tikintisinin səmərəli maliyyələşdirmə mexanizmini yaratmaq, təklifin alıcılıq qabiliyyətli real tələbə uyğunlaşmasını təmin etmək, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici investorları cəlb etmək məqsədlərini qoyub. Bu məqsədlərin reallaşdırılması üçün Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı ilə Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sistemi və Azərbaycan İpoteka Fondu yaradılıb, Milli Məclis “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununu qəbul edib, Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı tərəfindən müvəkkil banklar, sığorta şirkətləri və qiymətləndirici firmaların siyahısı və Azərbaycan İpoteka Fondunun yenidən maliyyələşdirdiyi ipoteka kreditlərinin müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilməsinə dair standart tələblər təsdiq olunub. Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının ipoteka hüququ 2000-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə tənzimlənir. Mülki Məcəllənin 269-cu maddəsinə **“Girov və ipoteka hüququ anlayışı”**-na əsasən Girov və ipoteka hüququ girov qoyanın

əşyası barəsində girov saxlayanın əşya hüququdur və eyni zamanda borclunun girov saxlayan qarşısında pul və ya başqa öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi üsuludur. Girov və ipoteka hüququ əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasından ibarətdir. İpoteka daşınmaz əşyalara, habelə rəsmi reyestrdə qeydə alınmalı olan daşınar əşyalara əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasıdır. Girovla və ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəlik üzrə kreditorun (girov saxlayanın və ipoteka saxlayanın) hüququ var ki, borclunun həmin öhdəliyi icra etmədiyi halda girov qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın dəyərindən həmin əşyanın mənsub olduğu şəxsin (girov qoyanın və ipoteka qoyanın) digər kreditorlarına nisbətən üstün qaydada təminat alsın.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 22 dekabr 2005-ci il tarixli 339 nömrəli Fərmanına əsasən müəyyən olunmuş ipoteka kreditlərinin verilməsi şərtləri ilə tanış olaq.

- Kredit 3 ildən 15 ilədək müddətə verilməlidir .
- Kreditin məbləği 30.000 manatdan (150.000.000 köhnə manatdan) çox olmamalıdır.
- Kredit üzrə illik faiz dərəcəsi 12% - dən çox olmamalıdır.
- Kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 70% - dən çox olmamalıdır.
- İpoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin 50% - dən çox olmamalıdır.

Həmçinin :

- Kredit Azərbaycan Respublikasının vətəndaşına verilməlidir.
- Kredit Azərbaycan manatı ilə verilməlidir.
- Kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən çox olmamalıdır.
- Kredit daşınmaz əmlakın ipotekası ilə təmin olunmalıdır.
- İpoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlak müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir.

- İpoteka saxlayanın hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.
- Kredit üzrə əsas borc və hesablanmış faizlər hər ay bərabər hissələrlə (annuitent ödənişlər) ödənilməlidir.
- Borcalanın həyatı və əmək qabiliyyəti, eləcə də ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakın bazar qiyməti əsas götürülərək ipoteka ilə təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərtilə sığortalanmalıdır.
- AİF – tərəfindən müəyyən olunan digər tələblər

Azərbaycan Respublikasının ipoteka haqqında qanununa əsasən ipotekanın predmeti aşağıdakı maddələrlə tənzimlənir.

- İpoteka predmeti qanuna müvafiq olaraq ipoteka qoyanın mülkiyyətində olan daşınmaz əşya, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya və rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınmaz əşya ola bilər.
- Mülki dövriyyədən çıxarılmış, habelə qanuna görə üzərinə tələb yönəldilə və özgəninkiləşdirilə bilməyən əşyanın ipotekasına yol verilmir.
- Bölünməz əşyalar hissə-hissə ipoteka qoyula bilməz.
- İpoteka ümumi ola bilər. Ümumi ipoteka elə ipotekadır ki, onun predmeti bir neçə əşyadır və ümumi tələbin ödənilməsi üçün əşyaların hər birindən istifadə edilir. Kreditorun tələbi onun arzusu ilə istənilən əşya hesabına ödənilə bilər.
- İpoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ipoteka predmeti ipoteka saxlayanın razılığı ilə dəyişdirilə bilər. Bu halda ipoteka müqaviləsində dəyişikliklər edilir.

Azərbaycan Respublikasının ipoteka haqqında qanununa əsasən ipotekanın xüsusiyyətləri aşağıdakı maddələrlə tənzimlənir.

- İpoteka saxlayanın ipoteka predmetinə dair hüququ, əgər ipoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, onun ləvazimatına da şamil edilir. İpoteka predmetindən istifadə nəticəsində əldə edilmiş bəhərə, məhsula və gəlirə ipoteka hüququ ipoteka müqaviləsində nəzərdə tutulmuş hallarda şamil edilir.

- Bina, tikili, qurğu və ya digər daşınmaz əşyalar yalnız onların yerləşdiyi, yaxud fəaliyyətini təmin etdiyi torpaq sahəsi ilə birlikdə ipoteka qoyulur. Daşınmaz əşyaya tutma yönəldildikdə, onu alan şəxs həmin daşınmaz əşyanın əvvəlki mülkiyyətçisinə əşyanın yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində mənsub olan hüququ əldə edir.
- İpoteka qoyanın üçüncü şəxslər qarşısında öhdəliklərinin icrası üçün başqa əmlakı kifayət etmədikdə, ipoteka predmetinə üçüncü tərəfin tələbi bu qanunla müəyyən edilmiş qaydada ipoteka saxlayanın tələbləri ödənildikdən sonra yönəldilə bilər.

Azərbaycan Respublikasının ipoteka haqqında qanununa əsasən ipotekanın dövlət qeydiyyatı qaydaları aşağıdakı maddələrlə tənzimlənir.

- Daşınmaz əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatı "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq həyata keçirilir.
- Rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyanın ipotekası həmin əşyanın dövlət reyestrini aparan müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qeydiyyata alınır.
- Daşınar əşyanın ipotekasının qeydiyyata alınması üçün rəsmi reyestrə ərizə ilə birlikdə aşağıdakı sənədlər təqdim olunur:
 - ipoteka müqaviləsinin notariat qaydasında təsdiq edilmiş surəti;
 - qeydiyyat üçün dövlət rüsumunun ödənilməsini təsdiq edən sənəd.
- İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, dövlət qeydiyyatı orqanına ipoteka kağızı və onun notariat qaydasında təsdiq edilmiş surəti təqdim edilir.
- Daşınar əşyanın rəsmi reyestrini aparan orqan ən gec 5 iş günü müddətində daşınar əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatını aparır və reyestrədən çıxarışı ipoteka saxlayana təqdim edir. Dövlət qeydiyyatı üçün təqdim olunmuş sənədlər dövlət qeydiyyatı orqanında saxlanılır.

- Çıxarışda ipotekanın dövlət qeydiyyatını aparən orqanın adı, qeydiyyatın yeri, anı (tarixi və saatı), qeydiyyat nömrəsi, ipoteka saxlayanı və ipoteka qoyanı tanıtdıran digər məlumatlar və ipoteka predmetinin təsviri göstərilir.
- İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə ipoteka kağızında dövlət qeydiyyatını aparən orqanın adı, qeydiyyat anı (tarixi və saatı) və nömrəsi göstərilməklə qeydiyyat orqanının səlahiyyətli şəxsinin imzası və xüsusi möhürü ilə təsdiq edilir və ipoteka saxlayana qaytarılır.
- Qeydiyyat orqanı ipoteka haqqında məlumat bazasını yaradaraq məlumatın saxlanılmasını təmin etməlidir. Qeydiyyata alınmış ipoteka müqaviləsinin surəti, ipoteka kağızı verildikdə isə ipoteka kağızının surəti dövlət qeydiyyatı orqanının arxivində saxlanılır.
- Daşınar əşya üzərində qeydiyyata alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair rəsmi reyestrdən arayış 3 təqvim günü müddətində hüquq sahibinə, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsə, hüquq sahibinin əmlakına qanun və ya vəsiyyət əsasında vərəsəlik hüququ olan şəxslərə və qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanlarına verilir.
- Daşınar əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvlərin düzəldilməsi barədə maraqlı şəxslərin ərizəsi təqdim edildiyi gündən ən gec 3 iş günü müddətində reyestrə və ya reyestrdən çıxarışda düzəlişlər aparılır.
- Qeydiyyat orqanı, onun vəzifəli şəxsləri və əməkdaşları qeydiyyat qaydalarının pozulması nəticəsində maraqlı şəxsə vurduqları zərərə görə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyırlar.

Azərbaycan Respublikasında uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə vətəndaşların yaşayış sahəsi ilə təmin edilməsi mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi, gənc ailələrə və Azərbaycan Respublikası Müdafiə Nazirliyinin hərbi qulluqçularına (müddətli həqiqi hərbi xidmətdə olan hərbi qulluqçularından başqa)

dövlət tərəfindən güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin yaradılması məqsədilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 22 dekabr tarixli 339 nömrəli Fərmanı (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2005-ci il, N 12, maddə 1108) ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları"na aşağıdakı dəyişikliklər həyata keçirilmişdir:

- 3.1.3-cü bəndində "15" rəqəmi "25" rəqəmi ilə əvəz edilsin;
- 3.1.4-cü bəndində "150.000.000 manatdan (30.000 yeni manatdan)" sözləri "50.000 manatdan" sözləri ilə əvəz edilsin;
- 3.1.5-ci bəndində "12%-dən" sözləri "8%-dən" sözləri ilə əvəz edilsin;
- 3.1.6-cı bəndi aşağıdakı redaksiyada verilsin:

kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 85%-dən çox olmamalıdır. İpoteka krediti üzrə öhdəliyin icrasına İpoteka Kreditlərinin Zəmanət Fondu tərəfindən zəmanət verildiyi təqdirdə (ən azı kredit məbləğinin 20%-i həcmində), kreditin məbləği ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 100%-ni təşkil edə bilər.";

- 3.1.7-ci bəndində "50%-dən" sözləri "70%-dən" sözləri ilə əvəz edilsin;
- 3.1.13-cü bəndindən "borcalanın həyatı və əmək qabiliyyəti, eləcə də" sözləri çıxarılsın;
- 4.12.6-cı yarımbəndi aşağıdakı redaksiyada verilsin:
ipoteka krediti hesabına yaşayış sahəsinin alınmasını təsdiq edən sənəd";
- 5.1.1-ci bəndində "60" rəqəmi "90" rəqəmi ilə əvəz edilsin.
- "Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları" təsdiq edilsin (əlavə olunur).

Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə tapşırılsın ki:

- ipoteka kreditləri üzrə ilkin ödənişə olan tələbin gələcəkdə aradan qaldırılması və bu zaman kreditorun risklərinin azaldılmasını təmin etmək məqsədi ilə

hüquqi şəxs statuslu qeyri-kommersiya təşkilatı kimi İpoteka Kreditlərinin Zəmanət Fondunu təsis etsin;

- müvafiq dövlət orqanlarını cəlb etməklə İpoteka Kreditlərinin Zəmanət Fondu haqqında Nizamnamənin layihəsini bir ay müddətində hazırlayıb təsdiq etsin və qanunvericiliyə uyğun olaraq dövlət qeydiyyatından keçirilməsini təmin etsin;

Beləliklə yuxarıda göstərilən dəyişikliklərdən sonra belə nəticəyə gəlmək olar ki, bu fərmandan sonra verilən kreditlərin şərtləri daha da sadələşdirildi. Artıq kreditin müddəti 25 ilədək artırıldı və kreditin məbləği 50 000 manata qədər yüksəldildi. Eyni zamanda faiz dərəcəsi 8%-dək endirilməsi və evin alınması zamanı ilkin ödəniş məbləğinin 15%-dək azaldılması ipoteka kreditinin alınması üçün daha da əlverişli şərait yaratdı.

Bundan başqa “Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında” 16 sentyabr 2005-ci il tarixli 299 nömrəli və “Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə” 22 dekabr 2005-ci il tarixli 339 nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanlarına, “Azərbaycan Gəncliyi Dövlət Proqramının (2005-2009-cu illər) təsdiq edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 30 avqust 2005-ci il tarixli 982 nömrəli və “Azərbaycan Respublikası Müdafiə Nazirliyinin hərbi qulluqçularının sosial müdafiəsinin gücləndirilməsi tədbirləri haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 23 yanvar 2006-cı il tarixli 1235 nömrəli Sərəncamlarına və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq **gənc ailələrin və hərbi qulluqçuların sosial vəziyyətinin yaxşılaşdırılması üçün** hazırlanmışdır və yaşayış sahəsinin alınması məqsədilə verilən ipoteka kreditləri üzrə güzəştlərin tətbiqi qaydalarını müəyyən edir.

Güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi şərtləri:

- Kredit Azərbaycan manatı ilə verilməlidir;
- Kredit Azərbaycan Respublikasının vətəndaşına verilməlidir;
- Kredit 3 ildən 30 ilədək müddətə verilməlidir;

- Kreditin məbləği 35 000 manatdan çox olmamalıdır;
- Kredit üzrə illik faiz dərəcəsi 4%-dən çox olmamalıdır;
- kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 85%-dən çox olmamalıdır.
- İpoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır;
- Kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən çox olmamalıdır;
- Kredit daşınmaz əmlakın ipotekası ilə təmin olunmalıdır;
- İpoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlak müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir;
- İpoteka saxlayanın hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dövlət qeydiyyatına alınmalıdır;
- Kredit üzrə əsas borc və hesablanmış faizlər hər ay bərabər hissələrlə (annuitet ödənişlər) ödənilməlidir;
- İpoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakın bazar qiyməti əsas götürülərək ipoteka ilə təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərti ilə sığortalanmalıdır;
- AİF tərəfindən müəyyən olunan digər tələblər

İpoteka kreditləri üzrə güzəştlərdən aşağıdakı şəxslərin istifadə etmək hüququ var:

1. Gənc ailənin üzvü olan aşağıdakı şəxslər:
 - şəhid ailəsinin üzvü (əri/arvadı, övladları);
 - Milli Qəhrəman (özü, əri/arvadı, övladları);
 - məcburi köçkün və ya ona bərabər tutulan şəxs;
 - üç ildən az olmayan müddətdə dövlət qulluqçusu işləyən şəxs;
 - elmlər namizədi və ya doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs;
 - idman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxslər (Fəxri bədən tərbiyyəsi və idman xadimi, respublika miqyaslı yarışların qalibi (I yer), beynəlxalq miqyaslı yarışların

qalibi (I, II və III yerlər)).

2. Üç ildən az olmayan müddətdə hərbi xidmətdə olmuş Azərbaycan Respublikası Müdafiə Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Milli Təhlükəsizlik Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Daxili İşlər Nazirliyinin Daxili Qoşunlarının və Azərbaycan Respublikası Dövlət Sərhəd Xidmətinin hərbi qulluqçuları (müddətli həqiqi hərbi xidmət hərbi qulluqçularından başqa).

3. İpoteka kreditləri üzrə güzəştlərdən istifadə etmək hüququ olan hər bir ailə (şəxs) bu güzəştlərdən yalnız bir dəfə istifadə edə bilər.

4. Güzəştli ipoteka kreditləri dövlət büdcəsindən ayrılmış vəsaitlər hesabına verilir.

İpoteka kreditini əldə etmənin ardıcıl mərhələləri :

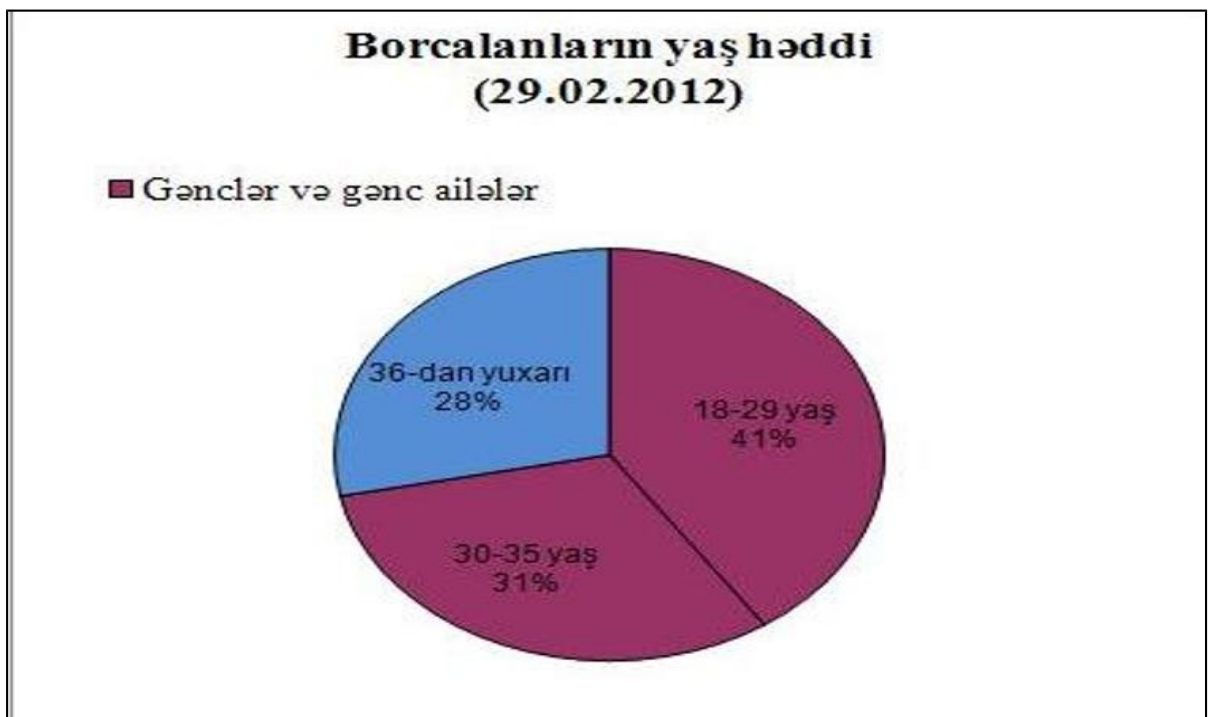
- İpoteka kreditini almaq istəyən şəxs təsdiq edilmiş şərtlərə müvafiq olaraq öz imkanlarını qiymətləndirməlidir.
- İpoteka kreditlərinin şərtlərinə cavab verən şəxslər, müvəkkil kredit təşkilatlarına müraciət edərək ilkin qiymətləndirmədən keçməlidirlər.
- Üçüncü mərhələdə müraciət edən şəxsin təqdim etdiyi sənədlər əsasında ipoteka kreditini qaytarmaq qabiliyyətini, həmçinin ipoteka qoyulan əmlakın dəyərinin və vəziyyətinin qiymətləndirilməsi həyata keçirilir. Nəticədə kredit təşkilatı kredit almaq istəyən şəxsə kreditin verilməsini və ya verilməməsinə son qərar verir.
- İpoteka kreditinin rəsimləşdirilməsi — bu mərhələdə zəruri sənədlər toplanılır, kredit, ipoteka və sığorta müqavilələri imzalanır və qanunvericiliyə uyğun qaydada təsdiq edilir və yaranan hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınır.
- Kreditin verilməsi
- Kredit üzrə öhdəliklərin icrası – müəyyən edilmiş ödəmə qrafikinə uyğun olaraq kredit üzrə ödənişlər aparılmalıdır.

Ümumiyyətlə ölkəmizdə AİF-nun standartları və vəsaitləri ilə ipoteka kreditlərinin verilməsinə 25 mart 2006-ci ildən başlanmışdır. 2005-2007 ci illərdə AİF-na dövlət büdcəsi tərəfindən 46 milyon manat həcmində vəsait ayrılmışdır. Bu günə kimi Azərbaycan İpoteka Fondu tərəfindən 67.8 milyon manat həcmində

ipoteka krediti verilmişdir. Hal-hazırda ölkədə ipoteka kreditlərinə olan tələb 1 milyard manat həcmindədir. Bu günə kimi AİF tərəfindən seçilmiş müvəkkil kredit təşkilatlarından ən çox ipoteka krediti verən Texnikabank kommersiya bankıdır. Texnikabankın ipoteka kreditləri üzrə portfeli 319 kredit üzrə 10.9 milyon manat təşkil edir. Lakin AİF-in ipoteka kreditlərinin gələcəyini qeyri müəyyənlik içərisində saxladığından artıq Texnikabank da xarici uzunmüddətli rersurlardan istifadə edərək özünün ipoteka proqramının yaradılmasına başlayıb.

Aşağıda göstərilmiş diaqramda 2012-ci ilin **iyun ayınadək** ipoteka kreditləri alanların yaş həddi göstərilmişdir. Verilmiş cədvəldən müəyyən etmək olar ki, 18-35 yaş arası ipoteka kreditləri alanlar (72%) üstünlük təşkil edir. Belə nəticəyə gəlmək olar ki, əhalinin məhz bu hissəsinin ipoteka kreditlərinə daha çox ehtiyacı var.

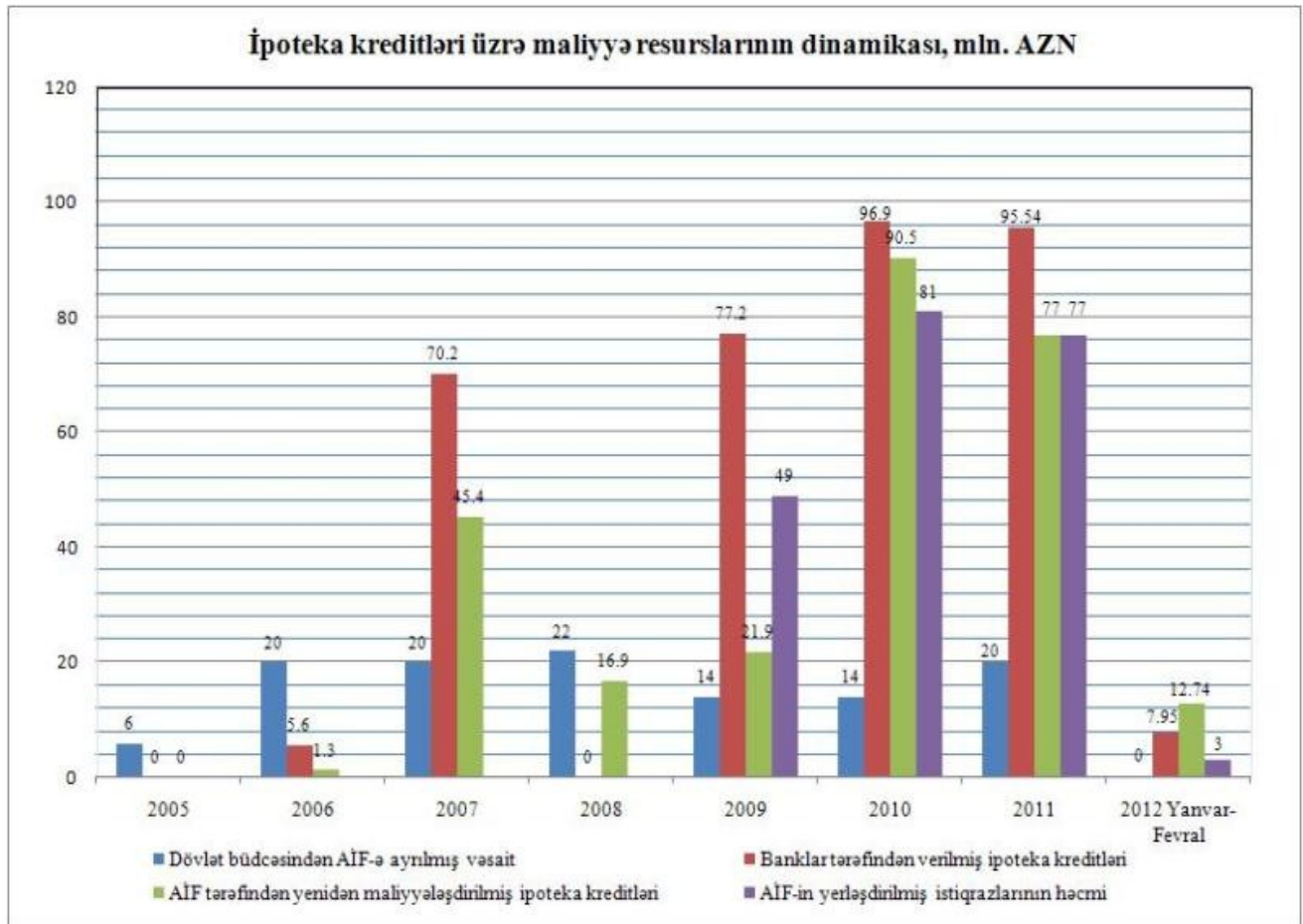
Daqram No.1



Diaqram №1-dən aydın görünür ki, 18-29 yaş arasında olan vətəndaşlar ipoteka krediti alanların 41%-ni, 29-35 yaş arası olan vətəndaşlar ipoteka krediti alanların 31%-ni və 36 yaşdan yuxarı olan vətəndaşlar ipoteka krediti alanların 28%-ni təşkil edir. İpoteka kreditlərinin verilməsinə edilmiş dəyişikliklər və şərtlərin yumuşaldılması əhalinin məhz 18-35 yaş arası olan qrupunun bu kreditlərə marağını artırmışdır. Hər bir cəmiyyətdə olduğu kimi gənclərin və gənc ailələrin ipoteka kreditlərinə ehtiyacı daha böyükdür.

Növbəti diaqramda 2012-ci ilin **iyun ayınadək** ipoteka kreditləri üzrə maliyyə resurslarının dinamikasını görmək olar:

Diaqram №2



Diaqramdan da aydın görünür ki, banklar tərəfindən verilən və AİF tərəfindən maliyyələşdirilən ipoteka kreditlərinin məbləğləri arasındakı fərq azalmağa doğru gedir. Bu fərqi aradan qaldırılması üçün hər il dövlət büdcəsindən AİF-na müəyyən məbləğdə vəsait ayrılır. Dövlət büdcəsindən AİF-ə ayrılmış vəsaitlərin illər üzrə məbləğini diaqramda aydın şəkildə görmək olur. Ayrılmış vəsaitlərin

əksər hissəsi AİF-in standartları ilə müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilmiş kreditlərin yenidən maliyyələşdirilməsinə yönəldilmişdir.

FƏSİL III. Müasir dövrdə İpoteka kreditləşməsinin inkişafı

§3.1 Mənzil ipoteka kreditləşməsinin inkişafı

Dünyanın bütün inkişaf etmiş, həmçinin inkişaf etməkdə olan ölkələrində yaşayış mənzillərinə olan tələbat olduqca yüksəkdir və durmadan artır. Lakin istər İEÖ-də istərsə də İOÖ-də hər ailənin mənzili nağd pula ala bilmək imkanı bərabər deyil. Əksər ölkələr öz sosial-iqtisadi proqramında əhalinin mənzilə olan tələbatının ödənilməsi üçün müvafiq tədbirlər görür. Dünya praktikası göstərir ki, hazırkı dövrdə mənzil ipoteka kreditləşməsi yaranan tələbi ödəmək üçün ən əlverişli vasitədir. Azərbaycanda ipoteka kreditinin verilməsinə artıq 2005-ci ildən başlanılıb və əhalinin müəyyən qismi bu kreditlərdən yararlanır. Ümumiyyətlə, bütövlükdə ipoteka sisteminin və kreditlərin verilməsinin özü müsbət haldır və bu mənzil alanların sayının nisbətən artmasına səbəb olur. Nəzərə alsaq ki, il ərzində təqribən 100 milyon manatlıq ipoteka krediti verilir və onun 14 milyon manatı dövlət büdcəsi hesabına maliyyələşən ipoteka kreditləridir ki, sosial ipoteka kreditləri kimi qiymətləndirilir. Dövlət büdcəsi hesabına verilən ipoteka kreditləri adi ipoteka kreditlərinə nisbətən daha aşağı faizlə təklif olunur. Kreditlərin verilməsi ilə bağlı olan əsas problemlərdən biri ipoteka kreditləşməsinin, fondunun maliyyə mənbələrinin məhdud olmasıdır. Baxmayaraq ki, ölkə prezidentinin 2005-ci ildə Azərbaycanda ipoteka sisteminin yaradılması və inkişafı haqqında imzaladığı sənəddə xüsusi qeyd olunur ki, Mərkəzi Bank ipoteka kreditləşməsinin,

maliyyə mənbələrinin gücləndirilməsi, eləcə də bütövlükdə kreditləşmə sisteminin inkişafı üçün digər mənbələrdən, sığorta şirkətlərinin kreditlərin verilməsinə cəlb edilməsi yolu ilə maliyyə mənbələri genişləndirilməlidir. Amma çox təəssüf ki, İpoteka Fondu bununla bağlı əsaslı fəaliyyət həyata keçirə bilməyib.

İpoteka proqramı Azərbaycanda həyata keçirilən ən mühüm sosial proqramlardan biri olsa belə, ipoteka şərtləri bəzi hallarda vətəndaşların maraqlarına və gəlirlərinə uyğun deyil. İpoteka kreditlərinin verilməsi ilə bağlı ən böyük problemlərdən biri adi ipoteka kreditlərinin faiz dərəcəsinin yüksək olmasıdır. Adi ipoteka kreditləri 8 faizlə verilir. Bu isə o deməkdir ki, 50 min manatlıq adi ipoteka krediti götürən vətəndaş 25 il müddətində 130 min manatdan artıq vəsait ödəməlidir. Bu isə kifayət qədər yüksək məbləğdir. Digər məqam isə ondan ibarətdir ki, kreditə görə tələb olunan sənədlərin sayı çoxdur. Vətəndaş əksər hallarda 18 sənədi toplaya bilmir. Digər çətinlik isə ondan ibarətdir ki, ipoteka krediti ilə mənzil alarkən ilkin ödəniş, yəni mənzilin dəyərinin 20 faizi tələb olunur.

Digər ölkələrin ipoteka kreditlərinin verilməsi sistemlə müqayisədə Azərbaycan orta mövqedə qərarlaşıb. Məsələn, Rusiya və Qazaxıstanda kreditlərin verilməsi Azərbaycandan bir neçə il öncə başlayıb və başlanğıcda daha yüksək faizlə verilirdi. Ancaq Türkmənistan və Ukraynanın təcrübəsində şərtlər daha sərfəlidir. Bu ölkələrdə kreditin götürülməsinin əvvəlki beş ilində vətəndaşdan heç nə almırlar ki, əhali özünə gəlsin və həmin kreditləri qaytarmaq iqtidarında olsun. Faizlər isə demək olar ki, simvolik xarakter daşıyır. Kredit verilərkən qoyulan faizlə hökumət ən azı infilyasiyanın yerini ödəmək məqsədi güdür. Ancaq Türkmənistanda infilyasiyadan da aşağı faizlə kredit verilir. Bundan əlavə, bu ölkədə əgər vətəndaş qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş şərtlərə əməl edirsə, kreditin 70%-ni ödədikdən sonra kreditdən azad edilir. Azərbaycanda da ipoteka kreditlərinin faizlərinin aşağı salınmalı, müddəti isə artırılmalıdır. Həmçinin, əhəlinin vəziyyətini nəzərə alaraq 5 il də möhlət verilməlidir ki, özlərinə gəlsin.

Mütəxəssislərin fikrincə aşağıda göstərilən tədbirlərin görülməsi Azərbaycanda mənzil ipoteka kreditləşməsinin inkişafına səbəb ola bilər.

- 1) **Adi ipoteka kreditlərinin faizinin aşağı salınması.** Nəzərə almaq lazımdır ki, ipoteka kreditləri 8 faizlə verilir. Bu, kifayət qədər yüksək faizdir. Qonşu Türkiyədə ölkə vətəndaşlarına verilən ipoteka kreditlərinin faiz dərəcələri bizdəkindən 2 dəfə aşağıdır. Türkiyədə yaşayan xarici vətəndaşlara təklif olunan ipoteka kreditlərinin faiz dərəcəsi isə 7 faizdir. Göründüyü kimi, bu da Azərbaycandakı adi ipoteka kreditlərinin faiz dərəcəsindən aşağı rəqəmdir. Bu məqsədlə, MDB məkanında Rusiya və Qazaxıstanın da ipoteka modellərindən istifadə etmək mümkündür. Rusiyada bu gün adi ipoteka kreditləri 3.5 faizlə təklif olunur və bu da orada yaşayan insanlara kreditlərdən yararlanmağa imkan yaradır. Azərbaycanda faizlərin 8-dən 6-ya endirilməsi zəruridir.
- 2) **İlkin ödənişin ləğvi və ya azaldılması.** Əhali ilə aparılan sorğu zamanı məlum olur ki, onların ilkin ödəniş etmək gücü 4-6 min manata çatır. İlkin ödənişləri 20 %-dən 10%-ə endirmək lazımdır.
- 3) **Sıfır və ya bir faizli kreditlərin tətbiqi.** Bəzi mütəxəssislər bu üsulu birmənalı qarşılamır və onların fikrincə bu, Azərbaycanda hələ real deyil və bunun tətbiq edilməsi iqtisadi baxımdan doğru deyil. Belə ki, sosial ipoteka kreditləri dövlət büdcəsindən İpoteka Fonduna ayrılır, fond isə həmin vəsaitləri müvəkkil banklara yönəldir. Müvəkkil banklar vəsaitlərin bölüşdürülməsini həyata keçirir. Onlar belə hesab edirlər ki, əgər kredit sıfır faizlə verirlərsə, o zaman bankın kreditlərin bölüşdürülməsində marağı olmayacaq. Çünki bütün hallarda kreditin müəyyən miqdarda faizi olmalıdır ki, bank həmin faizlərin bölüşdürülməsində maraqlı olsun. Hazırda sıfır faizli ipoteka kreditlərinin verilməsi əlverişli deyil. Digər mütəxəssislər isə mənzil ipoteka kreditləşməsinin inkişafı üçün dövlət büdcəsindən maliyyələşən kreditlərin sıfır faizlə verilməsini zəruri hesab edirlər. Onların fikrincə dövlət büdcəsindən ayrılan vəsait *kommersiya xarakterli*

olmamalıdır. Bankların əməliyyat xərclərinin ödənilməsi üçün isə kreditlər 1 faizlə verilə bilər. Kanadada dövlət büdcəsi hesabına verilən ipoteka kreditləri 1 faiz təşkil edir. Rusiyada adi ipoteka kreditləri 4,7 faiz, güzəştli ipoteka kreditləri 2,2 faizdir. Qazaxıstanda isə bu rəqəm 2 faizdir. O baxımdan güzəştli ipoteka kreditlərinin faiz dərəcələri birinci mərhələdə 4 faizdən 2 faizə, gələcəkdə isə digər inkişaf etmiş ölkələrdə olduğu kimi 1 faizlə verilməsi məqbuldur.

- 4) ***Elektron ipotekanın tətbiqi.*** Elektron ipotekanın tətbiq edilməməsi ipoteka kreditlərinin alınması prosesinin sadələşdirilməsinə imkan vermir. Bütün bunları nəzərə alaraq elektron ipoteka sisteminin tətbiqinə, müraciətlərin onlayn həyata keçirilməsinə və tələb olunan sənədləri azaltmaqla ipoteka kreditləşməsindəki bürokratik əngəllərin aradan qaldırılmasına ehtiyac var.
- 5) ***Tələb olunan sənədlərin sayının azaldılması.*** Kreditlərin verilməsi üçün tələb olunan sənədlərin sayı 18-dir. Hətta elə sənədlər var ki, onların tətbiqi kifayət qədər lüzumsuz görsənir. Misal üçün, ipoteka götürən şəxsdən şəxsiyyət vəsiqəsinin sürətinin notariusda təsdiq edilməsi tələb edilir. Halbuki inkişaf etmiş və inkişaf etməkdə olan ölkələrdə belə bir şərt yoxdur.
- 6) ***Əhəlinin ipoteka istiqrazlarına inamının artırılması.*** İpoteka istiqrazlarından səmərəli qiymətli kağız kimi istifadə olunması üçün tikinti şirkətlərilə emitent (istiqrazı buraxan) arasında sıx əməkdaşlıq qurulmalıdır. Bu kağız ipoteka qoyan, yəni mənzil sahibi (tikinti şirkəti) ilə mənzil alan arasında ikitərəfli qaydada razılaşdırılmış təminat vasitəsi olduğundan, bazarda real ifadəsini də tapmalıdır. Belə ki, dövlət qeydiyyatına alınan istiqrazlar daşınmaz əmlakın dəyərini ifadə etməklə, mənzil alan şəxslə satan arasında bilavasitə dəyər forması statusunu almalıdır. Təkcə, dövlət büdcəsi hesabına ölkədə sözügedən kreditləşdirilməni həyata keçirmək mümkün deyil. O səbəbdən ki, söhbət, əhaliyə məhz uzunmüddətli kredit verilməsindən getdiyindən, buna yalnız dövlət “cibindən” pul

xərcləməməlidir. Çünki ipoteka kreditləşdirməsi digər kredit növlərindən fərqli olaraq, həm yüksək gəlir vəd etmir, həm də vəsaitin geri qayıdışı baxımından uzun vaxt tələb edir.

7) Maksimum məbləğin artırılması. İpoteka kreditləri ilə bağlı əsas problem maksimum məbləğin aşağı olmasıdır. Sosial ipoteka kreditləri üçün maksimum məbləğ 35 min manat təşkil edir. Hansı ki, bu da gənclərin sosial ipoteka kreditlərindən istifadəsini əngəlləyir.

8) Digər mənbələrdən maliyyə vəsaitlərinin cəlbı. Bu həm daxili həm də xarici mənbələrdən ola bilər.

Onu da qeyd edək ki, Azərbaycanda gənc ailələrə ipotekaların verilməsi qaydalarının sadələşdirilməsi gözlənilir. Belə ki, Gənclər və idman nazirliyi yetkililərinin açıqlamalarına görə “Azərbaycan gəncliyi 2011-2015-ci illərdə” Dövlət Proqramında gənclərin sosial problemlərinin həlli, məşğulluq məsələləri və gənc ailələrə ipoteka kreditlərin verilməsi ayrıca bənd kimi daxil edilib. Dəyişikliklərdən sonra bütün hallarda vətəndaşlarımız kifayət qədər sadə və asan şərtlərlə uzunmüddətli və aşağı faizlərlə kredit götürmək imkanı əldə edəcəklər.

§3.2. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditinin inkişaf perspektivləri

Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizmi hazırlanarkən bir sıra ölkələrin təcrübəsi öyrənilib. Belə ölkələrə misal olaraq Qazaxıstanı, Almaniyanı, Polşanı, İngiltərəni, ABŞ, Filipini və Malaziyanı misal göstərmək olar. Mütəxəssislərimiz Qazaxıstanın təcrübəsini öyrənmək məqsədi ilə dəfələrlə bu ölkədə olublar və hazırda da həmin ölkənin ipoteka siyasətini həyata keçirən şirkətlə daima əlaqə saxlanılır. Hazırda ölkənin ipoteka bazarını uzunmüddətli maliyyə resursları ilə təmin etmək üçün hökumət dünyada ən çox tətbiq olunan modeldən - ABŞ modelindən istifadə edir. Bu modelin özəlliyi ondan ibarətdir ki, dövlət xüsusi bir fond (AİF) yaxud şirkət yaradır və bu şirkət vasitəsi ilə bankları maliyyələşdirir. Bu fondun fəaliyyəti normal sxemlərdən bir balaca fərqlənir. Krediti verən yenə də banklardır (müvəkkil kredit təşkilatları). Müştəri banka müraciət edir və bank təqdim olunan girovun əvəzində kredit verir. Bununla da müştəri ilə bank arasında əməliyyat bitir. Növbəti mərhələdə isə bank verdiyi krediti təhvil verir həmin fonda. Fond həmin krediti girovu ilə birlikdə alır və bank yeni kredit vermək imkanı qazanır. Buna təkrar bazarın yaranması deyirlər. Yəni, verilmiş kreditlər yenidən alınıb satıla bilər. Növbəti mərhələdə isə banklardan kreditləri almış fond özü qiymətli kağız buraxır və bununla da bazardan yeni vəsaitlər cəlb edir. Bu vəsaitlərlə yenidən banklardan kredit almaq imkanı qazanır.

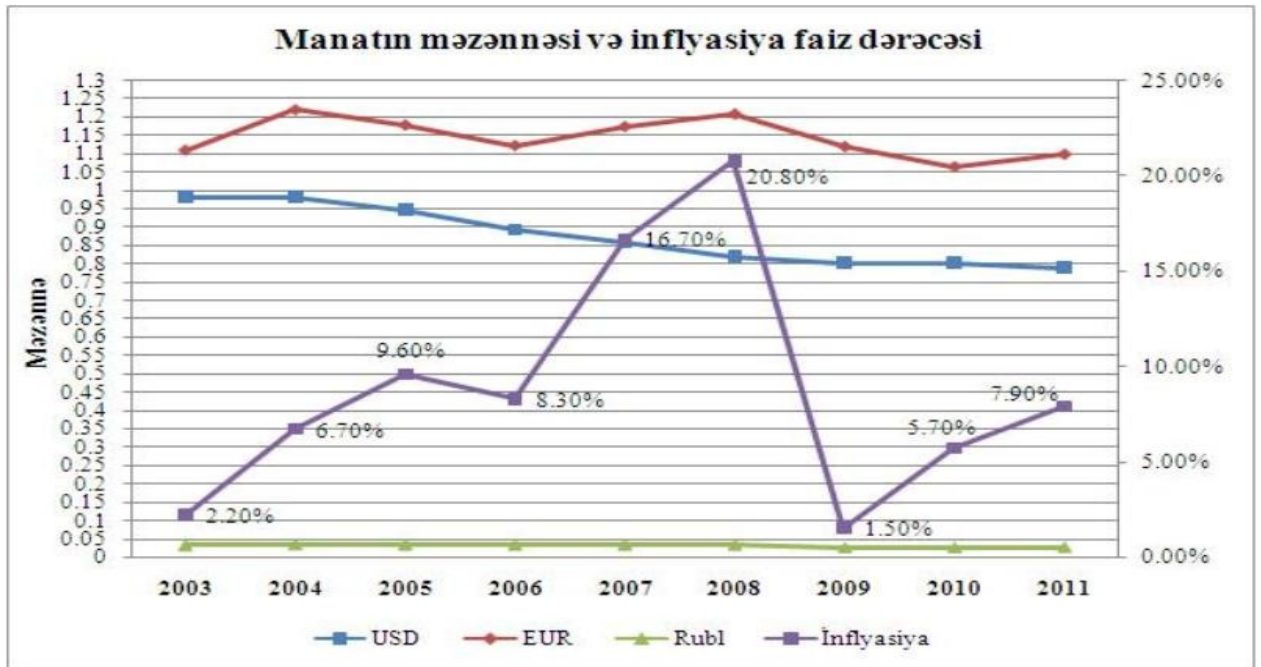
Beləliklə, özünü maliyyələşdirən bu mexanizm çox böyük həcmdə kreditlər toplaya bilər. Müqayisə üçün bir rəqəm deyək ki, bu gün ABŞ-ın büdcəsi 2 trilyon dollardır, ipoteka şirkətinin buraxdığı kağızlar və aldığı kreditlərin həcmi 6 trilyon dollardır.

ABŞ modeli əsasında 2005-ci ilin sentyabr ayında Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu yaradıldı. AİF-in maliyyələşmə mənbəyinə 1) Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsindən ayırmalar; 2) AİF fəaliyyətindən əldə olunan daxilolmalar, o cümlədən verilmiş kreditlər üzrə əsas borc və faiz ödənişləri; 3) AİF tərəfindən emissiya olunan qiymətli kağızların yerləşdirilməsindən əldə olunan vəsaitlər; 4) AİF-ə verilən xarici kreditlər, yardımlar, qrantlar və 5) qanunvericiliklə qadağan olunmayan digər mənbələr aiddir.

Strateji məqsədlərə nail olmaq üçün xüsusi diqqət ipoteka kreditləşməsi mexanizminin bazar şərtlərinə mərhələli uyğunlaşdırılmasının təmin edilməsi, dövlətin maliyyə vəsaitlərindən asılılığı azaltmaq üçün Fond tərəfindən digər mənbələrdən maliyyə vəsaitlərinin cəlb olunması, bazar iştirakçıları tərəfindən işin daha təkmil qurulması, güzəştli ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi, Fondun ipoteka bazarında rəqabət qabiliyyətinin artırılmasını təmin etmək üçün dövlət dəstəyinin müəyyənəndirilməsi, potensial investorlarla işin səmərəli qurulması məqsədilə Fondun statusunun müəyyənəndirilməsi və institusional inkişafı istiqamətində müvafiq işlərin görülməsi və digər zəruri tədbirlərin həyata keçirilməsi müəyyən olunmuşdur. Ümumilikdə Fondun növbəti dövrlərdə fəaliyyəti üç əsas istiqamət üzrə qurulacaqdır:

- Təkrar ipoteka bazarının formalaşdırılması
- İlkin ipoteka bazarın təkmilləşdirilməsi
- Fondun institusional inkişafının davam etdirilməsi

İpoteka krediti üçün nəzərdə tutulan faiz dərəcələri inflyasiyanın, istehlak kreditlərinin, depozitlərin faiz dərəcələri və bir sıra başqa iqtisadi və maliyyə amilləri üzrə qurulub. Aşağıdakı diaqramda 2003-2011-ci illər üçün manatın məzənnəsi və inflyasiya faiz dərəcəsi verilib.



Azərbaycanda tətbiq olunması planlaşdırılan digər bir model isə “Alman” modelidir. Azərbaycanda belə bir sistemin yaradılmasına ehtiyac var, çünki ölkədə verilən ipoteka kreditlərinin faiz dərəcələri yüksəkdir. “Alman” modeli Qərbi və Mərkəzi Avropa ölkələrində uzun müddətdir ki, tətbiq olunur. Bu modelə əsasən, xüsusi bir bank - əmanət-tikinti bankı yaradılır və həmin banka yalnız tikinti əmanətlərinin və kreditlərin yığılması səlahiyyəti verilir. Bank yalnız bu işlə məşğul olur. Yəni müəyyən müddət 3-5 il ərzində vətəndaşlar banklarda özlərinin maliyyə vəsaitlərini toplayırlar və bu müddət keçəndən sonra ev almaq üçün həmin əmanətləri və dövlət tərəfindən əlavə ayrılan maliyyə vəsaiti hesabına yaşayış sahələri alırlar. Mexanizmə görə, vətəndaşın ev üçün yığacağı vəsait hər il dövlət tərəfindən 8-10% həcmində vəsait əlavə edilir.

“Tikinti əmanət bankları” ilk dəfə İkinci Dünya müharibəsindən sonra Almaniya yaradılıb daha sonra isə Avstriyada, İsveçrədə, Polşada, kontinental Avropa ölkələrində geniş yayılıb. Sistemin məqsədi birbaşa mənzil almaq imkanı olmayan, eləcə də ipoteka kreditindən faydalana bilməyənlərin mənzil problemini

həll etmək olub. Almaniyada indiyədək 1 trilyon dollara yaxın vəsait “Tikinti əmanət bankları” vasitəsilə bölüşdürülüb. İpoteka kreditlərindən istifadə edənlərin içərisində “Tikinti əmanət bankları”nın kreditlərindən istifadə edənlər çoxluq təşkil edir. Mənzil almaq imkanı olmayan hüquqi və aztəminatlı vətəndaş öz gəlirlərinin bir hissəsini depozit şəklində “Tikinti əmanət bankları”na yerləşdirir: “Tikinti əmanət bankları” isə vətəndaşın bankda saxladığı depozitə uyğun olaraq həmin vətəndaşa kredit verir. Praktiki vətəndaşın əmanəti imkan verir ki, “Tikinti əmanət bankları”ndan ipoteka krediti verən müvəkkil bankların faiz dərəcələrindən kifayət qədər aşağı faizlə kredit götürüb mənzil alsın. Odur ki, verilən kreditlərin riski də çox aşağı olur. Tutaq ki, vətəndaş proqnozlaşdırıb ki, 3 ildən sonra ona mənzil almaq üçün 100 min dollar lazım olacaq. O öhdəlik götürür ki, 3 il ərzində mən 50 min dollar vəsait toplayacam. Bank isə üzərinə öhdəlik götürür ki, siz 3 il ərzində 50 min dollar toplaya bilsəniz, biz sizə 100 min dollar verəcəyik. Yəni, 50 min kredit və 50 min sizin yığdığınız vəsait. Burada mexanizm zəncirvari olduğu çox normal fəaliyyət göstərir.

Bu modelin bir neçə üstün cəhətləri var ki, vətəndaşlar yaşayış-tikinti əmanətlərini toplayarkən, bir-birinə kömək edə bilər və bununla da ilkin ödəmə aparmadan ev ala bilərlər. Yaşayış-tikinti əmanətləri bankları ilə yanaşı digər universal bankların da bu sistemdə işləməsinə mükəmməl şərait yaranacaq. Yaşayış-tikinti banklarının fəaliyyətinin mahiyyəti vətəndaşların vəsaitlərinin həmin banklara yatırılması müqabilində daha böyük məbləğdə ipoteka kreditləri əldə etmək imkanı qazana bilmələridir.

Bu banklar eyni zamanda, tikinti funksiyasını yerinə yetirir. Bir sıra hallarda “Tikinti əmanət bankları” öz vəsaitlərini investisiya şəklində binaların tikintisinə yönəldir. Almaniyada yaradılan sistem MDB-nin bir sıra ölkəsində tətbiq edilir. Rusiyada 2002-ci ildən, Qazaxıstanda isə 2004-cü ildən sistemin tətbiqinə başlanıb. Mərkəzi Şərqi Avropa ölkələrinin isə demək olar ki, hamısında sistem tətbiq olunur. Hətta elə ölkələr var ki, onlarda “Tikinti əmanət bankları”nın kreditləri ümumi daxili məhsulun təxminən beşdəbiri qəədərdir. Məsələn,

Sloveniyada “Tikinti əmanət bankları”nın verdiyi kreditlər ümumi daxili məhsulun 30 faizinə yaxındır. Çexiyada bu rəqəm 20 faiz, Slovakiyada 25 faiz təşkil edir. Azərbaycanda hazırda həyata keçirilən ipoteka proqramı aztəminatlı əhali üçün deyil. Digər problem ipoteka kreditləşməsinin uzunmüddətli, dayanıqlı olacağı ilə əlaqədardır. Çünki adi ipoteka kreditləşməsi yalnız ipoteka istiqrazlarının yerləşdirilməsindən əldə edilən vəsaitlər hesabına təklif olunur. İpoteka Fondunun istiqrazlarının gəlirlik səviyyəsinin 3 faiz olduğunu nəzərə alsaq, bu, istiqrazlara maraq formalaşdırmır. Bütün hallarda fond inzibati metodlardan istifadə edərək istiqrazların yerləşdirilməsini həyata keçirir. Gələcəkdə inzibati metodların sıradan çıxdığı halda, ipoteka istiqrazlarını yerləşdirmək mümkün olmayacaq. 1000 manatlıq istiqraz alan vətəndaş il ərzində 30 manat gəlir əldə edir. Halbuki bu pul depozit şəklində hər hansı kommersion bankına yerləşdirilsə, vətəndaş 30 deyil, 150 manat gəlir əldə edər. Faktiki beş dəfə çoxdur. Bu baxımdan “Tikinti əmanət bankları”nın yaradılması olduqca vacibdir. Bu istiqamətdə yeni qanun layihəsinin hazırlanması və gələcəkdə qəbulu təqdirəlayiqdir.

Artıq Almaniyanın “Commerz Bank” bankı bu modelin maliyyələşdirilməsində maraqlı olduğunu bildirib. “Commerz Bank” bankın bir sıra törəmə şirkətləri bu cür modelə işləyir və əgər Milli Məclis tərəfindən bu qərar qəbul olunsay bu modelin tətbiqində öz köməkliklərini göstərəcəklər.

Bəzi ekspertlər isə hesab edirlər ki, "Yaşayış-Tikinti Bankları" ipoteka proqramının və eləcə də aztəminatlı əhəlinin mənzil probleminin həllinə ciddi təsir göstərəcək. Əvvəla ona görə ki, vətəndaşların, eləcə də kommersion banklarının "Yaşayış-Tikinti Bankları"nın formalaşdırılması, onlardan istifadə ilə bağlı təcrübələri yoxdur. Azərbaycanda ipoteka sistemi inkişaf etmədiyindən "Yaşayış-Tikinti Bankları"nın ipoteka sisteminə necə daxil olacağı, onların inkişafı kifayət qədər qaranlıqdır. Digər tərəfdən Azərbaycanda, xüsusilə paytaxtda mənzillərin qiyməti ilə əhəlinin alıcılıq qabiliyyəti arasında fərq var. "Yaşayış-Tikinti Bankları"nın əsas funksiyası məhz əhəlinin depozitləri ilə mənzil almaq üçün veriləcək kreditlər arasında əlaqənin yaratmaqdır. Əgər mənzillərin qiyməti ilə əhəlinin gəlirləri arasında kəskin fərq varsa, o zaman bu, əhəlinin gəlirlərinin bir

hissəsini depozit şəklində "Yaşayış-Tikinti Bankları"nda yerləşdirməyə imkan verməyəcək. "Yaşayış-Tikinti Bankları"nda gəlirlərin bir hissəsi yerləşdirilsə belə, həmin gəlirlərə uyğun verilən kreditlə mənzil almaq problemlili olacaq. "Yaşayış-Tikinti Bankları"ndan adətən aztəminatlı əhalinin istifadə edir ki, onların da depozitlərinin həcmi çox olmur. "Yaşayış-Tikinti Bankları"ı kreditləri vətəndaşın bankda mövcud olan əmanətinə uyğun verdikləri üçün onların böyük həcmdə kredit götürərək ev almaq imkanı məhduddur. Bu baxımdan Bakıda mənzillərin qiymətinin yüksək olması, əhalinin alıcılıq qabiliyyəti, o cümlədən gəlirlik səviyyəsi ilə mənzillərin qiyməti arasında zidiyyətin mövcudluğu "Yaşayış-Tikinti Bankları"nın uğurla fəaliyyət göstərməsinə mane olan faktorlardan biri olacaq. "Yaşayış-Tikinti Bankları"ı Avropa ölkələrində sınaqdan çıxmış model olsa da, indiki halda bu bankların formalaşdırılması ipoteka sisteminin inkişafına yardım göstərməyəcək.

Növbəti tətbiq oluna biləcək model İpoteka Bankı modelidir. Fond yaradılması modelində dediyimiz kimi, fond qiymətli kağız buraxmaqla vəsait cəlb edir və sonra həmin vəsaitlə banklardan kredit alır. Bu modeldə isə həmin fondu yaratmağa ehtiyac qalmır, bank özü qiymətli kağız buraxır. Amma bu xüsusi növ qiymətli kağız olur və ipoteka istiqrazları adlanır və arxasında girovlar dayanır. Azərbaycanda bu modelin işləməsi üçün qiymətli kağızlar bazarı inkişaf etməli və uzunmüddətli vəsaitlər olmalıdır. Bundan başqa, əhalidə İpoteka banklarına qarşı inam yaranmalıdır çünki, insanlar dövlət tərəfindən buraxılan qiymətli kağızlara özəl bank tərəfindən buraxılmış kağızlara nisbətən daha çox etibar edirlər.

Göründüyü kimi xarici ölkələrdə tətbiq olunan modellərin Azərbaycanda tətbiqi istənilən nəticəni vermir. Əslində İEÖ-də istifadə edilən modellərin ölkəmizdə tətbiqi o qədər də məqsədəuyğun deyil. Belə ki, Azərbaycandan fərqli olaraq həmin ölkələrdə qiymətli kağızlar bazarının inkişaf səviyyəsinin yüksək olması, investisiyaların yatırılması üçün investorların xüsusi maraqlarının olması (investorlar üçün İEÖ-ə yatırılan investisiyalar daha etibarlı və gəlirlidir), əhalinin orta aylıq gəlir səviyyəsinin yüksək olması və özəl banklar tərəfindən buraxılan istiqrazlara inamın yüksək olması ipoteka kreditləşməsində effektiv nəticələrin

əldə olunmasına səbəb olur. Buna görə də Azərbaycan öz modelini qurmalıdır və bu zaman xarici ölkələrin təcrübəsi əsas kimi götürülə bilər.

Onu da qeyd etmək ki, Mərkəzi bank Yeni proqram əsasında 2012-ci ildə ölkədə ipoteka kreditləşdirilməsi sisteminin inkişafı istiqamətində tədbirləri təkmilləşdirəcəkdir. İqtisadi artım, məşğulluq, gənclər siyasətinin effektiv realizasiyası baxımından sosial ipotekanın inkişafı və onun miqyasının genişlənməsi proqramda xüsusi yer tutur. Sosial ipoteka kreditləşməsinin davam etdirmək məqsədilə 2012-ci ilin dövlət büdcəsindən 20 milyon manat vəsaitin ayrılması nəzərdə tutulur. İpoteka kreditləşməsinin kommersionlaşmasının dərinləşməsi və bu əsasda ipoteka kreditlərinə çıxışın genişləndirilməsi istiqamətində tədbirlər görülməcəkdir.

Nəticə

İstər İEÖ-də istərsə də İEOÖ-də əhalinin orta illik gəlirləri müxtəlifdir. Ölkə nə qədər güclü iqtisadiyyata malik olursa olsun orada bütün əhalinin mənzil almaq imkanı bərabər olmur. Gəlir səviyyəsindən asılı olmayaraq hər kəs öz şəxsi mənzilinə sahib olmaq istəyir. Ölkədə həyata keçirilən siyasətdən asılı olaraq əhalinin mənzilə olan tələbi müxtəlif cür ödənilir. Sosial yönümlü ölkələrdə misal üçün Almaniyada dövlət büdcəsinin xərc maddələrində sosial yönümlü xərclər (ipoteka kreditlərinin verilməsi) üstünlük təşkil edir. Almaniyadan fərqli olaraq ABŞ-da ipoteka kreditlərinin verilməsi əsasən dövlət büdcəsindən deyil özəl sektor hesabına həyata keçirilir və əsas məqsəd gəlir əldə etməkdir. Bu ölkələr ipoteka kreditinin verilməsinə dair artıq öz modellərini qurublar və səmərəli şəkildə istifadə edirlər. Dünya üzrə statistikaya nəzər salsaq, inkişaf etmiş bir sıra ölkələrdə əhalinin mənzilə olan tələbatının 70%-nin ipoteka krediti vasitəsi ilə həll edildiyinin şahidi olarıq. Məsələn Amerikada 50%, Avropada 70%, Qazaxıstanda 50% əhali ipoteka kreditindən istifadə edir.

Zaman göstərir ki, mülk ən etibarlı və indiki mərhələdə daha yüksək gəlirli sərmayədir. Azərbaycanda əhalinin orta aylıq gəlir səviyyəsinə nəzər salsaq əksər insanların nağd pulla mənzil almaq imkanının aşağı olduğunu görürük. Hazırkı dövrdə bu insanlar üçün mənzilə sahib olmağın ən əlverişli yolu ipoteka kreditləridir. Yaşayış imkanlarını yaxşılaşdırmaq istəyən vətəndaşlar imkanları daxilində banklardan ipoteka kreditləri alıb mülkə sahib ola bilərlər. Müstəqil bir ölkə kimi qarşısına əhalinin sosial durumunu yaxşılaşdırmağı məqsəd qoyan Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin verilməsinə 2006-cı ildən başlanılıb və 31 mart 2006-cı il tarixində ilk ipoteka krediti verilib. İlk bazarı maliyyələşdirmək və banklara maliyyə axınını təmin etmək üçün 2005-ci il tarixində İpoteka Fondu yaradıldı.-

Ödəməqabiliyyətli əhalinin yaşayış sahələrinin alınmasının maliyyələşdirilməsi imkanlarını artırmaq üçün Azərbaycanda dünyanın bir çox ölkələrində müvəffəqiyyətlə tətbiq olunan və əsasən ABŞ-ın “sekuritizasiya” modelinə arxalanan ipoteka kreditləşmə sistemi tətbiq olunur. Ölkəmiz bunun üçün hələlik ilkin mərhələdədir və bu istiqamətdə təcrübə toplanılır. Yenicə müstəqillik əldə etmiş bir ölkə kimi Azərbaycanda başqa ölkələrin təcrübəsindən istifadə olunması təqdirəlayiqdir lakin bəzi obyektiv səbəblərə görə istifadə olunan modellər istənilən nəticəni vermir. Buna səbəb modeli istifadə olunan ölkələrdən fərqli olaraq ölkəmizdə qiymətli kağızlar bazarının zəif inkişafı, özəl sektora olan inamın aşağı olması, ipoteka krediti üçün nəzərdə tutulan aylıq ödənişlərin əhalinin orta aylıq gəlirlərindən yuxarı olması və mənzil bazarında qiymətlərin ipotekanın maksimum məbləğindən yuxarı olmasıdır. Azərbaycan üçün öz modelini qurmaq ciddi əhəmiyyət kəsb edir və bu zaman ölkədə olan real vəziyyət nəzərə alınmalıdır. Hazırki şərtlərlə əhalinin yalnız 5%-i real olaraq mənzil almaq iqtidarındadır.

Onu da qeyd etmək ki, Latın Amerikasını ölkələrində bankların mənzil üçün ayırdığı kredit həcmi Ümumi Daxili Məhsulə nisbəti təqribən 4-12 faiz, Yaxın Şərqlərində 2-59 faiz, Avropa Birliyi ölkələrində təqribən 39 faiz, ABŞ-da isə 53 faiz təşkil edir. Azərbaycanda bu rəqəm sifirə yaxındır.

Ə d ə b i y y a t

1. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində AİF haqqında qanunvericilik.
2. Azərbaycan Respublikası ipoteka krediti haqqında qanun (Bakı şəhəri, 15 aprel 2005-ci il)
3. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (Bakı şəhəri 26 may 2000-ci il)
4. Reyhan Əsgərova. “Pul, Kredit və Banklar” Bakı – 2007
5. R.V.Əsgərova, Ş.Abdullayev “Bank işi”. Bakı 2009
6. Joseph Philip Forte “CAPITAL MARKETS MORTGAGE”
7. Frederic P. Miller “Mortgage Loan”
8. K.V.Rudiy “Xarici ölkələrin maliyyə, pul və kredit sistemləri”. Bakı 2009.
9. Vaqif Əli oğlu Rüstəmov, Faiq Misir oğlu Camalov “Maliyyə bazarları terminlərinin izahlı lüğəti”. Bakı 2010.

10. www.amf.az AİF-in rəsmi saytı
11. www.cbar.az Mərkəzi bankın rəsmi saytı
12. www.scs.gov.az Qiymətli kağızlar üzrə dövlət komitəsinin rəsmi saytı
13. www.americasmortgagebank.az Amerika İpoteka Bankının rəsmi saytı
14. www.economicconcepts.com
15. www.finance.mapsofworld.com
16. www.banker.az
17. www.legaforum.az