

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**

Əlyazması hüququnda

ƏLİYEV ELÇİN ALASTUN OĞLU

**İPOTEKA MƏNZİL TİKİNTİSİNDƏ
MALİYYƏ RESURLARININ
FORMALAŞDIRILMASI İSTİQAMƏTLƏRİ**

İxtisas: 5312.01 - “Sahə iqtisadiyyatı”

**İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru eimi dərəcəsi
almaq üçün təqdim edilmiş dissertasiyanın**

A V T O R E F E R A T I

BAKİ – 2016

Dissertasiya işi Odlar Yurdu Universitetinin “Biznes, iqtisadiyyat və menecment” kafedrasında yerinə yetirilmişdir.

Elmi rəhbər: **Damət Abbas oğlu Bağirov**
iqtisad elmləri doktoru, professor

Rəsmi opponetlər: **Alıcan Bayraməli oğlu Abbasov**
iqtisad elmləri doktoru, professor

Baxış Sabir oğlu Əhmədov
iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru, dosent

Aparıcı təşkilat: **Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti**

Dissertasiyanın müdafiəsi “_21_” iyun 2016-cı il saat 14:00-da Azərbaycan Dövlət İqtisad Univesitetinin FD 02.052 Dissertasiya Şurasının iclasında keçiriləcəkdir.

Ünvan: AZ 1001, Bakı şəhəri, İstiqlaliyyət küçəsi 6, Azərbaycan Dövlət İqtisad Univesitetinin Dissertasiya Şurası.

Dissertasiya işi ilə Azərbaycan Dövlət İqtisad Univesitetinin kitabxanasında tanış olmaq olar.

Avtoreferat “_” may 2016-cı ildə göndərilmişdir.

Dissertasiya Şurasının
elmi katibi, i.e.n.

S.A.Abbasova

DİSSERTASIYA İŞİNİN ÜMUMİ XARAKTERİSTİKASI

Mövzunun aktuallığı. Milli iqtisadiyyatın sabit inkişafında ölkə əhalisinin iqtisadi fəallığını artırmaq və bu potensialdan səmərəli istifadə etmək üçün özünün mürəkkəbliyi və çətinliyi ilə seçilən mühüm problem məhz əhalinin mənzil məsələsinin həll edilməsindən ibarətdir. Bazar iqtisadiyyatı yolu ilə inkişaf edən ölkələrin təcrübəsi göstərir ki, qeyd edilən problemin aradan qaldırılmasında ən mütərəqqi metod ipoteka maliyyələşdirilməsi hesab edilir. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin reallaşdırılması isə öz növbəsində maliyyə resurslarının optimal formalaşdırılması mənbələrinin və variantlarının müəyyənləşdirilməsini zərurətə çevirir. Əmlak və mənzil bazarının dinamik inkişafı, xüsusilə mənzil tikintisi sahəsinin intensiv təşkili məqsədi ilə maliyyə resurslarının tələb olunan səviyyədə cəlb edilməsi heç də sadə proses deyildir.

Təbii ki, müasir iqtisadi şəraitdə bu məqsəd üçün cəlb edilmiş kifayət qədər maliyyə resurslarından məqsədli və səmərəli istifadəyə əsaslanan ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi əhalinin mənzil probleminin həllində mövcud imkanları müəyyənləşdirməklə iqtisadi inkişafı təmin edən mühüm potensialı özündə ehtiva edir, ölkədə fəaliyyət göstərən bank sisteminin stabilliyinin və səmərəliliyinin yüksəldilməsinə əsaslı təsir göstərir və nəticə ehtibarı ilə modernləşdirmənin sosial-iqtisadi bazasını müəyyənləşdirir.

Bütövlükdə ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsində əsas vəzifə mənzil tikintisi bazarında makroiqtisadi konyunkturaya, əhali gəlirlərinin səviyyəsinin dinamikasına, həmçinin regional və yerli sosial-iqtisadi şəraitə əsaslanan mövcud disbalans problemini aradan qaldırmaq, onu həll etməkdən ibarətdir. Bütün bunlar isə öz növbəsində ipoteka mənzil tikintisi üçün ehtibarlı institusional əsasların yaradılmasını obyektiv reallığa çevirməklə ölkədə maliyyə sabitliyinin qorunub saxlanılmasına və ölkə vətəndaşlarının ilkin və təkrar mənzil bazarında yaşayış evləri əldə etmələri üçün imkanların genişləndirilməsinə xidmət göstərir.

Bu gün mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi üzrə institutları inkişaf etdirməklə müxtəlif kateqoriyalı ölkə vətəndaşlarının kredit əldə edə bilmək imkanlarının genişləndirilməsinə istiqamətlənən yeni ipoteka məhsulları və xidmətlərindən istifadəyə böyük ehtiac duyulur. Aydındır ki, ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşməsi prosedurunun sadələşdirilməsi transaksion xərcləri və riskləri azaltmaqla ilkin və təkrar ipoteka bazarının iqtisadi səmərəliliyinin yüksəldilməsinə şərait yaradır.

Bununla əlaqədar olaraq ipotekanın imkanlarını nəzərə almaqla mənzil təminatı üzrə müxtəlif ixtisaslaşmış proqramların işlənilib hazırlanması böyük əhəmiyyət daşıyır. Həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan tədbirlər ipoteka mənzil tikintisinin institusional əsaslarını inkişaf etdirməklə ölkə vətəndaşlarının mənzillə təmin edilməsi imkanlarını genişləndirir.

Bütün bu qeyd olunanlar tədqiqat işinin mövzusunun seçilməsini və onun aktuallığını əsaslandırmağa imkan verir.

Problemin öyrənilmə səviyyəsi. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsində maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının nəzəri əsasları, sosial-iqtisadi inkişaf proseslərində rolu həm ölkə, həm də dünya iqtisadçıları tərəfindən geniş şəkildə öyrənilmişdir. Azərbaycan iqtisad elmində ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə aspektlərinin öyrənilməsi nisbətən yeni elmi istiqamət olsa da, bir qrup ölkə alimləri və tədqiqatçılarından Z.Ə.Səmədzadə, D.A.Bağirov, A.B.Abbasov, M.M.Bağirov, M.M.Sadıqov, Z.F.Məmmədov, E.M.Sadıqov, E.S.Rüstəmov, B.S.Əhmədov, Ş.Ə.Abdullayev, A.E.Kərimov, M.X.Həsənlı, Z.H.İbrahimov, M.Ə.Əliyev, Y.Z.Beydiyeva və digərləri ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində maliyyə resurslarının formalaşdırılması və inkişafı ilə əlaqədar bir çox problemləri tədqiq etmiş və əhəmiyyətli nəticələrə nail olmuşlar. Dünya miqyasında isə bu problemlərin öyrənilməsi və müvafiq biliklərin sistemləşdirilməsində D.Nord və R.Tomas (*daşınmaz əmlak və ipoteka münasibətləri*); A.Ceffe və C.Sirmans, T.Hobbs, K.Rozen, B.Bruqqeman (*mənzil təsərrüfatının optimallaşdırılması, əhalinin mənzilə olan fasiləsiz tələbatının ödənilməsi*); C.Fişer, S.Maizel, M.Kon, M.Ronald, A.Mauris (*ipoteka maliyyə mexanizmlərinin təşkili prinsipləri*) kimi alimlərin tədqiqatları mühüm rol oynamışdır.

İpoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi ilə bağlı müxtəlif, o cümlədən ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi proseslərinin təşkili problemlərinin müxtəlif aspektləri A.Dobrinin, Y.Smirnova, Y.Yasin, K.Skorbin, V.Vaskov, A.Yakuşev, S.Artyomov, A.Fyodorova, K.Juravlyova, N.Kosareva, N.Pastuxova, N.Roqojina, S.Litvinova, M.Solodilova, O.Rudikova, R.Xulaqov, L.Solovyova, A.Aksyonov, V.Davidenko, S.Danilov və L.Quzikova, Y.Povodova, O.Savelyeva, A.Potapova, M.Aqafonova, Y.Şabalin, İ.Pavlova, D.Qarayeva, Y.Faxrutdinova, V.Savinova, İ.Kloçkov, M.Stolbov, B.Karimov, S.Novakova, O.Voronenkova, İ.Fedulova, Y.Qoloskokova, L.Lazarova, A. Kulikov və digər alimlərin apardıqları elmi araşdırmalarda öz əksini tapmışdır.

Lakin bu sahədə aparılan tədqiqatları yüksək qiymətləndirərək qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resursları-

nın formalaşması problemləri kompleks şəkildə deyil, yalnız onu təşkil edən ayrı-ayrı elementlər tədqiq edilmişdir.

Beləliklə, problemin aktuallığı və respublikamızda kifayət qədər öyrənilməməsi, onun mühüm elmi və praktiki əhəmiyyəti tədqiqatın seçilməsini əsaslandırılmışdır.

Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri. Tədqiqatın məqsədi Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması xüsusiyyətlərinin tədqiqi əsasında onun inkişafının təmin edilməsinə dair elmi cəhətdən əsaslandırılmış təklif və tövsiyələr hazırlamaqdan ibarətdir. Qarşıya qoyulan məqsədə çatmaq üçün aşağıdakı vəzifələr yerinə yetirilmiş və həll edilmişdir:

- mövcud konsepsiya və nəzəriyyələrə əsaslanaraq ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşməsinin elmi-nəzəri əsaslarının tədqiqi və ümumiləşdirilməsi;

- müasir şəraitdə ipoteka mənzil tikintisinin sosial-iqtisadi sistemdə oynadığı rol və daşdığı əhəmiyyətin müəyyənəşdirilməsi;

- ölkə iqtisadiyyatının inkişaf dinamikasına adekvat olaraq ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi zəruriliyinin əsaslandırılması;

- təsərrüfatçılığın bazar modeli əsasında ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi sisteminin formalaşdırılması xüsusiyyətlərinin və ona təsir edən amillərin tədqiqi;

- institusional münasibətlər baxımından ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi sferasında mövcud problemlərin və inkişaf ənənələrinin aşkar edilməsi;

- ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi sahəsində dünya təcrübəsinin öyrənilməsi və ölkəmizdə tətbiqi imkanlarının qiymətləndirilməsi;

- inkişaf edən bazar münasibətləri sistemində Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisi üçün maliyyə resurslarının formalaşması xüsusiyyətlərinin təhlili və bazar iqtisadiyyatının prinsiplərinə uyğun olaraq inkişaf meyillərinin qiymətləndirilməsi;

- Azərbaycanda bazar təsərrüfatçılığının xüsusiyyətlərinə uyğun olaraq ipoteka mənzil tikintisi bazarının maliyyələşdirilməsi üzrə qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin müəyyənəşdirilməsi;

- mövcud iqtisadi şəraitin tələbləri baxımından ölkəmizdə ipoteka mənzil tikintisi üzrə maliyyə resurslarının formalaşması və inkişafı istiqamətində təklif və tövsiyələrin hazırlanması.

Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsası Azərbaycan Respublikası

nın və dünyanın aparıcı iqtisadçı alimlərin bu sahədə apardıqları elmi və praktiki tədqiqatlar təşkil edir. Tədqiqat işində ipoteka mənzil tikintisi sahəsində maliyyə resurslarının formalaşması problemlərinin tədqiq edildiyi fundamental əsərlər və müasir nəşrlərin elmi nəticələrindən geniş istifadə olunmuşdur. Tədqiqat işi prosesində sistemli və müqayisəli təhlil prinsipi üzərində qurulmuş, statistik və qrafik metodların tətbiqinə üstünlük verilmişdir.

Tədqiqatın obyektini kimi ipoteka kreditlərindən istifadə olunan mənzil tikintisinin və onunla bağlı sahələrin müəssisə və təşkilatları seçilmişdir.

Tədqiqatın predmetini ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi və onun maliyyə resurslarının formalaşdırılması ilə bağlı məsələlərin kompleks tədqiqi təşkil edir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi. Tədqiqatın elmi yeniliyi ölkəmizdə ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması istiqamətlərinin kompleks şəkildə araşdırılmasından və elmi biliklərin zənginləşdirilməsinə verəcəyi töhvə ilə xarakterizə olunan məsləhət və nəticələrdən ibarətdir.

Aparılmış tədqiqatın yekunu olaraq dissertasiya işinin müdafiyyə çıxarılan elmi yeniliyini əsasən aşağıdakılar təşkil edir:

- bazar iqtisadiyyatının qanunauyğunluqları nəzərə alınmaqla Azərbaycan Respublikasında ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması problemləri ilk dəfə kompleks şəkildə tədqiq edilmişdir;

- müasir dövrdə ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşmasının nəzəri əsasları və bu sahədə dünya təcrübəsi sistemli şəkildə tədqiq edilmiş və konseptual baxımdan ümumiləşdirmələr aparılmış təkliflər irəli sürülmüşdür;

- xarici ölkələrin bazar təsərrüfatçılığı təcrübəsinin ümumiləşdirilməsi əsasında ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması xüsusiyyətləri və spesifik cəhətləri əsaslandırılmış əsas maliyyələşmə istiqamətləri müəyyən edilmişdir;

- ölkəmizdə ipoteka mənzil tikintisi bazarı və bu bazarda maliyyə resurslarından istifadənin müasir vəziyyəti analitik təhlil edilmişdir və konkret dəyərləndirmələr aparılmışdır;

- ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə mənbələrinin diversifikasiyalaşdırılması istiqamətləri öyrənilmiş, ipoteka qiymətli kağızları bazarının həcmninə real tələblərə uyğun artırılması zərurəti təhlil edilmiş və bu sahələrdə daha əlverişli istiqamətlər müəyyənləşdirilmişdir;

- Azərbaycanda ipoteka institutunun qanunvericilik bazasının və

fəaliyyət prinsiplərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri müəyyənləşdirilmiş və ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarının və ipoteka investisiya banklarının yaradılması əsaslandırılmışdır;

- Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisi bazarının maliyyələşdirilməsi imkanlarının genişləndirilməsi məqsədi ilə “Sosial mənzil ipotekası” proqramının işlənilib hazırlanması perspektivləri qiymətləndirilmişdir;

- Ölkəmizdə ipoteka sisteminin və ipoteka mənzil tikintisinin müasir dövrün tələblərinə uyğun maliyyələşdirilməsi üzrə optimal həll modellərinin tətbiqi məqsədi ilə “Azərbaycan Respublikasında ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi Strategiyası”nın hazırlanmasının obyektiv zəruriliyi əsaslandırılmışdır.

Tədqiqatın nəzəri əhəmiyyəti ipoteka sisteminin əlverişli təşkilində, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində maliyyə resurslarının daha effektiv mənbələrinin və formalarının müəyyənləşdirilməsində, ipoteka modellərinin və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin hər bir ölkənin milli iqtisadi inkişaf və sosial-iqtisadi problemlərin adekvatlığı baxımından təcrübədə tətbiq edilməsində, bu sahədə dövlət iqtisadi siyasətinin formalaşdırılmasında və əsas prinsiplərinin müəyyənləşdirilməsində, qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsində, müvafiq normativlərin və qaydaların hazırlanmasında, tədqiqat işində yer almış problemlər və elmi istiqamətlər üzrə istifadə edilməsinin mümkünlüyü ilə bağlıdır.

Tədqiqatın praktiki əhəmiyyəti. Dissertasiya işinin əsas müddəaları, işdə əldə edilmiş elmi və praktiki nəticələr və irəli sürülmüş təklif və tövsiyələr ölkədə ipoteka mənzil tikintisinin inkişafı ilə bağlı yeni qanun, qərar, proqram, konsepsiya və digər bu kimi sənədlərin hazırlanmasında, həmçinin mövcud sənədlərin təkmilləşdirilməsində və bu istiqamətdə həyata kesirilən tədbirlərin genişləndirilməsi və gücləndirilməsində istifadə oluna bilər. Bundan başqa, dissertasiya materiallarından müvafiq istiqamətlər üzrə (“Maliyyə” və s). tədris prosesində də dərs vəsaiti kimi istifadə oluna bilər.

Tədqiqatın nəticələrinin aprobasiyası. Tədqiqat işinin başlıca müddəaları və əsas nəticələri respublika və beynəlxalq əhəmiyyətli elmi-praktiki konfranslarda edilmiş məruzədə verilmişdir:

- “Ölkə iqtisadiyyatının effektivliyinin təmin edilməsinin aktual problemləri” Beynəlxalq elmi-praktiki Konfransın materialları. Zaporojye şəhəri, 8-9 aprel 2016-cı il.

- Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin müasir aspektləri. Sumqayıt Dövlət Universiteti, İqtisadiyyatın davamlı inkişafı

problemləri, perspektivlər. Beynəlxalq elmi konfransın materialları, II hissə 27-28 aprel 2016-cı il.

Bundan əlavə, tədqiqat işinin başlıca müddəaları təcrübədə istifadə üçün tövsiyə olunmuşdur. Belə ki, Körpü-Bina Tikinti Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyət tədqiqat işini geniş müzakirə etmiş və onun əsas müddəalarını fəaliyyəti üçün istiqamət olaraq qəbul etmişdir (236 sayılı 06 may 2016-cı il tarixli arayış).

Dissertasiya işinin quruluşu və həcmi. Dissertasiya işi mündəricat, giriş, üç fəsildən, o cümlədən, 8 paragrafdan, nəticə və istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısından ibarətdir. İşin ümumi həcmi 146 səhifədir. İşdə 15 cədvəl və 14 şəkil verilmişdir. İstifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısında 166 mənbə vardır.

MÜNDƏRİCAT

Giriş

Fəsil I. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin nəzəri əsasları

1.1. Sosial-iqtisadi münasibətlər sistemində ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin əhəmiyyəti

1.2. Biznes aləti kimi ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi xüsusiyyətləri və ona təsir edən amillər

1.3. İnkişaf etmiş dünya ölkələrinin ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi təcrübəsi

Fəsil II. İpoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarından istifadənin müasir vəziyyətinin analitik təhlili

2.1. İpoteka mənzil tikintisi bazarının institusional mühitinin iqtisadi diaqnostikası

2.2. İpoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirmə aspektlərinin qiymətləndirilməsi

2.3. Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisinin sabit və dinamik maliyyələşdirilməsini təmin edən amillərin dəyərləndirilməsi

Fəsil III. Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin yaxşılaşdırılması perspektivləri

3.1. Qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin təşkilati-iqtisadi mexanizminin əsası kimi

3.2. Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin modelləşdirilməsi

Nəticə

Ədəbiyyat siyahısı

İŞİN ƏSAS MƏZMUNU

1. İpoteka və ipoteka kreditinin nəzəri-metodoloji əsasları

“İpoteka” termininin mənası yunancadan torpağı borca götürənin kreditor qarşısında öhdəlikləri mənasını verir. Bu kimi anlayışın hələ Qədim Misirdə formalaşmasına baxmayaraq, ipoteka termini o dövrlərin dövlətləri səviyyəsində ilk dəfə qədim Yunanıstanda (Afinada) bizim eradan əvvəl 594-cü ildə rəsmi olaraq istifadə edilməyə başlanılmışdır. Bu dövrdən başlayaraq “ipoteka” anlayışı özündə satıcı və alıcı arasında olan öhdəlikləri əks etdirən bir razılığa kimi çıxış etmişdir. “İpoteka” münasibətləri inkişaf etdikcə, bunların əsasında mülk və ya əmlakın girov predmeti kimi çıxış etməsi bütün dövrlərdə öz aktuallığını saxlamışdır. “İpoteka” termini Roma imperiyası dövründə müəyyən yeni elementlərlə təkmilləşdirilmişdir. Müasir “ipoteka” anlayışı əsas etibarilə Qədim Romada formalaşmışdır və bu tip ipoteka birbaşa olaraq girov prinsipləri ilə bağlıdır. Müasir dövrdə də bu prinsiplər demək olar ki, tamamilə öz aktuallığını saxlamaqdadır və əsas dəyişikliklər ipoteka kreditlərinin həcmi, məqsədi, onun qaytarılmasının etibarlılığından ibarətdir.

“İpoteka” anlayışının əsasında bütün dövrlərdə əmlakın girov predmeti kimi çıxış etməsi əsas cəhətlərdən biri kimi xarakterizə olunur. “İpoteka” anlayışının mühüm xarakterlərinə girov predmetinin vacib olması ilə bərabər, bu predmetin borclunun istifadəsində qalmasını da göstərmək olar. Bu qeyd edilənlərlə əlaqədar olaraq, “ipoteka” anlayışının əsasında müəyyən müddətə götürülmüş borcun qaytarılması məqsədi ilə girov formasında daşınmaz əmlakla təmin olunması dayanır. Qeyd edək ki, “ipoteka” və “ipoteka kreditləşdirilməsi” anlayışları bir-biri ilə sıx bağlıdır. Bu halda “ipoteka” baza elementi kimi çıxış edir və “ipoteka kreditləşdirilməsi” prosesi isə bütövlükdə maliyyə-iqtisadi münasibətləri, kreditor və borclunun öhdəliklərini, hüquqlarını özündə birləşdirir. “İpoteka” termini ingiliscədən tərcümədə də eyni mənanı kəsb edir. Bu sözün ingilis dilində üç mənşəyi olsa da (“hypothec”, “lien” və “mortgage”), hər üç mənada “ipoteka” kimi başa düşülür. “İpoteka” və “ipoteka krediti” anlayışları XX əsrin 30-cu illərindən başlayaraq bir sıra güclü dünya ölkələrində geniş yayılmışdır. Məsələn, ABŞ-da həmin illərdə “Böyük depressiya” böhranından sonrakı fəsadları aradan qaldırmaq, ölkədə iqtisadi fəallığı artırmaq, tikinti sektorunu gücləndirmək və əhəlinin sosial problemlərinin həllini sürətləndirmək üçün ipoteka kreditlərindən fəal istifadə edilməyə başlanılmışdır. Avropa ölkələrində də, xüsusi ilə II Dünya müharibəsindən sonra ipoteka fondlarının yaradılmasına və ipoteka əmanət

yığım banklarının formalaşmasına ciddi önəm verilmişdir. Bu tədbirlərin əsas mahiyyəti ilk növbədə sosial problemlərin həlli ilə bağlı olmuşdur.

“İpoteka” və “ipoteka krediti” anlayışlarının mahiyyəti bir sıra dünya iqtisadçıları və alimlərinin elmi əsərlərində, baxışlarında və mülahizələrində yer almışdır. D.Nord və R.Tomas daşınmaz əmlakla bağlı tədqiqatlarında və ipotekaya münasibətlərində iqtisadi inkişaf baxımından, xərclərin optimallaşdırılmasını, bu proseslərdə maksimum effektin əldə edilməsini vacib hesab etmişdir. A. Ceffe və C. Sirmans daşınmaz əmlakın və mənzil təsərrüfatının optimallaşdırılmasını, əhalinin mənzilə olan fasiləsiz tələbatının ödənilməsində daşınmaz əmlakın özünün girov predmeti kimi çıxış etməsinin iqtisadi səmərəliliyini, bütövlükdə ipoteka institutundan istifadənin əlçatmaz olmasının vacibliyini bildirmişlər. T. Hobbs məşhur “Leviafan” əsərində insanlar arasında olan sosial gərginliyin aradan qaldırılmasına, əmlakla, mənzillə bağlı problemlərin həllinin cəmiyyətdə siyasi baza institutlarının formalaşmasının müəyyən dərəcədə asılılığına toxunmuşdur. K.Rozen ipoteka münasibətləri ilə daşınmaz əmlak arasında bağlılığı mənzil problemlərinin həllində əsas predmetlər kimi baxılmasını əsaslandırmışdır. Müəllif ipoteka mexanizminin əlçatan və asan olmasını mühüm şərtlərdən biri kimi xarakterizə etmişdir. B.Bruqeman və C.Fişer ipotekanı maliyyə mexanizmi kimi tədqiq edərək, bildirmişlər ki, ipoteka sosial problemlərin, xüsusilə mənzil problemlərinin həllində kifayət qədər kompleks məsələləri əhatə edə biləcək bir mexanizm təsiri bağışlamaq imkanına malikdir. S.Maizel ipoteka münasibətlərində əmlakın rolunu xüsusi qeyd etməklə, ipotekanı kreditor tərəfindən bərcəluya verilən vaxt və bərc məbləği dəyərində bərc öhdəliklərinin qaytarılmasına zəmanət kimi dəyərləndirmişdir. Ümumilikdə, ipoteka iqtisadi sistemin bir elementi kimi aşağıdakılarla xarakterizə olunur:

- mənzil tikintisi sahəsinin təşkili üçün maliyyə resurslarının cəlb edilməsində ipoteka sistemi mühüm alət kimi çıxış edir;
- ipoteka çərçivəsində əmlak üzərində mülkiyyətçilik hüququnun təmin olunması mümkündür;
- ipoteka mexanizmi vasitəsilə müxtəlif qiymətli kağızların bazasında əlavə kapital, maliyyə resursları formalaşdırılır və s.

İpoteka kreditləşdirilməsinin bir qrup funksiyaları və sosial-iqtisadi vəzifələrin reallaşdırılmasını isə bu formada fərqləndirmək mümkündür:

- ilk növbədə, vətəndaşların əsas konstitusiya hüququ olan mənzillə təminatlarının reallaşdırılmasında effektivli bir mexanizm kimi dünya ölkələrinin təcrübəsində özünü sübut etməsi;
- ölkə iqtisadiyyatının və onun ayrı-ayrı sahələrinin, xüsusilə,

tikinti və mənzil tikintisi sektorlarının inkişaf tempinin nizamlanması;

- maddi-istehsal sahələrinə kapitalın yönəldilməsi və investisiyaların cəlb olunması;

- ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmləri vasitəsilə verilmiş borcların qaytarılması zəmanətinin təmin edilməsi və risklərin sığortalanması;

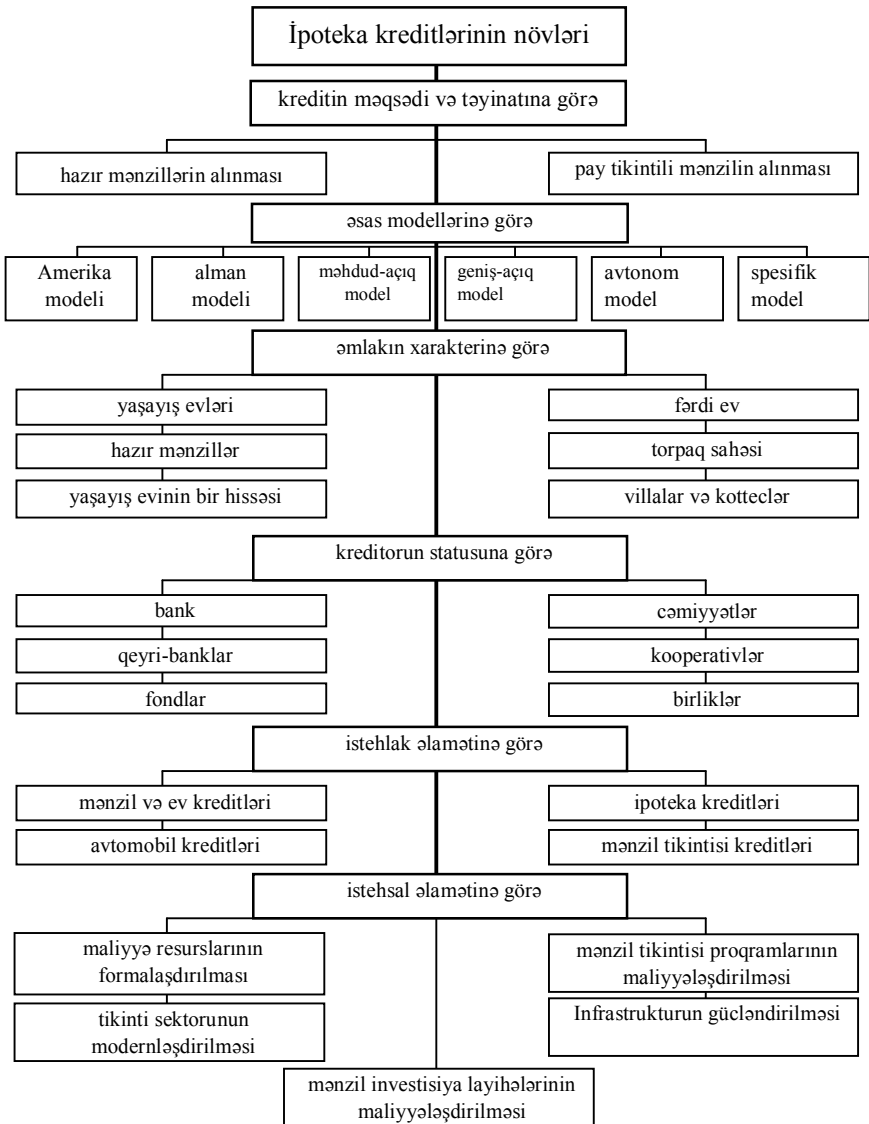
- daşınmaz əmlakın satış dövrüyyəsinin stimullaşdırılması və bütövlükdə, mənzil bazarının fəallaşdırılması;

- qiymətli kağızlar və buna bərabər digər maliyyə elementləri vasitəsilə kapitalın formalaşdırılması və s.

İpoteka kreditləşdirilməsi prosesləri iki blokdan ibarət əməliyyatları – mənzil problemlərinin həlli üçün ipoteka kreditlərinin verilməsini və əlavə kredit resurslarının cəlb edilməsi üçün ipoteka kreditləri üzrə müəyyən hüquqların güzəştə gedilməsi əməliyyatlarını özündə birləşdirir. İpoteka kreditlərinin ümumi formada təsnifatını şək. 1.-dəki kimi sxemləşdirməyə imkan vermişdir.

Şək.1-i təhlil etsək görərik ki, ipoteka kreditləri növlərinin müxtəlifliyinə baxmayaraq, verilən kreditlərin əsas məqsədləri kimi yaşayış evlərinin, mənzillərin, əmlakın, torpaq yerlərinin, və s. tikintisi, alınması əməliyyatlarının həyata keçirilməsi daha çox üstünlük təşkil edir.

Qeyd etmək lazımdır ki, son illərdə Azərbaycanda da “ipoteka” və “ipoteka krediti” anlayışları geniş yayılmaqdadır. Xüsusilə ölkəmizdə demoqrafik proseslərin intensivliyi və əhalinin artım dinamikasının sabitliyi baxımından gənc ailələrin mənzillə təmin olunması, onların sosial-iqtisadi problemlərinin həll edilməsi məsələlərinə ciddi önəm verilməkdədir. 15 aprel 2005-ci ildə qəbul edilmiş İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikası Qanununun 1-ci maddəsinin 1.0.1-ci bəndində deyilir ki, ipoteka - öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların girovudur. Bu qanunda ölkəmizdə ipotekanın əsas anlayışları, tətbiq sahələri, təmin edilən tələbin həcmi, ipoteka saxlayanın əlavə xərclərinin ipoteka ilə təmin edilməsi qaydaları, ipoteka predmetinin subyektləri, ipotekanın xüsusiyyətləri, ipoteka müqaviləsi şərtləri, ipotekanın dövlət qeydiyyatı qaydaları, ipoteka kağızlarının məzmunu və bu kağız üzrə verilən hüquqların həyata keçirilməsi, ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın qarşılıqlı münasibətləri, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi və ona xitam verilməsi, ipoteka predmetinin satılması və hərracın keçirilməsi qaydası, ipoteka predmetinin satılmasından əldə olunan gəlirin bölüşdürülməsi, torpaq sahələri ipotekasının



Şək. 1. İpoteka kreditlərinin müxtəlif əlamətlərinə, xarakterinə, məqsəd və modellərinə görə ümumi təsnifat sxemi

Mənbə: müəllif tərəfindən hazırlanmışdır

xüsusiyyətləri, yaşayış evlərinin və mənzillərinin ipotekasının xüsusiyyətləri, o cümlədən, yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekası haqqında müddəaların tətbiqi, coxmənzilli yaşayış evlərində mənzillərin ipotekası, tikilməkdə olan yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekası, ipoteka predmeti olan yaşayış evinə və mənzilə tutmanın yönəldilməsi prosedurları müəyyənləşdirilmiş, bunlar barədə əsas müddəalar verilmişdir.

2. İpoteka kreditinin spesifik xüsusiyyətləri.

İpoteka kreditinin xüsusiyyətləri bu tip kreditlərin mahiyyəti, məqsədləri və funksional vəzifələri ilə bilavasitə bağlıdır. Klassik formada ipoteka kreditlərinin əsas xüsusiyyətləri kimi bu tip kreditlərin ilk növbədə əmlakın alınması və təkrar mənzil bazarında mənzilin alınması ilə bağlı olmasıdır. Burada əsas ipoteka predmeti kimi mənzillər, kotteclər, şəhərətrafi əmlaklar, torpaq və s. götürülmüşdür. İpoteka kreditlərinin bir qrup xüsusiyyətləri cədvəl 1.-də öz əksini tapmışdır.

Cədvəl 1.

İpoteka kreditlərinin bir qrup xüsusiyyətləri

	İpoteka kreditinin növləri	Əsas xüsusiyyətləri
01.	Mənzil tikintisinin təşkili	– tikintinin aparılması üçün maliyyə resursları formalaşdırılır; – dövrüyyə vəsaitləri cəlb olunur; – “dövlət-özəl sektoru - əhali” sxemi üzrə etimad mühiti yaranır.
02.	Hazır mənzillərin və yaşayış evlərinin alınması	– maliyyə mənbəyi yaranır; – girov predmeti müəyyənləşir; – əhalinin gəlirləri əlverişli kapital kimi formalaşır; – dövlət dəstəyi təmin olunur; – uzun müddətə kredit şərtləri sabit qalır; – inflyasiya və risklərdən sığortalınır və s.

Qeyd: cədvəl 1. müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Cədvəl 1.-dən görüldüyü kimi, ipoteka kreditlərinin əsas xüsusiyyətləri mənzil tikintisinin təşkili, hazır mənzillərin və evlərin alınması ilə bağlı proseslərdən formalaşır və bir sıra spesifik cəhətlər diqqəti cəlb edir. Belə ki, ipoteka kreditləri eyni zamanda maliyyə, iqtisadi, sosial-iqtisadi elementləri özündə birləşdirən çoxfunksiyalı mexanizm kimi xarakterizə olunur. Praktiki proseslərdə ipoteka kreditinin daha çox

müşahidə olunan və özünü göstərən xüsusiyyətləri sırasında aşağıdakıları xüsusilə fərqləndirmək olar:

- ipoteka özü hər hansı bir girov predmeti kimi müəyyən bir öhdəliyi yerinə yetirmək funksiyasını reallaşdırır, məsələn, kredit müqaviləsi, icarə müqaviləsi və s. formada borcalanın öhdəliyi kimi çıxış edir;
- ipotekanın bütün hallarda predmeti kimi əmlak çıxış edir və bunlara torpaq sahələri, binalar, tikililər və s. aid ola bilər;
- əvvəldə qeyd edildiyi kimi ipotekanın predmeti formasında müəyyənləşdirilən girov, yəni əmlak, borcalanın istifadəsində qalır. Bu halda borcalan əmlakın mülkiyyətçisi qalmaqla bərabər, ondan faktiki istifadə hüququnu da özündə saxlayır;
- əgər ipoteka krediti çərçivəsində girov kimi qoyulmuş əmlakın dəyəri verilmiş ipoteka kreditindən yüksəkdirsə, bu halda borcalan ikinci, hətta üçüncü dəfə həmin girov predmeti əsasında ipoteka kreditindən yararlanma bilər;
- ipoteka krediti üzrə ödəmələr təmin edilmədiyi halda, kreditörün tələbi ilə girov predmeti kimi sənədləşdirilmiş əmlakın açıq ticarət və satış hərraclarında satılmasının həyata keçirilməsi hüququ vardır və s.

İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin metodoloji, institusional-infrastruktur və alətvari xüsusiyyətlərinə görə əsas elementləri şək. 2.-də verilmişdir.



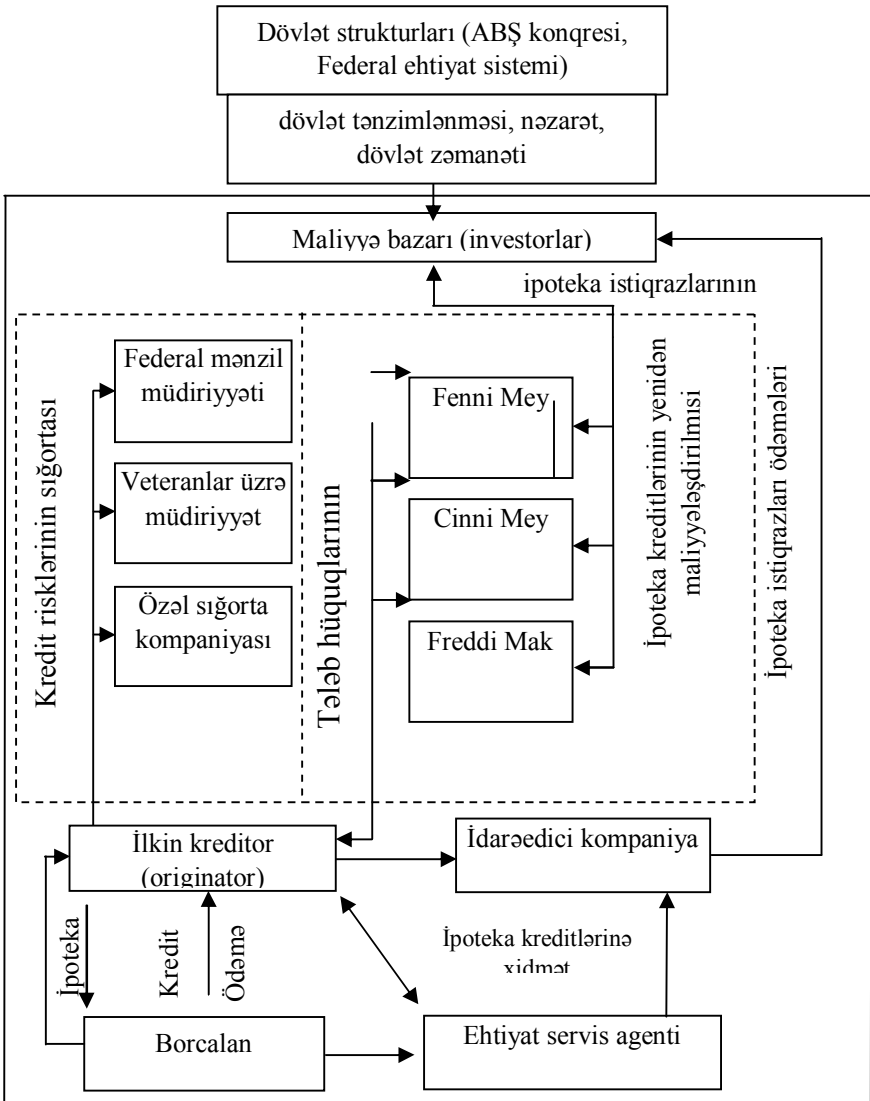
Şək. 2. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin metodoloji, institusional-infrastruktur və alətvari elementləri

Şək. 2.-dən göründüyü kimi, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin əsas elementləri sırasında metodoloji baxımdan məqsəd və vəzifələr, prinsiplial yanaşmalar, funksional vəzifələr, alətvari elementlər baxımından maliyyə və kredit mexanizmləri – institusional-infrastruktur baxımından isə bu kateqoriyadan olan kreditlərin subyekt və obyektləri, həmçinin bunlarla bağlı infrastrukturlar yer almışdır.

3. İpoteka mənzil krediti və onun maliyyələşdirilməsi üzrə dünya təcrübəsi

ABŞ-da ipoteka birbaşa olaraq mənzil sahəsində əmlakın girov qoyulması kimi anlama gəlir və bu ölkədə müasir ipoteka sistemi öz formalaşma dövrünü 1930-1970-ci illərdə başa çatdırmışdır. Qeyd etmək lazımdır ki, ABŞ-da ölkə ÜDM-nin 18%-ə qədərini formalaşmasında bu və digər yollarla ipoteka krediti və ipoteka mənzil krediti mexanizmlərinin fəaliyyətinin rolu vardır. Ölkə əhalisinin 7 milyona yaxını və yaxud əmək qabiliyyətli əhalinin 5 %-dən çoxu mənzil tikintisi ilə bağlı sahələrdə işləyirlər. Bu ölkədə mənzil tikintisi üzrə maliyyələşdirilmənin orta illik həcmi 400 mlrd dollardan çox təşkil edir. ABŞ-ın əmək bazarında fəallığın qorunması üçün dövlət tərəfindən çoxlu sayda dəstək mexanizmləri reallaşdırılır və bu proseslər əhalinin mənzillə təminatında əsasən iki formada – tikinti istiqrazları və ipoteka kreditləri formasında həyata keçirilir. İpoteka kreditlərindən istifadə edilməsi ölkə əhalisinin həyat səviyyəsinin kifayət qədər yüksəldilməsində böyük rol oynamışdır. Bu proseslər də xeyli miqdarda ipoteka bankları, əmanət və kredit assosiasiyaları, kommersiya və əmanət bankları, sığorta kompaniyaları, tikinti təşkilatları, ipoteka fondları və s. iştirak edirlər. ABŞ-da xüsusi ipoteka proqramları – Federal milli ipoteka assosiasiyası (Fannie Mae), Mənzil kreditləşdirilməsi korporasiyası (Freddie Mac) və Dövlət milli ipoteka assosiasiyası kimi ixtisaslaşdırılmış qurumlar tərəfindən reallaşdırılır. Bu təşkilatlar ABŞ hökuməti tərəfindən kifayət qədər dövlət dəstəyi mexanizmlərini alaraq, dövlət dəstəyi altında qiymətli kağızlar, istiqrazlar buraxır, ipoteka kreditləşdirilməsinin maliyyələşdirilməsi proseslərini təşkil edir, əhalinin mənzilə olan tələbatının sürətlə reallaşdırılmasına şərait yaradır. Ölkənin mənzil ipotekası kreditləşdirilməsinə investisiyaların və maliyyə resurslarının kifayət qədər cəlbini nəzərə almaqla, ABŞ-da mənzil tikintisinin investisiyalaşdırılması baxımından burada ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi modelini ən geniş yayılmış ipoteka növü kimi qiymətləndirmək olar.

ABŞ-da mənzil maliyyələşdirilməsinin əsas prinsipləri mənzil tikintisinin kreditləşdirilməsi və alınmasıdır.



Şək.3. ABŞ-da ipoteka krediti sistemi və ipoteka kreditləşdirilməsinin maliyyə resursları ilə təminatı proseslərinin ikipilləli modelinin təşkilati-funksional sxemi

Ölkədə ipoteka istiqrazları adətən 15-20 ilə verilir, illik faiz dərəcələri 3-4% təşkil edir, ilkin ödəniş kimi 10-20% ödəmə tələb olunur, ümumi ipoteka mənzil kreditinin məbləği isə girov qoyulmuş əmlakın dəyərinin maksimum 80-90% səviyyəsində müəyyənləşdirilir. ABŞ-da ipoteka krediti sistemi və ipoteka mənzil bazarında kreditləşdirilmə mexanizmlərinin maliyyə resursları ilə təminatı proseslərinin ikipilləli modelinin təşkilati-funksional sxemini yuxarı şək. 3.-də verilmişdir.

Şək.3.-dən göründüyü kimi, bu proseslərdə yenidən maliyyələşdirilmənin fəal elementi kimi orijinal xarakterə malik ilkin kreditor təşəbbüskar kimi çıxış edir və özünəməxsus ipoteka borcları üzrə öhdəlikləri ipoteka ikinci bazarında ipoteka agentliklərinə satır. Bundan əlavə, ilkin kreditor alınmış kreditə xidmət funksiyasını həyata keçirir. Eyni zamanda xüsusi hüquqi şəxs yaradılmaqla ipoteka qiymətli kağızlarının emissiyası reallaşdırılır. İkipilləli Amerika ipoteka modelində ABŞ-ın dövlət strukturlarının fəal dəstəyi və iştirakı diqqət çəkməyə bilməz. Burada həm də ipoteka kreditləşdirilməsi tədbirlərinin səmərəli və effektivli təşkilini həyata keçirən digər təşkilatların, kompaniyaların qarşılıqlı sıx fəaliyyət mexanizmi də diqqət çəkir.

Avropa ölkələrində, xüsusilə inkişaf etmiş Qərbi Avropa dövlətlərində ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin müxtəlif formalarından istifadə diqqəti cəlb edir. Bu proseslərdə bir ümumi tendensiya, yəni ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasında pərakəndə depozitlərdən geniş istifadə daha çox yayılmışdır. Avropa İpoteka Federasiyasının ekspertlərinin araşdırmalarına görə orta hesabla ipoteka kreditlərinin ümumi həcmində girov predmeti kimi çıxış edən maliyyə resurslarının 60% -dən çoxu depozitlərin hesabına formalaşmışdır. Bu halda kreditorlar müxtəlif depozitlərin fəal cəlb edilməsi yolu ilə ipoteka kreditlərinin maliyyə resurslarını formalaşdırır və bu əməliyyatlar ixtisaslaşdırılmış əmanət təşkilatları, tikinti cəmiyyətləri, kommersiya bankları tərəfindən təşkil olunur. Bu model ipoteka kreditləşdirilməsindən əsasən Böyük Britaniyada, Almaniya, Fransa, İspaniya, Avstriya, İrlandiya və s. ölkələrdə daha çox istifadə edilir. Avropada digər bir effektivli ipoteka maliyyələşdirici sistemi və forması kimi ipoteka istiqrazlarından fəal istifadə mövcuddur. Bu tip istiqrazlar investorlar üçün cəlbedicidir, çünki onlar ipoteka kreditləri ilə təmin olunublar, həm də etibarlı likvid maliyyə aləti kimi çıxış edirlər. Avropa ipoteka istiqrazı bazarının 80%-dən çoxu 3 ölkədə - Almaniya, Danimarka və İsveçdə cəmlənmişdir. Bu bazarda 44%-dən

çox paya malik olan Almaniya ipoteka istiqrazlarının dünya bazarında ABŞ və Yaponiyadan sonra 3-cü yerdədir.

Almaniyanın ÜDM-də ipoteka istiqrazlarının payı 40%-dən çoxdur. Bu proseslər Almaniya qanunvericilik səviyyəsində çox ciddi şəkildə tənzimlənir. Almaniya ipoteka istiqrazlarını buraxan təşkilatları üç qrupa - mənzil ipoteka kreditləşdirilməsini həyata keçirən özəl ipoteka banklarına, ictimai sektorlar üzrə kredit institutlarına və xüsusi ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarına bölünür. Hazırda Almaniya 34 tikinti əmanəti üzrə banklar fəaliyyət göstərir, bu banklarda cəmlənmiş resurslardan 20 mln nəfərə yaxın ölkə vətəndaşı bəhrələnir. Ümumilikdə, qeyd edilən tikinti əmanəti banklarında 30 mln. müqaviləyə xidmət göstərilir. Bu proseslər üç fazadan - əmanət fazasından, kreditləşdirilmə şərtlərinin yerinə yetirilməsinin qiymətləndirilməsi fazasından və kreditlərin verilməsi fazasından ibarətdir. Almaniya hökuməti bu prosesləri iki formada – vətəndaşlar tərəfindən mənzilin özəl mülkiyyətə alınmasında və mənzil haqqının birbaşa və bilavasitə subsidiyalaşdırılmasında dəstəkləyir. Almaniya ipoteka kreditləşdirilməsi sisteminin əsas subyektlərini və onların fəaliyyət istiqamətlərini cədvəl 2.-dəki kimi vermək mümkündür.

Cədvəl 2.

**Almaniya ipoteka sisteminin əsas subyektləri
və onların fəaliyyət istiqamətləri**

Əsas subyektlər	Funksional fəaliyyət istiqamətləri
İpoteka bankları	İpoteka istiqrazları əsasında formalaşır və ipoteka maliyyələşdirilməsini həyata keçirirlər
Qarışıq ipoteka bankları	Eyni zamanda, kommersiya və ipoteka bankları kimi kredit əməliyyatları təşkil edirlər
Əmanət bankları	Depozitlər hesabına formalaşır və ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsinə yönəldilir
Tikinti əmanət kassaları	Mənzil tikintisinin təşkili üçün əmanətlər cəlb etməklə, maliyyə resursları formalaşdırılır
Kredit kooperativləri	Yerli bazarda müxtəlif maliyyə xidmətləri göstərir

Qeyd: Cədvəl müəllif tərəfindən hazırlanmışdır

Cədvəl 2.-yə nəzər salsaq görərik ki, bu ölkənin ipoteka sisteminə əsas subyektlər kimi ipoteka bankları, o cümlədən qarışıq funksiyalı banklar, əmanət bankları, kreditləşdirilmə proseslərini həyata keçirən kooperativlər, tikinti əmanət kassaları fəaliyyət göstərir. Fəaliyyət

yət prinsiplərinə, mahiyyət və xüsusiyyətlərinə, digər əlamətlərinə görə Alman birpilləli ipoteka sistemi modeli özündə ipoteka bankının kontinental modelini və borc - əmanət, yəni depozit modelini birləşdirir. Almaniyaya ipoteka sisteminin ən mühüm müsbət xüsusiyyətlərindən biri də onun güclü və işlək qavunvericilik bazasına malik olması, bu sistemin uzun bir dövr ərzində səmərəli fəaliyyət göstərməsidir.

Qərbi Avropanın digər inkişaf etmiş ölkələrində də ipoteka kreditləşdirilməsinin müasir modellərinin əsasında əmanətlərin və depozitlərin cəlbə yolu ilə maliyyələşdirmə proseslərinin təşkili və ipoteka kreditlərinin geniş formada verilməsinin reallaşdırılması həyata keçirilir. Məsələn, Fransada yığım mənzil kontraktlarının əsasında tikinti əmanətləri ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi resurslarının formalaşdırılmasında əsas istiqamətlərdən biridir. Fransada istifadə edilən ipoteka kreditləşdirilməsi modellərində daha çox nəzərəçarpan ipoteka subyektlərinin, ipoteka kreditləri növlərinin, ipoteka resurslarının formalaşdırılması və ipoteka kreditlərinin təminatçısı kimi çıxış edən istiqrazların bir sıra xüsusiyyətləri cədvəl 3.-də əksini tapmışdır.

Cədvəl 3.

Fransada ipoteka subyektlərinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması və verilmiş kreditlərinin təminatçısı olan istiqrazların bir sıra xüsusiyyətləri

	Xüsusiyyətlər
İpoteka bankları	✓ İpoteka bankları xüsusi lisenziya əsasında və mövcud bank qanunvericiliyi əsasında ipoteka əməliyyatlarını keçirirlər
İpoteka kreditlərinin növləri	✓ Dövlət tərəfindən tənzimlənən və sosial sığorta sistemi əsasında mənzil tikintisinin və mənzil alınmasının subsidiya yolu ilə kreditləşdirilməsi; ✓ Borcalanın gəlirlərinin 33 % səviyyəsindən çox olmamaq şərti ilə, 15 illik müddətə verilmiş güzəştli bazar kreditlərinin verilməsi;
İpotekanın formalaşdırılmasının maliyyə resursları	✓ Mənzil əmanət kontraktları; ✓ Depozitlər; ✓ İpoteka kreditləri əsasında təmin olunmuş istiqrazlar
İpoteka istiqrazlarının xüsusiyyətləri	✓ Bu istiqrazlar 10-15 ilə verilməklə, əvvəlcədən müəyyənləşdirilmiş faiz dərəcəsinə malikdir; ✓ istiqrazlar emitent tərəfindən alınmaqla, onların faiz dərəcəsinin dəyişdirilməsi mexanizmi vardır; ✓ istiqrazların faiz dərəcələrini indeksləşdirmək olar

Qeyd: Cədvəl 3. müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Cədvəl 3.-dən göründüyü kimi, Fransada ipoteka subyektlərinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması və verilmiş kreditlərinin təminatçısı olan istiqrazların əsas xüsusiyyətləri kimi ipoteka banklarının lisenziya əsasında fəaliyyət göstərməsi, kreditlərin və istiqrazların 15 illik müddətə verilməsi və yerləşdirilməsi, əmanət və depozit resurslarından geniş istifadə edilməsi diqqəti cəlb edir.

Qərbi Avropanın bir sıra inkişaf etmiş ölkələrində də ipoteka kreditləşdirilməsi sisteminin inkişaf etdirilməsinə ciddi önəm verilir. Məsələn, Böyük Britaniyada mənzil probleminin maliyyələşdirilməsində tikinti cəmiyyətlərinin rolu böyükdür və onlar ixtisaslaşdırılmış maliyyə institutları kimi fəaliyyət göstərirlər. Bu cəmiyyətlərin 80%-nin fəaliyyəti ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlıdır. Kredit müddəti 25 il olmaqla, kredit faizləri üzrə dərəcələr 1,9 – 2,2 % təşkil edir. Bu ölkədə ipoteka kreditləri paketinin investorlar tərəfindən alqı-satqısı daha geniş yayılmışdır. İtaliyada “torpaq avansları” formasından ipoteka sistemi üzrə kreditlərin zəmanəti kimi istifadə olunur. Bu zəmanət formasını ölkədə fəaliyyət göstərən İpoteka zəmanəti üzrə torpaq krediti İnstitutu verir. Bundan əlavə, İtaliyada 25 il müddətə verilən uzunmüddətli ipoteka krediti modeli mövcuddur. İspaniyada ipoteka sistemində “mənzil kreditləri” forması daha çox geniş yayılmışdır və bu tip kreditləşdirmə proseslərində dövlət və özəl kredit təşkilatları iştirak edirlər. Danimarkada ipoteka istiqrazları mənzil ipoteka kreditləşdirməsinin formalaşmasında 100% , İsveçdə 65%, Avstriyada isə 51% paya malikdirlər.

4. İpoteka mənzil krediti bazarının təhlili

İpoteka bazarı dünya maliyyə resurslarının önəmli hissəsini özündə birləşdirən genişmiqyaslı bir fəaliyyət sahəsi kimi diqqət çəkir. Burada bankların və digər ixtisaslaşdırılmış fondların, təşkilatların vasitəsilə müxtəlif modellər əsaslı ipoteka kreditlərinin, əsas etibarilə ipoteka mənzil kreditlərinin verilməsi prosesləri həyata keçirilir. İpoteka mənzil krediti bazarının bütün dövrlərdə aktuallığı və özünün bərpaətmə immunitetinin güclü olması heç də təsadüfi deyildir. Bunlar bir sıra amillərlə izah olunur:

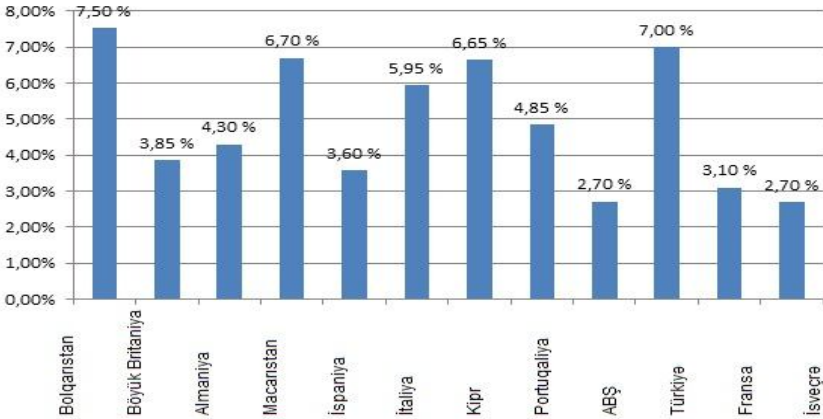
- ipoteka mənzil krediti bazarında dünya maliyyə resurslarının böyük bir hissəsi cəmlənmişdir və maliyyə resurslarının hərəkəti hesabına, bu proseslərin modelləşdirilməsi və səmərəliliyin artırılması sayəsində yeni inkişaf mexanizmlərinin reallaşdırılması mümkündür;
- ipoteka mənzil krediti mexanizmi inkişaf etmiş ölkələrdə, ümumiyyətlə hazırda bazar iqtisadiyyatı prinsipləri əsasında inkişaf yolu

seçmiş ölkələrdə ən çox tələb olunan maliyyə mexanizmi kimi diqqət çəkir;

- ipoteka sistemi və onun əhalinin mənzilə olan tələbatının ödənilməsi mexanizmləri dövlətlərin sosial-iqtisadi siyasətinin real, həm də effektivli, praktiki alətlərindən hesab olunur. Bu kimi proseslərin məhsuldarlığı ümumi olaraq, əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi bütövlükdə ölkədə sosial-iqtisadi problemlərin həllinə əlverişli təsir göstərir;

- ipoteka mənzil krediti bazarı fasiləsizlik prinsipi əsasında fəaliyyət göstərməyə məcbur olan bir sistemdir, çünki bu sistemin daşıyıcıları və potensial elementlərinin qarşılıqlı maliyyə-iqtisadi və sosial-iqtisadi, kommertiya və mənəvi-ictimai maraqları tamamilə üst – üstə düşür və s.

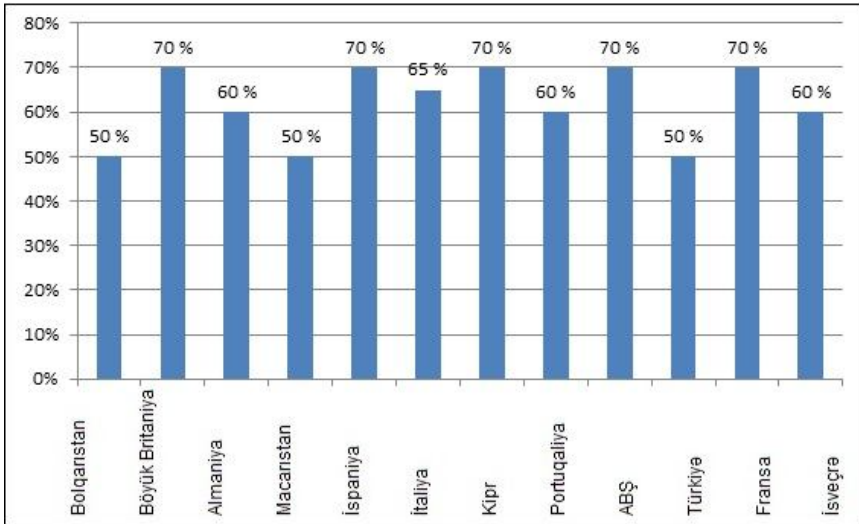
Bir sıra dünya ölkələrində hazırda mövcud olan ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi üzrə faiz dərəcələrinin səviyyələri üzrə göstəricilər şək. 4.-də öz əksini tapmışdır.



Şək.4. Mövcud ipoteka mənzil krediti bazarında bir sıra dünya ölkələri üzrə ipoteka kreditlərinə görə illik faiz dərəcələrinin orta səviyyəsi

Şək.4-də görüldüyü kimi, ipoteka mənzil kreditləri üzrə ən aşağı faizlər iqtisadi cəhətdən inkişaf etmiş və nisbətən inkişaf etmiş ölkələrdədir. Məsələn, bu göstərici ABŞ-da – 2,70%, İsveçrədə -2,70%, Fransada 3,10%, Böyük Britaniyada 3,85%, İspaniyada 3,60%, Almaniya 4,30% və s. təşkil etmişdir. Müqayisə üçün deyək ki, bu göstərici Türkiyədə 7% səviyyəsindədir. Məlum olduğu kimi, ipoteka

mənzil krediti bazarında mühüm amillərdən biri ipoteka kreditinin əsas girov predmeti kimi çıxış edən əmlakdır. Hazırda ipoteka mənzil krediti bazarında bu mexanizmdən geniş istifadə edilir və onun əhatə dairəsi daha da artmaqdadır. İpoteka mənzil krediti üzrə orta illik faiz dərəcələrinin girov kimi qoyulan əmlakın bazar dəyərinə nisbətə neçə faiz olması şək.5.-də verilmişdir.



Şək. 5. Mövcud ipoteka mənzil krediti bazarında bir sıra dünya ölkələri üzrə əmlakın dəyərinə görə maksimum kredit məbləğinin həcmi göstəriciləri

Şək 5.-dən göründüyü kimi, bu göstərici üzrə mövcud ipoteka mənzil krediti bazarında maksimum hədd kimi əsasən 70% daha çox diqqəti cəlb edir. İqtisadi cəhətdən inkişaf etmiş ölkələrdə maliyyə mexanizmlərinin geniş imkanlarının mövcudluğu əsas götürülərək, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin cəlb ediciliyini təmin etmək və bunlarla bağlı proseslərin bütün bazar iştirakçıları üçün əlverişli olması məqsədi ilə girov predmeti kimi qoyulan əmlakın dəyərinin maksimum nəzərə alınması çox mühüm şərtlərdən biri kimi çıxış edir. Məsələn, ABŞ, Böyük Britaniya, Fransa və İspaniya kimi ölkələrdə ipoteka kreditinin həcmi girov qoyulmuş əmlakın 70% dəyəri səviyyəsində qiymətləndirilməsi mexanizmi fəaliyyət göstərir. Minimal ipoteka mənzil kreditlərinin məbləğinə gəlicə isə ABŞ-da bu göstərici

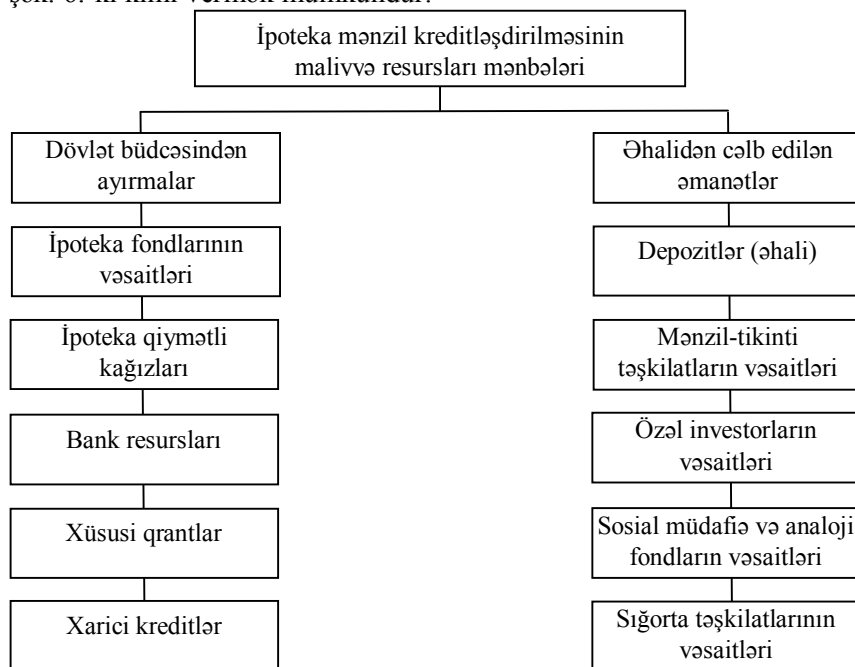
100 min dollar, Böyük Britaniyada 350 min funt sterlinq, Almaniya və İtaliyada 150 min avro, İspaniyada 100 min avro, Fransada 80 min avro, Türkiyədə isə 30 min avrodur.

5. İpoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının və kreditləşdirilməsi proseslərinin qiymətləndirilməsi.

İpoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması prosesləri və onların qiymətləndirilməsi praktikada mürəkkəb sistem kimi xarakterizə olunur. Belə ki, bu sistemin baza elementlərinin formalaşdırılması, reallaşdırılması bir sıra mürəkkəb proseslərin həyata keçirilməsini şərtləndirir. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinə yönəldilən vəsaitlər uzun müddətə kommersiya banklarının kredit portfelindən məqsədli şəkildə bir istiqamətə yönəldildiyindən, həmçinin bu və ya digər kifayət qədər mürəkkəb görünən dəlillər səbəbindən bu sahənin kreditləşdirilməsinə maliyyə resurslarının cəlb edilməsi prosesləri xeyli çətinliklərlə üzləşir və problemlərlə qarşılaşırlar. Digər tərəfdən, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinə yönəldilən vəsaitlərin və bununla bağlı maliyyələşdirmə formalarının effektivliyinin qiymətləndirilməsində cəlb edilmiş vəsaitlərin özünüdoğrultma və özünüödəmə meyarlarına cavab verib-vermə bilməməsinin ciddi baxılması zərurət kimi yaranır. Çünki bazar iqtisadiyyatı prinsipləri əsasında maliyyə resurslarının effektivliyinin uzun bir dövr ərzində təmin edilməsi olduqca çətin görünən problemlərdən hesab olunur. Bu baxımdan ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərindən potensial istifadəçilərin bu resurslardan istifadə edə bilməsi imkanlarının da adekvat qiymətləndirilməsi vacib sayıla bilər.

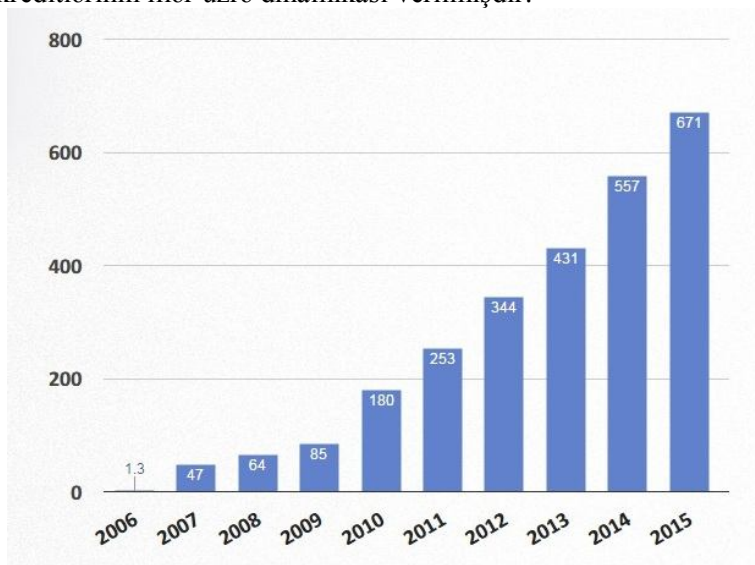
Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşması prosesləri əsas etibarilə Azərbaycan İpoteka Fondunun Əsasnaməsində nəzərdə tutulmuş müddəalarla nizamlanır. Belə ki, həmin Əsasnamənin I maddəsinin 1.2.-ci bəndində nəzərdə tutulmuşdur ki, Azərbaycan İpoteka Fondunun əsas məqsədi Azərbaycan Respublikasında əhalinin yaşayış sahəsi ilə uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə təmin edilməsi mexanizmlərini yaratmaq, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına köməklik göstərməkdən ibarətdir. Əsasnamənin 2-ci maddəsində isə müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşməsi, maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi məqsədi ilə ipoteka ilə təmin olunmuş qiymətli kağızların emissiyası və s. nəzərdə tutulmuşdur. Bundan əlavə, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi vəsaitlərinin formalaşdırılması üçün dövlət büdcəsindən ayırmalar və digər mənbə-

lərdən maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi mexanizmləri də diqqət çəkir. Azərbaycan İpoteka Fondunun Maliyyə Hesabatlarının tərkib hissəsini təşkil edən qeydlərin təhlili göstərir ki, bu sahədə, xüsusilə ipoteka kreditlərinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması ilə bağlı proseslərin qiymətləndirilməsində mövcud funksional fəaliyyət istiqamətlərinin, ehtimalların və mülahizələrin, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlı bazar konyunkturasının seqmentlərinin, aparılan əməliyyatların adekvatlığının, maliyyə aktivlərinin və öhdəliklərin balanslaşdırılmasının, maliyyə alətlərinin səmərəli tətbiqinin, bunlarla bağlı maliyyə resurslarının sistemli idarə edilməsinin və s. qiymətləndirilməsi vacib şərtlər kimi baxılmışdır. Tədqiqat materialları, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin mövcud tendensiyaları və istiqamətlərinə, bu sahədəki maliyyə mexanizmlərinin və maliyyə mənbələrinin xüsusiyyətlərinə və xarakterik cəhətlərinə əsaslanaraq, Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşması mənbələrinin təxmini sxemini şəkl. 6.-kimi vermək mümkündür.



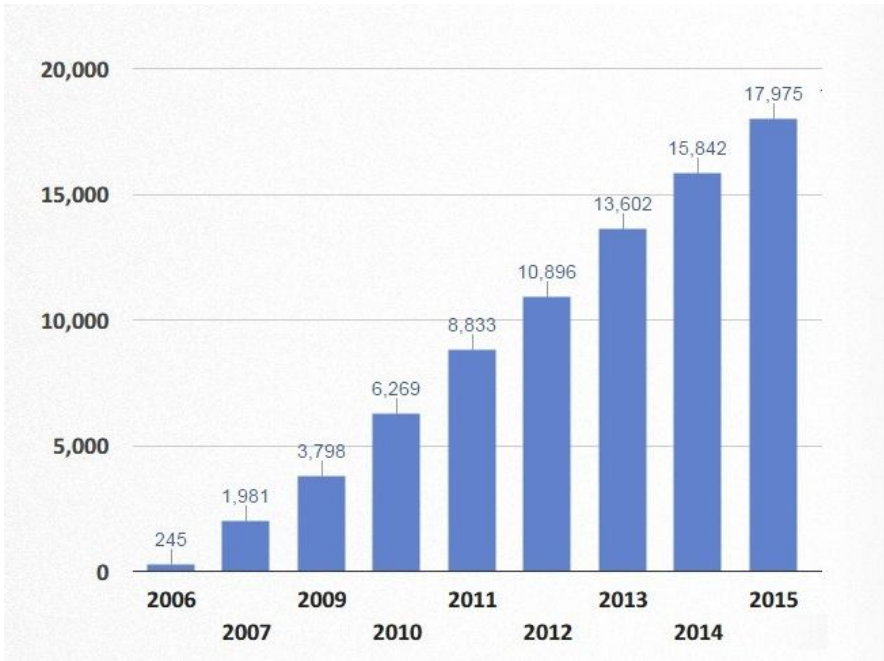
Şəkl.6. Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşması mənbələrinin təxmini sxemi

Şək. 6.-dan görüldüyü kimi, ölkəmizdə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının formalaşmasında dövlət tərəfindən ayrılan büdcə vəsaitləri, ipoteka qiymətli kağızları, bankların öz vəsaitləri və əhalidən cəlb edilən depozitlər, əmanətlər hesabına maliyyə resurslarının formalaşması mexanizmləri daha çox diqqəti cəlb edir. Şək. 7-də Azərbaycan İpoteka Fondu üzrə yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditlərinin illər üzrə dinamikası verilmişdir:



Şək.7. Azərbaycan İpoteka Fondu üzrə yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditlərinin illər üzrə dinamikası (mln. manat)

Şək.7-dən görüldüyü kimi, 2006-2015-ci illər ərzində Azərbaycan İpoteka Fondu üzrə yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditlərinin illər üzrə dinamikası artım tempi ilə müşayiət olunmuş və ümumi ipoteka kreditlərinin həcmi 671 mln. manata yaxın olmuşdur. Bununla belə, bu məbləğ ölkədə ipoteka kreditlərinə olan real tələbatın az bir hissəsi kimi xarakterizə olunur. Şək.8-də Azərbaycan İpoteka Fondu üzrə ipoteka kreditlərinin dinamikası verilmişdir.



Şək.8. Azərbaycan İpoteka Fondu üzrə ipoteka kreditlərinin dinamikası, ədəd mənbə: Azərbaycan İpoteka Fondu

Şəkil 8-i təhlil etsək görərik ki, 2006-2015-ci illər ərzində 18 minə yaxın ipoteka kreditləri verilmiş, bununla da real olaraq, ölkədə bu qədər ailənin mənzil probleminin həll edilməsi üçün imkan yaradılmışdır.

6. Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi üzrə dövlət siyasətinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri və maliyyə resurslarının artırılması perspektivləri.

Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi istiqaməti üzrə dövlət siyasətinin əsas prinsiplərinin işlənilməsi və hazırlanması və təkmilləşdirilməsi proseslərində aşağıdakılara daha çox yer verilmişdir:

- ölkə əhalisinin yaşayış sahəsi və rahat mənzillərlə təmin edilməsinin reallaşdırılması;
- mənzil tikintisi sektorunun və əhalinin mənzilə tələbatının uzunmüddətli bir dövr ərzində fasiləsiz, davamlı, sərfəli və etibarlı kreditləşdirilməsinin təşkili;

- ipoteka mənzil kreditlərinin mənzilə tələbatı olan əhali kütləsinin əsas hissəsinə əlçatan ola bilməsi;
- ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin işlək və məhsuldar praktiki mexanizmlərinin yaradılması;
- ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin maliyyə resurslarının müxtəlif mənbələr hesabına sabit və davamlı təmin edilməsi;
- ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin ölkənin bank sistemi və əhali üçün eyni halda cəlbedici olması;
- ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin qanunvericilik bazasının müasir reallıqlar və dünya təcrübəsi nəzərə alınmaqla formalaşdırılması, mükəmməl qanunların və digər normativ hüquqi aktların işlənilib hazırlanması və s.

Qeyd edək ki, ipoteka sisteminin, o cümlədən ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin real proseslərdə, xüsusilə ölkənin sosial-iqtisadi problemlərinin həllinin sürətləndirilməsində effektiv təbiiyin və bununla bağlı praktiki alətlərdən səmərəli istifadə olunmasının optimal təşkili üçün ilk növbədə bu sahədə təkmilləşdirilmiş qanunvericilik bazasını formalaşdırılması vacib şərtlər kimi çıxış edirlər. Əvvəldə bildirdiyimiz kimi İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu 2005-ci il il aprel ayının 15-də qüvvəyə minmişdir. Sonradan bu qanuna bir sıra dəyişikliklər və əlavələr edilmişdir. İpotekanın dövlət qeydiyyatı və dövlət qeydiyyatı qaydaları prosedurları isə Qanunun 11-ci və 12-ci maddələri ilə tənzimlənir. İpotekanın dövlət qeydiyyatına görə ipoteka müqaviləsi Qanunun 11.3-cü və müvafiq hallarda 11.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş məlumatların müvafiq reyestrə daxil edildiyi andan dövlət qeydiyyatına alınmış hesab olunur. “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq, daşınmaz əşyanın ipotekasının qeydiyyata alınması üçün rəsmi reyestrə ərizə ilə birlikdə ipoteka müqaviləsinin notariat qaydasında təsdiq edilmiş sürəti, qeydiyyat üçün dövlət rüsumunun ödənilməsinə təsdiq edən sənəd və s. təqdim olunmalıdır. Qanunda ipoteka sisteminin inkişafı və maliyyələşdirilməsi, xüsusilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə mənbələrinin formalaşdırılması proseslərində dünya təcrübəsində fəal və geniş istifadə olunan ipoteka kağızlarının mahiyyəti, məzmunu, dövlət qeydiyyatı, onlar üzrə hüquqların verilməsi və bu hüquqların həyata keçirilməsi proseslərinin tənzimlənməsində öz əksini tapmışdır.

Ölkəmiz son illərdə maliyyə resurslarının və valyuta ehtiyatlarının artırılmasında müəyyən uğurlara nail olmuşdur. İri infrastruktur layihələri reallaşdırılmış, əhalinin yaşayış səviyyəsinin yüksəldilməsi üçün davamlı tədbirlər görülməkdədir. İpoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının modelləşdirilməsi perspektivlərinin yaxın dövrlərdə intensiv fazaya qədəm qoyacağı qənaətinəyik. Ölkəmizdə artıq ipoteka kreditlərinin maliyyə mənbələrinin formalaşdırılması və inkişafının əsas istiqamətləri müəyyən qədər dəqiqləşdirilmişdir. Bununla belə, hələ də Azərbaycanda bu sahədə ixtisaslaşmış banklar və ya digər qeyri-dövlət ipoteka investisiya fondları institutu formalaşdırılmamışdır. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının diversifikasiyalaşdırılması problemlərinin həllinin kompleks, uzun müddətə və etibarlı şəkildə geniş həcmdə həllinin təmin edilməsi üçün bu kimi ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarının və mənzil ipoteka investisiya qurumlarının, fondlarının yaradılmasının intensivləşdirilməsi üçün ipoteka sisteminin qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi ilə bərabər, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarının maliyyə mənbələrinin effektiv təşkili modellərinin dərinədən öyrənilməsi, əsaslandırılması və tətbiqi proseslərinin də gücləndirilməsi qarşıda duran mühüm vəzifələr kimi xarakterizə olunurlar.

7. Dissertasiyanın əsas müddəaları üzrə nəticələr və təkliflər.

Tədqiqatın nəticələri bu qənaətə gəlməyə imkan verir ki, uzun, həm də qədim tarixə malik olan və insanların əsas probleminin həllinə yardımçı xarakter daşıyan “ipoteka” anlayışı bütün dövrlərdə mühümlüyü ilə seçilmiş və hazırda da belədir. “İpoteka” anlayışı ilk növbədə ipoteka münasibətlərində daşınmaz əmlakla, yəni girov predmeti ilə bağlı münasibətləri özündə əks etdirir. Yəni ipotekanın əsas mahiyyəti kimi, bu anlayışın kreditör tərəfindən borcalana verilən vaxt və borc məbləği həcmində dəyəri özündə əks etdirən borc öhdəliklərinin qaytarılmasına zəmanət qəbul oluna bilər:

1. “İpoteka” mahiyyətə əmlakın girov qoyulması ilə həyata keçirilən ipoteka kreditləşdirilməsi əməliyyatlarının və bununla bağlı münasibətlərin məcmusu kimi baxılmalıdır;

2. “İpoteka” anlayışı əmlak üzərində mülkiyyətçilik hüququnun təmin olunması yolu ilə ipoteka krediti prosesinin təşkilinin əsas elementi və mexanizmi kimi qiymətləndirilməlidir;

3. İpoteka, ilk növbədə borclunun kreditör qarşısında öhdəliklərini və bununla bağlı münasibətləri özündə cəmləşdirən bir razılaşma

sənədidir;

4. İpoteka və ipoteka kreditinin əsas spesifik xüsusiyyəti onların mənzillə təminat probleminin həllində iştirakıdır və bu halda ipoteka və ipoteka krediti elementləri kifayət qədər cəlbədicə və səmərəlidir;

5. İpoteka mühüm maliyyə mexanizmi kimi mənzil tikintisi sahəsinin maliyyələşdirilməsində və tikinti sektorunun fəallığının artırılmasında məhsuldar iqtisadi alət kimi qiymətləndirilməlidir;

6. İpoteka və ipoteka krediti daşınmaz əmlak, mənzil bazarlarının, həmçinin qiymətli kağızlar bazarının inkişafında məhsuldar və effektivli mexanizmlər kimi baxılmalıdır;

7. İpoteka krediti mexanizmləri kreditorla borcalanlar arasında kredit borcunun qaytarılması, bununla bağlı zəmanətin təmin edilməsi, eyni zamanda bu proseslərdə ortaya çıxan risklərin sığortalanmasını mümkünləşdirir;

8. İpoteka krediti bazar iqtisadiyyatı şəraitində milli iqtisadiyyatın inkişafında fəal maliyyə aləti kimi çıxış edir, sosial-iqtisadi problemlərin həllində ciddi əhəmiyyət daşıyır və bununla bağlı bu mexanizm dövlətin mühüm maliyyə və sosial-iqtisadi problemlərin həlli mexanizmi kimi dəyərləndirilməlidir və s.

İpoteka və ipoteka kreditinin sosial-iqtisadi əhəmiyyəti olduqca vacib sayılmalıdır. Belə ki, sosial-iqtisadi münasibətlər sistemində ipoteka dövlətin ən cəlbədicə və daha çox tələb olunan iqtisadi və maliyyə mexanizmlərindən biridir. Bundan əlavə, ipoteka sosial-iqtisadi problemlərin içərisində ən kəskin olan – mənzil probleminin həlli baxımından əvəzəilməz bir səmərəli mexanizmdir. İpoteka və ipoteka krediti mexanizmləri əhalini mənzillə təmin etməklə bərabər, həm də ölkə vətəndaşlarının həyat şəraitinin yaxşılaşdırılmasında, onların potensialının cəmiyyətin və ölkənin inkişafına yönəldilməsində, ümumilikdə insan resurslarının və kapitalın inkişafında, intellektin reallaşdırılmasında çox böyük rol oynayır və onların səmərəliliyi yüksək qiymətləndirilməlidir.

Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının optimal variantlar üzrə modelləşdirilməsi müasir dövrün ən mühüm vəzifələrindən biri kimi diqqət çəkir. İşdə Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının modelləşdirilməsinin bir sıra mümkün istiqamətləri və perspektivləri müəyyənləşdirilmişdir:

- Ölkədə ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının əsas modelləri sırasında bank sektorunun, xüsusilə ixtisaslaşdırılmış universal ipoteka banklarının yaradılması prosesləri sürətləndirilməlidir;

- Azərbaycanda yaradılması vacib olan ipoteka banklarının və ipoteka investisiya banklarının ilk onillik fəaliyyətinə güzəştli bank fəaliyyəti sisteminin tətbiq edilməsi bu prosesləri sürətləndirməyə imkan verər;

- İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə mənbələrinin gücləndirilməsində vətəndaşların fəallığının artırılması üçün xüsusi mexanizmlər işlənib hazırlanmalıdır;

- Ölkənin mənzil bazarında intensivliyin artırılması və əhalinin nisbətən aztəminatlı və azgəlirli hissəsinin mənzilə olan tələbatının ödənilməsi üçün xüsusi dövlət proqramları çərçivəsində “Sosial mənzil ipotekası” proqramının işlənib hazırlanması və bu məqsədlə “Dövlət Mənzil Tikinti Kompaniyası”nın təsis edilməsi məqsədəuyğundur;

- Real maliyyə mənbəyi kimi ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində mənzil əmanətlərinin müəyyən öhdəliklərdən ibarət kontrakt formasında baxılması və reallaşdırılması ola bilər. Bu halda əhalidən cəlb edilən depozitlər məqsədli şəkildə mənzil tikintisinə yönəldilir və mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsində əsas mənbələrdən biri kimi çıxış etməlidir;

- Təkrar ipoteka krediti bazarının genişləndirilməsi və səmərəli təşkili ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının daha bir effektivli modeli kimi çıxış etmək iqtidarındadır. Bu halda bazara buraxılan və yerləşdirilən qiymətli kağızların effektivlik meyarları bazar seqmentləri, uzunmüddətli maliyyə-iqtisadi immunitetlik meyarları baxımından dərinlən öyrənilməli və praktiki proseslərdə tətbiq edilən mexanizmlər kifayət qədər risklərdən sığortalanmalıdır. Belə ki, bunlarla bağlı bazar risklərinin azaldılması bu kimi qiymətli ipoteka kağızlarına ipoteka mənzil krediti bazarının bütün iştirakçılarının marağını artırır;

- İpoteka mənzil krediti bazarının iştirakçılarının sayının artırılması, müxtəlif statuslu ipoteka mənzil kreditörünü şəbəkəsinin yaradılması, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi, dövlətlə özəl sektorlar və vətəndaşlar arasında olan münasibətləri tənzimləyən modern və effektiv ipoteka qanunvericiliyi bazasının formalaşdırılması, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə

mənbələrinin davamlı, sabit və səmərəli modellərinin hazırlanması və reallaşdırılması məqsədi ilə müasir reallıqları özündə əks etdirən “Azərbaycan Respublikasında ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin inkişafı Strategiyası”nın hazırlanaraq qəbul edilməsi tədbirlərinin reallaşdırılması və s.

Dissertasiyanın mövzusu üzrə müəllifin aşağıdakı işləri çap edilmişdir:

1. Правовое основы деятельности Центрального Банка Азербайджана (Финансовый рынок и кредитно-банковская система России. Сборник научных трудов. Выпуск № 14, Санкт-Петербург, 2011, стр.208-209).

2. Современные проблемы и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования в Азербайджане (Научное обозрение, № 15, Москва 2015, стр.403-409).

3. İpoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının müasir istiqamətləri və onların qiymətləndirilməsi (Maliyyə və uçot, № 6, Bakı 2015, səh.54-60).

4. Müasir şəraitdə ipoteka kreditinin maliyyə mexanizmi kimi mühüm xüsusiyyətləri (Maliyyə və uçot, № 7, Bakı 2015, səh.52-58).

5. İpoteka kreditinin mahiyyəti və iqtisadi inkişaf proseslərində əhəmiyyəti (Odlar Yurdu Universitetinin Elmi və Pədoqoji Xəbərləri, Hümanitar elmlər seriyası, № 42, Bakı 2015, səh.4-8).

6. Azərbaycan İpoteka Mənzil Kreditinin Maliyyələşdirilməsi mənbələrinin modelləşdirilməsi yolları (“İpək Yolu” Azərbaycan Universitetinin elmi jurnalı, № 3, Bakı 2015, səh.61-67).

7. Материалы Международного Научно-Практического Конференция «Актуальные направления обеспечения эффективности экономики страны». Запорожье, 8-9 апреля 2016 г., Ч.2.-С.6-9.

8. Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin müasir aspektləri. Sumqayıt Dövlət Universiteti, İqtisadiyyatın davamlı inkişafı problemləri, perspektivlər. Beynəlxalq elmi konfransın materialları, II hissə 27-28 aprel 2016-cı il, səh.420-422.



Направления формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования

Резюме

В современных условиях проблемы формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования имеют важное значение. Вопросы обеспечения жильем каждого гражданина отличаются актуальностью, так как повышение уровня жизни в целом зависит от стабильности жилищного рынка и доступности ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, для интенсивного развития жилищного рынка требуются стабильные источники финансовых ресурсов.

Исследованы теоретико-методические основы ипотеки и ипотечного кредита, рассмотрены их особенности, критерии. Оценено социально-экономическое значение ипотечного кредита, опыт разных стран мира по организации работы ипотечной системы, механизма жилищного ипотечного кредитования и формирования финансовых средств под ипотечное кредитование.

Анализируются современные реалии ипотечного жилищного кредитования, оценены процессы формирования финансирования ипотечной системы, нынешнее состояние рынка ипотечного жилищного кредитования, элементы ипотечных механизмов, их практические аспекты, имеющиеся проблемы, их характер, ресурсы для укрепления материально-технической базы ипотечных структур-организаций, основы государственной политики в сфере ипотеки, уровень законодательной базы ипотеки, роль коммерческих банков и специальных ипотечных фондов в развитии системы ипотеки, рынков жилья и жилищного строительства.

Определены более оптимальные направления развития рынка и системы ипотечного жилищного кредитования, моделированы перспективы финансирования ипотечных процессов в Азербайджане. Даны направления совершенствования законодательной базы ипотечной системы.

Обоснован и предложен ряд рекомендаций и путей интенсификации развития системы ипотечного жилищного кредитования и его финансирования в современных условиях.

Directions of formation of financial resources of mortgage lending

Summary

In modern conditions the problems of formation of financial resources mortgage lending is essential. The issue of providing housing for every citizen is necessary because the level of life depends on the stability of the housing market and the affordability of mortgage lending. In addition, the housing market requires a stable source of financial resources for the intensive development.

Theoretical and methodological basics of mortgage and mortgage loan, examined their features, criteria are studied. Socio-economic value of the mortgage loan, the experience of different countries on the organization of work of the mortgage system, the mechanism of housing mortgage and formation of financial funds for mortgage lending are considered too.

The realities of modern mortgage lending, finance system of the processes of formation of the mortgage, the current state of the market mortgage lending, mortgage elements of mechanisms, their practical aspects, existing problems, their nature, the resources for strengthening the material-technical base of mortgage structures-organizations, the foundations of state policy in the sphere of mortgage, the level of the legislative framework of mortgage lending, role of commercial banks and special mortgage funds to the development of system of mortgage housing markets and housing construction are analyzed.

More optimal direction of development of the market and the system of mortgage housing crediting, modeled prospects of mortgage financing in Azerbaijan are determined too. The direction of the improvement of the legal framework for the mortgage system is given.

Some recommendations and ways of intensification of development of system of mortgage housing crediting and financing in modern conditions are justified and proposed.

Formatı 60x84_{1/16}. Həcmi 1 ç.v.
Sayı 100. Sifariş 055.

“Ulu” istehsalat-kommersiya mətbəəsində
hazır diopozitivlərdən istifadə olunmaqla çap edilmişdir.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ
АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
АЗЕРБАЙДЖАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

На правах рукописи

АЛИЕВ ЭЛЬЧИН АЛАСТУН ОГЛЫ

**НАПРАВЛЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ
ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

Специальность: 5312.01 – “Отраслевая экономика”

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

**диссертации на соискание научной степени
доктора философии по экономике**

БАКУ – 2016