

İpoteka kreditləşdirməsinin tətbiqinə dair beynəlxalq təcrübə

(Müəllif: Bəhrüz Əhmədov, ABA-nın eksperti)

İpoteka kreditləşdirməsi

İpoteka krediti borcverən və borcalan tərəflər arasında daşınmaz əmlakın kreditin təminatı kimi göstərildiyi (girov qoyulduğu) xüsusi borclanma formasıdır. Bir çox dünya ölkələrində aşağı və orta gəlirli əhali qruplarının evlə təmin olunması məqsədilə geniş tətbiq edilir.

Texniki baxımdan ipoteka krediti, onu verənlə alanın razılığa biləcəyi hər formada reallaşdırıla bilər. Buna baxmayaraq, praktikada ipoteka kreditləşdirməsinin klassik (və ya ənənəvi), artan geri ödənişli, dəyişkən faizli, qiymət səviyyəsinə uyğunlaşdırılmış (inflyasiyaya uyğun indeksləşdirilən), qarışıq (bəlli zamana qədər sabit, daha sonra dəyişkən faizli) və digər formalarına rast gəlinir.

Daşınmaz əmlakın maliyyələşdirilməsi və ipoteka kreditləşdirməsində beynəlxalq təcrübə

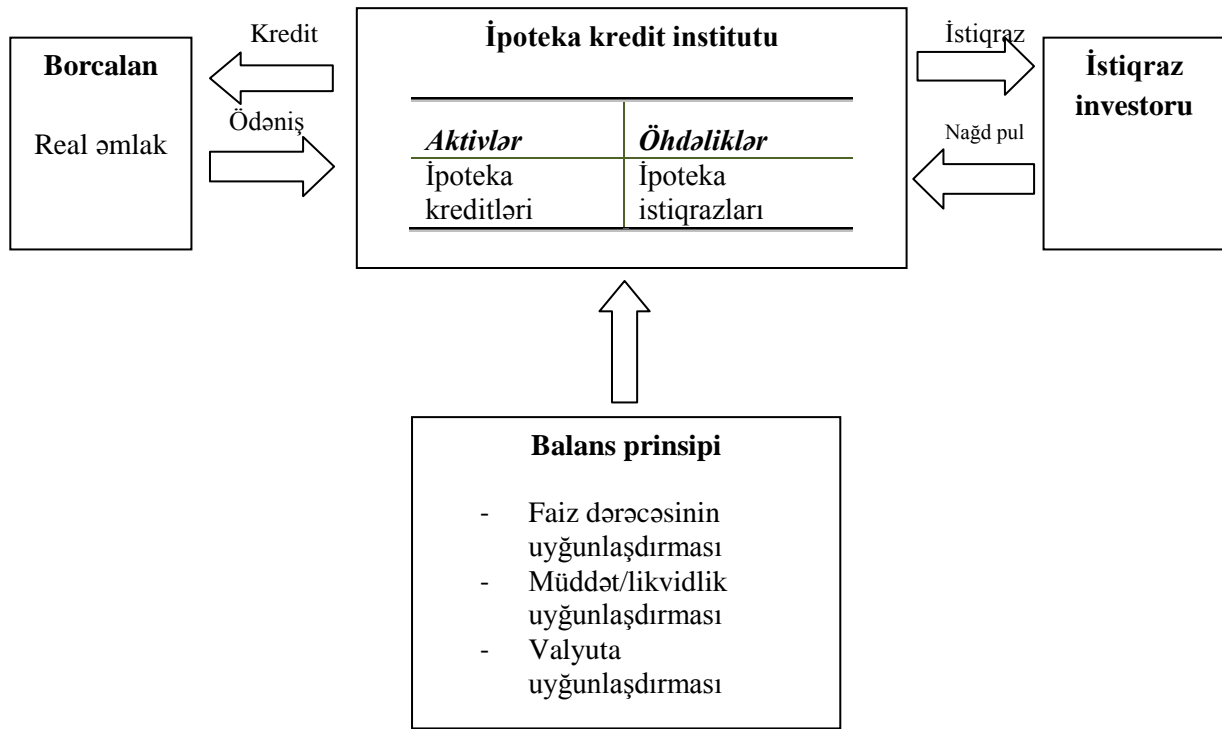
Daşınmaz əmlakın maliyyələşdirilməsinin 4 əsas sistemi mövcuddur:

- Birbaşa maliyyələşdirmə sistemi - bu zaman daşınmaz əmlak satın alanlar öz vəsaitləri (və ya digər ailə fərdləri və yaxın qohumların vəsaitləri) hesabına əmlakın qarşılığını tam və ya hissə-hissə ödəyir;
- Müqavilə əsasında yığım/kredit sistemi – əgər birbaşa maliyyələşdirmə üçün vəsait çatışmazlığı mövcuddursa, bu zaman ev almaq istəyən şəxslər bazar faiz dərəcəsindən az olmaqla, öz sərbəst pul vəsaitlərini daşınmaz əmlakın maliyyələşdirilməsi sahəsində ixtisaslaşmış quruma əmanət olaraq qoyur və ev almaq növbəsi çatanda bazar faiz dərəcəsindən aşağı faizlə kredit əldə edir. Bu sistem uzun müddətdir Almaniya, Fransa və Avstriyada digər sistemlərlə birgə uğurla tətbiq edilməkdədir. İnkişaf etməkdə olan ölkələrdə “müqavilə sistemi”nin müxtəlif növlərinə rast gəlinir. Məsələn, sosial müdafiə fondları

daşınmaz əmlakın maliyyələşdirilməsində istifadə edilir, çünki az inkişaf etmiş və inkişaf etməkdə olan ölkələrdə bu fondlar digər qurumların vəsaitlərindən daha böyük olur. Braziliya, Meksika, Filippin, Türkiyə kimi inkişaf etməkdə olan ölkələrdə də tətbiq edilməkdədir;

- Depozitlə (əmanətlə) maliyyələşdirmə sistemi – daşınmaz əmlakın maliyyələşdirilməsinin ənənəvi və ən geniş yayılmış formasıdır. Bu sistemdə depozit və əmanətləri toplayan maliyyə qurumu sonradan topladığı vəsaitlərin bir qismini və ya hamısını daşınmaz əmlakın alınmasının maliyyələşdirilməsinə (kredit şəklində) yönəldir. Müasir kommersiya banklarının bir çoxu topladıqları vəsaitlərin bir hissəsini bu növ kreditləşdirməyə yönəldir, bu səbəbdən sözügedən maliyyələşdirmə sistemi dünyanın əksər ölkələrində tətbiq edilməkdədir. Bununla yanaşı olaraq depozitlə maliyyələşdirmə sistemi bu sahədə ixtisaslaşmış təşkilatlar tərəfindən də həyata keçirilə bilər. Bu cür qurumlara misal olaraq, İngiltərədəki Tikinti Cəmiyyətlərini (Building Societies) və ABŞ-dəki Kredit və Qənaət Birliklərini (Loans and Savings Associations) göstərmək olar.
- İpoteka bankçılığı sistemi – daşınmaz əmlak kreditləri üzrə ixtisaslaşmış bankçılıq modelidir. İpoteka bankları verdikləri kreditləri ipoteka istiqrazları emissiya etmək və onları uzunmüddətli investora satmaqla maliyyələşdirir. Bir çox hallarda uzunmüddətli investor qismində sosial müdafiə fondları və sığorta şirkətləri çıxış edir. Sistem Avropada, o cümlədən Skandinav ölkələrində geniş tətbiq edilməkdədir. Danimarka və İsveçdə daşınmaz əmlak kreditlərinin 90%-dən çoxu ipoteka banklarının payına düşür. İpoteka bankçılığının *Danimarka modeli* öz dayanıqlılığı və uğuru ilə xüsusi seçilir ki, bu uğurun açarı “balans prinsipi” hesab edilir. Balans prinsipi ipoteka kreditləşdirməsini həyata keçirən maliyyə qurumunun aktiv və öhdəliklərinin faiz dərəcələri, müddət/likvidlik və valyuta baxımından uyğunlaşdırılmasına əsaslanır.

Blok-sxem 1. İpoteka kreditləşdirməsinin Danimarka modeli: Balans prinsipi



Dünyada tətbiq edilən ipoteka kreditləşdirməsi modelləri ölkələr arasında iqtisadi-sosial, mental, hüquqi sistem və digər bu qəbil fərqliliklərin mövcudluğu səbəbindən müxtəliflik təşkil edir. Buna baxmayaraq, onların arasında üst-üstə düşən məqamlar da az deyil. Bəzi inkişaf etmiş ölkələrdə tətbiq edilən ipoteka modelləri haqda xülasə Cədvəl 1.-də təqdim edilmişdir.

Cədvəl 1. Bəzi inkişaf etmiş ölkələrdə ipoteka kreditləşdirməsi təcrübəsi

Ölkə	Əsas borcverənlər	Maliyyələşmə mənbələri			Üstünlük təşkil edən faiz tipi	Yeni kreditlər üzrə maksimum LTV*	Maksimal kredit müddəti (il)
		Depozitlər	Təminatlı istiqrazlar/rezidentlərə kreditlər nisbəti (%-lə)	İpoteka dəstəkli qiymətli kağızlar/rezidentlərə kreditlər nisbəti (%-lə)			
Avstraliya	Banklar, qeyri-bank ipoteka təşkilatları, tikinti cəmiyyətləri, kredit birlikləri, ipoteka brokerləri	Əsasən depozitlər	-	16,7	Dəyişkən	90-100	25
Avstriya	Banklar və əsasən əmanət banklarından ibarət tikinti cəmiyyətləri	Əsasən depozitlər	7	3,1	Sabit	80	25-30

Belçika	Banklar	Əsasən depozitlər	-	29,9	Sabit	100	20
Kanada	Banklar və ixtisaslaşmış qeyri-depozitar və ipoteka brokerləri	Banklarda əsasən depozitlər, qeyri-banklarda qiymətli kağızlar	1	31	Qarışıq	80-95	25-35
Danimarka	İpoteka bankları və pərakəndəyönümlü banklar	-	114,7	0,1	Qarışıq	80	30
Fransa	İpoteka bankları və pərakəndəyönümlü banklar	Banklarda əsasən depozitlər	22,5	1,8	Sabit	100	15-20
Almaniya	Banklar və əsasən əmanət banklarından ibarət tikinti cəmiyyətləri	Əsasən depozitlər	19	1,8	Sabit	80	20-30

İrlandiya	Banklar, tikinti cəmiyyətləri, ipoteka brokerləri	Banklarda əsasən depozitlər	15,6	29,6	Dəyişkən	100+	21-35
İtaliya	Banklar	Əsasən depozitlər	2,1	30,8	Qarışıq	80	20
Yaponiya	Banklar və ixtisaslaşmış ipoteka institutları	Əsasən depozitlər	-	4	Qarışıq	70-80	20-30
Niderland	Banklar, o cümlədən ipoteka bankları və brokerlər	Əsasən depozitlər	3,6	30,8	Sabit	125	30
Portuqaliya	Banklar	Əsasən depozitlər	14,5	27,3	Dəyişkən	90	25-35

İspaniya	Kommersiya və əmanət bankları, həmçinin ipoteka brokerləri	Bir hissəsi depozitlər, eyni zamanda təminatlı istiqrazlar və digər qiymətli kağızlar	45,6	24,1	Dəyişkən	100	30
İsveç	Banklar və ixtisaslaşmış ipoteka institutları	Bir hissəsi depozitlər, eyni zamanda təminatlı istiqrazlar	53,7	0,3	Dəyişkən	80-95	30-45
Birləşmiş Krallıq	Banklar, tikinti cəmiyyətləri, və ipoteka brokerləri	Əsasən depozitlər	14	31,2	Dəyişkən	110	25
ABŞ	Banklar və ipoteka brokerləri	Əsasən qiymətli kağızlar	0,1	64,1	Sabit	100+	30

*Qeyd: LTV (Loan to value ratio) ayrılan kreditin daşınmaz əmlakın dəyərinə (bazar qiymətinə) nisbəti.

Cədvəl 2. Bəzi inkişaf etməkdə olan ölkələrdə ipoteka kreditləşdirməsi təcrübəsi

Ölkə	Əsas borcverənlər	Maliyyələşmə mənbələri			Üstünlük təşkil edən faiz tipi	Yeni kreditlər üzrə maksimum LTV	Digər qeydlər
		Depozitlər	Təminatlı istiqrazlar/rezidentlərə kreditlər nisbəti (%)	İpoteka dəstəkli qiymətli kağızlar/rezidentlərə kreditlər nisbəti (%)			
Rusiya	Banklar, ipoteka bankları və kooperativləri	Qeyri-bank təşkilatlar əsasən depozitlər, banklar və digərləri AHML (İpoteka-Mənzil Kreditləşdirməsi Agentliyi) tərəfindən yenidən maliyyələşdirmə, sekyuritizasiya, ipoteka sertifikatları və borc öhdəlikləri	18,2	0,1	Sabit/dəyişkən (qarışıq)	60-85	Ölkədə daşınmaz əmlakın yalnız 10-15%-i bank kreditləri vasitəsilə alınır. 2009-cu ildə mülk alınması və tikintisinə vergi güzəştləri tətbiq edilmişdir, dövlət mülkiyyətli AHML-in fəaliyyətinə dövlət dəstəyi və zəmanətləri tətbiq edilir
Qazaxıstan	Banklar	Depozitlər və Qazaxıstan İpoteka Kompaniyası tərəfindən yenidən maliyyələşdirmə, ipoteka sertifikatları və borc öhdəlikləri	-	-	Dəyişkən (inflasiyaya uyğun indeksləşdirilən, il ərzində 4,5% bəndindən çox olmamaq şərti ilə)	70	İlkin ödənişinin 15%-i müştəri tərəfindən birbaşa, digər 15%-i isə sığortalanmaqla tədricən ödəyə bilər

Polşa	Banklar	Əsasən depozitlər (həmçinin, xarici valyuta ilə)	1	-	Dəyişkən	100	Borcun geri ödəniş dövrünün ilk 8 ilində faizlərin subsidiyalaşdırılması praktikası var
Çexiya	Banklar və əmanət banklarından ibarət tikinti cəmiyyətləri	Əsasən depozitlər	50,6	-	Sabit (qarışıq)	100	Tikinti cəmiyyətlərinin bazarda payı təqribən 33% təşkil edir
Xorvatiya	Banklar və əmanət banklarından ibarət tikinti cəmiyyətləri	Əsasən depozitlər, o cümlədən xarici valyuta ilə	-	-	Sabit/dəyişkən	75	Yaşayış-tikinti kooperativləri tərəfindən 15%-ə qədər subsidiyalaşdırma mövcuddur
Macarıstan	Banklar, ipoteka bankları və əmanət banklarından ibarət tikinti cəmiyyətləri	Təqribən yarısı depozitlər, o cümlədən xarici valyuta ilə	45,5	-	Dəyişkən (qarışıq)	70	Universal bankların bazar payı 50%-dən çox, ixtisaslaşmış ipoteka banklarının payı 38%, tikinti cəmiyyətlərinin payı isə 5% təşkil edir

Dövlətə məxsus ipoteka şirkətləri və onların idarə olunması təcrübəsi

Bir sıra inkişaf etməkdə olan ölkələrdə aşağı-orta gəlir qrupuna daxil olan əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması məqsədilə birbaşa və ya dolayı şəkildə mənzil maliyyələşdirilməsi ilə məşğul olan dövlət qurumları – agentliklər, korporasiyalar, şuralar, banklar və s. fəaliyyət göstərməkdədir. Qeyd olunan qurumların idarə olunması təcrübəsində üç əsas meyl müşahidə olunur: sözügedən qurumun nazirlər kabineti və ya konkret nazirliyin tabeliyində yaradılması, mərkəzi bank və ya eyni funksiyaları yerinə yetirən monetar qurumun tabeliyində formalaşdırılması, yaxud hökumətlə mərkəzi bankın birgə nəzarətində yaradılması.

Bəzi inkişaf etməkdə olan ölkələrin bu sahədəki təcrübəsi aşağıda (o cümlədən, *Cədvəl 3.-də*) qısa xülasə şəklində təqdim edilmişdir:

Rusiya təcrübəsi - Rusiyada Mənzil-İpoteka Kreditləşdirilməsi Agentliyi (MİKA) Rusiya Federasiyası Hökumətinin qərarı əsasında 1997-ci ildə yaradılmışdır. 2015-ci ildə isə MİKA-nın bazasında mənzil bazarında dövlət siyasətinin həyata keçirilməsi məqsədilə Mənzil Sferasının İnkişafının Vahid İnstitutu yaradılmışdır. Agentliyin ali idarəetmə orqanı Səhmdarların Ümumi Yığıncağıdır, sonuncu isə öz növbəsində Müşahidə Şurasını seçir. Seçilmiş Şura Dövlət Əmlakının İdarəolunması üzrə Dövlət Agentliyinin fərmanı ilə təsdiq edilir.

Müşahidə Şurasına Baş nazirin müavini, Hökumət aparatının rəhbəri başçılıq edir. Müşahidə Şurasının digər üzvləri aşağıdakı vəzifələri tutan şəxslərdən təşkil edilir: MİKA-nın baş direktoru, Tikinti və Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı nazirinin müavini, Maliyyə nazirinin müavini, İqtisadi İnkişaf nazirinin müavini, Vneşekonombank-ın idarə heyəti sədrinin birinci müavini, Qazprombank-ın vitse-prezidenti, Rusiya Bankının (Rusiya Mərkəzi Bankının) sədr müavini.

Qazaxıstan təcrübəsi - Qazaxıstan İpoteka Şirkəti (QİŞ) 2000-ci ildə Qazaxıstan Milli Bankının nəzdində yaradılmışdır. QİŞ-in dövlətə məxsus səhm paketi 2013-cü ildə, elə həmin il yaradılan “Bayterek Milli İdarəetmə Holdingi”nə idarəetməyə verilmişdir. İnkişaf institutları, maliyyə təşkilatları və milli

İqtisadiyyatın inkişafı istiqamətlərindəki dövlət fəaliyyətinin optimallaşdırılması məqsədilə dövlət şirkətləri və digər hüquqi şəxslərin idarəetməsini özündə birləşdirən Bayterek Holdinginin səhmləri İnvestisiyalar və İnkişaf Nazirliyinə məxsusdur. Dolayısı ilə Qazaxıstan İpoteka Şirkətinin idarəetməsi də İnvestisiyalar və İnkişaf Nazirliyi qismində Qazaxıstan hökumətinə bağlıdır.

Cənubi Koreya təcrübəsi - Koreya Mənzil Maliyyələşdirilməsi Korporasiyası (KHFC-Korea Housing Finance Corporation) 2004-cü ildə ev təsərrüfatlarına uzunmüddətli mənzil maliyyələşdirilməsi resurslarına çıxış imkanı yaratmaq üçün qurulmuşdur. Korporasiyanın səhmlərinin 82%-i Koreya Bankının (Koreya Mərkəzi Bankının), 18%-i isə hökumətin sərəncamındadır. Hökumət zəmanəti ilə fəaliyyət göstərir – hökumət Korporasiyanın itkilərini bağlamağa zəmanət verir.

Yaponiya təcrübəsi - Yaponiya Dövlət Mənzil Kreditləşdirməsi Korporasiyası (Housing Loan Corporation) 1950-ci ildə tam şəkildə dövlət mülkiyyəti kimi, hökumətin tabeliyində yaradılmışdır. 2007-ci ildə Yaponiya Mənzil Maliyyələşdirilməsi Agentliyinə çevrilmiş, mülkiyyət forması isə dövlət mülkiyyəti olaraq qalmışdır.

Sinqapur təcrübəsi -Sinqapur Mənzil İnkişaf Şurası (Housing Development Board) 1960-cı ildə yaradılmışdır. Mülkiyyəti tam şəkildə dövlətə məxsus olan Şura, Sinqapur Milli İnkişaf Nazirliyinin nəzdində, dövlət zəmanəti ilə fəaliyyət göstərir.

Tayland təcrübəsi - Tayland Dövlət Mənzil Bankı (Government Housing Bank) 1953-cü ildən fəaliyyət göstərir. Mülkiyyəti tam şəkildə dövlətə məxsusdur və Tayland Maliyyə Nazirliyinin tabeliyində, dövlət zəmanəti ilə fəaliyyət göstərir.

Hindistan təcrübəsi - Hindistan Milli Mənzil Bankı (National Housing Bank) 1988-ci ildə yaradılmışdır. Mülkiyyəti tam şəkildə Hindistan Rezerv Bankına (Hindistan Mərkəzi Bankına) məxsusdur və dövlət zəmanəti ilə fəaliyyət göstərir.

Azərbaycanda mövcud vəziyyət - Azərbaycanda da əhalinin yaşayış sahəsi ilə uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə təmin edilməsi mexanizmlərini yaratmaq, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına kömək göstərmək məqsədilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin «Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında» (2005-ci il 16 sentyabr tarixli, 299 nömrəli) fərmanına uyğun olaraq, Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı (AMB) nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu (AİF) yaradılmışdır.

AİF dövlət təsisatıdır, hüquqi şəxsdir və onun fəaliyyətinə ümumi nəzarət AMB tərəfindən həyata keçirilir. AİF dövlətin və Mərkəzi Bankın, dövlət və Mərkəzi Bank isə AİF-in öhdəlikləri üzrə məsuliyyət daşımır. Fondun təşkilati strukturu və ştat cədvəlini AMB təsdiq edir. Həmçinin, AMB Fondun icraçı direktoru, onun müavini və baş mühasibini vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edir. AİF-in yenidən təşkili və ya ləğvi ilə bağlı qərar isə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən qəbul edilir.

Cədvəl 3. Bəzi inkişaf etməkdə olan ölkələrdə ipoteka kreditləşdirməsi sahəsində ixtisaslaşmış dövlət qurumları

Ölkə	Dövlət şirkətinin adı	Yaranma tarixi	Tabe olduğu qurum
Azərbaycan	Azərbaycan İpoteka Fondu	2005	Azərbaycan Mərkəzi Bankı
Rusiya	RF Mənzil-İpoteka Kreditləşdirilməsi Agentliyi	1997	RF Hökuməti
Qazaxıstan	Qazaxıstan İpoteka Şirkəti	2000	Qazaxıstan Milli Bankının nəzdində yaradılmış, 2013-cü ildə, səhmləri İnvestisiyalar və İnkişaf Nazirliyinə məxsus olan "Bayterek" idarəetmə holdinqinə idarəetməyə verilmişdir.
Cənubi Koreya	Koreya Mənzil Maliyyələşdirilməsi Korporasiyası	2004	Koreya Mərkəzi Bankı (82%) və Koreya hökuməti (18%)
Yaponiya	Yaponiya Dövlət Mənzil Kreditləşdirməsi Korporasiyası, hazırda Yaponiya Mənzil Maliyyələşdirilməsi Agentliyi	1950-ci ildə yaradılmış, 2007-ci ildə yenidən formalaşdırılmışdır	Yaponiya hökuməti
Sinqapur	Sinqapur Mənzil İnkişaf Şurası	1960	Sinqapur Milli İnkişaf Nazirliyi
Tayland	Tayland Dövlət Mənzil Bankı	1953	Tayland Maliyyə Nazirliyi
Hindistan	Hindistan Milli Mənzil Bankı	1988	Hindistan Rezerv Bankı (Mərkəzi Bank)