Mənzil probleminin uğurlu həlli - ipoteka kreditləşməsi

2006-cı ilin mart ayının 1-dən ölkədə ilk ipoteka kreditlərinin verilməsinə başlanılmış, həmin ayın 31-də isə ilk ipoteka krediti verilmişdir. Regionlar üzrə lk ipoteka kreditinin verilməsi də elə həmin ilin iyun ayının 26-na təsadüf edir. 2007-ci ilin aprel ayının 20-dən başlayaraq isə ilk güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi həyata keçirilmişdir...

Bu kiçik statistika ölkə əhalisinin mənzil probleminin həllinə kömək məqsədilə İpoteka Fondunun yaranmasından sonrakı ilk dövrü əhatə edir. Belə ki, ölkə əhalisinin 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 etmək məqsədi ilə ölkə başçısının 2005-ci il 16 sentyabr tarixli Fərmanına uyğun olaraq Milli Bankın (Mərkəzi Bank) nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu yaradılmışdır. Əhaliyə birbaşa ipoteka kreditlərinin verilməsi ilə məşğul olmayan AİF-in əsas funksiyaları müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərini yenidən maliyyələşdrmək, yenidən maliyyələşdirilən ipoteka kreditlərinə dair tələbləri müəyyən etmək, maliyyə vəsaitlərinin cəlb olunması məqsədilə ipoteka ilə təmin olunmuş qiymətli kağızlar emissiya etmək, öz fəaliyyətinin sabitliyini və likvidliyini təmin etmək üçün maliyyə risklərini idarə etmək, ipoteka kreditləşməsi sahəsində likvidliyin təmin olunması və Fonda ucuz maliyyə resurslarının cəlb olunması məqsədilə öz səlahiyyətləri daxilində tədbirlər görməkdir.

Əhaliyə ipoteka kreditlərinin verilməsi AMB tərəfindən seçilmiş müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən həyata keçirilir. İpoteka kreditləri Azərbaycan manatı ilə verilir və kreditdən yalnız Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları istifadə edirlər. İpoteka predmeti yalnız mənzil və ya fərdi yaşayış evi ola bilər. Kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 80%-dən çox olmamalıdır. İpoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın aylıq məcmu gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır.

Kredit götürən şəxsin yaş məhdudiyyətinə gəlincə isə, kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən çox olmamalıdır. Sadə ipoteka kreditləri üçün maksimal məbləğ 50 min, güzəştli ipoteka kreditləri üçün 35 min manat, maksimal illik faiz dərəcəsi isə müvafiq olaraq 8% və 4% müəyyənləşib. Maksimal müddət adi ipoteka kreditləri üzrə 25 il, güzəştli ipoteka kreditləri üçün 30 ildir. İlkin ödəniş isə müvafiq olaraq 20% və 15%-dir.

Azərbaycan İpoteka Fondundan əldə etdiyimiz məlumata əsasən, 2012-ci ilin yanvar-iyul tarixinə banklar tərəfindən vətəndaşlara verilmiş ipoteka kreditləri 39,27 mln manat təşkil etmişdir. AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri isə 56,78 mln manat olmuşdur.

Bir neçə il öncəyə qayıtdıqda isə ipoteka kreditlərinin verilməsində artan dinamikanı açıqca görmək olur. Belə ki, 2005 və 2008-ci illərdə banklar tərəfindən ipoteka kreditləri verilməyib. 2006-cı ildə 5,6, 2007-ci ildə 70,2, 2009-cu ildə 76,94 mln manat ipoteka kreditləri verilib. 2010 və 2011-ci illərdə isə ipoteka kreditlərinin həcmi daha da böyümüşdür. Belə ki, 2010-cu ildə 97,08, 2011-ci ildə 95,64 mln manat ipoteka kreditləri verilmişdir.

A.NƏBİYEVA