

İPOTEKA KREDİTLƏŞMƏSİNDƏ ÖDƏNİŞ QABİLİYYƏTİNİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ

İpoteka krediti insanın mənzil təminatını, yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaqla yanaşı vətəndaşın bankdan ala biləcəyi ən iri həcmli və uzunmüddətli kredit növüdür. Məhz bu xüsusiyyətlər ipoteka kreditini digər istehlak kreditlərindən fərqləndirir və onun sosial əhəmiyyətini, iqtisadi tsiklin dəyişməsinə həssaslığını artırır. Beləliklə, ipoteka kreditləri yüksək sosial mahiyyəti və həssaslığı olan bir bank məhsulu olduğu üçün ipoteka krediti əldə etmək niyyətində olan potensial borcalanların ödəmə qabiliyyətlərinin təhlili və kreditin geri ödənilməsi imkanının araşdırılması, bank risklərinin idarə olunması tədbirləri, o cümlədən ipoteka predmetinə dair tələblərin müəyyən olunması, yəni onların anderraytinq maliyyə təşkilatlarının sağlam kredit portfelinin formalaşdırılmasında və maliyyə risklərinin optimal idarə olunmasında əhəmiyyətli rol oynayır. İpoteka kreditlərinin digər kreditlərlə müqayisədə aşağı faiz dərəcəsi ilə uzun müddətə verilməsi, əsas hədəf dairəsinin ödəniş qabiliyyəti olan, şəxsi yığımları davamlı və sabit xarakter daşıyan vətəndaşların olması həmin kreditlər üzrə ödəniş qabiliyyətinin qiymətləndirilməsinin daha sağlam və etibarlı olmasını tələb edir.

İpoteka kreditinin anderraytinq zamanı potensial borcalanın imkanlarının qiymətləndirilməsi bir qayda olaraq aşağıdakı istiqamətlər üzrə aparılır və qiymətləndirmənin nəticəsindən asılı olaraq maliyyə təşkilatı tərəfindən kreditin verilib-verilməməsinə dair qərar qəbul edilir.

- Gəlir səviyyəsi
- Kredit tarixçəsi
- İpoteka təminatının (alınan yaşayış sahəsinin) dəyəri və vəziyyəti

Borcalanın gəlir səviyyəsinin və ipoteka təminatının dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı beynəlxalq praktikada, o cümlədən ölkəmizdə müvafiq olaraq KÖ/G (PTİ (Payment to Income)- ipoteka üzrə aylıq ödəniş / aylıq gəlir) və K/İ (LTV (Loan to Value)- kreditin məbləği/təminatın dəyəri) əmsallarından istifadə olunur.

KÖ/G əmsalı potensial borcalanın ümumi gəlirlərində ipoteka krediti üzrə xərclərin yol verilən maksimal həddini müəyyənləşdirməklə onun ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsində əsas faktor hesab edilir. K/İ əmsalının əsas mahiyyəti isə təminatın qiymətləndirilmiş dəyəri üzrə kredit məbləğinin yol verilən həddi olmaqla, kreditor üçün qabaqcadan mümkün itkilərin qarşısını alınmasında, eləcə də borcalanın borcunu yerinə yetirməməsi (defolt) və eyni zamanda daşınmaz əmlakın qiymətinin aşağı düşməsi hallarında kreditorun üzləşə biləcəyi risklərin minimuma endirilməsində mühüm rol oynayır.

Beynəlxalq təcrübə - Qeyd etmək lazımdır ki, dünya təcrübəsində ipoteka kreditinin qiymətləndirilməsi ilə bağlı tələblər əsasən eynilik təşkil etsə də, kreditorlar potensial borcalanın anderraytinqinə dair bir sıra fərqli qiymətləndirmə mexanizmi və üsulları tətbiq edə bilirlər. Məsələn, **Şimali Amerikada** (ABŞ, Kanada) borcalanın ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi zamanı daha sərt yanaşma tətbiq edilir və onun aylıq bütün öhdəliklərinin gəlirə nisbəti (DTİ-əmsalı – Debt to Income) nəzərə alınır. DTİ əmsalında öhdəliklərə müvafiq ipoteka krediti üzrə aylıq ödənişlə yanaşı, borcalanın digər bütün kredit öhdəlikləri, o cümlədən kommunal ödənişləri də daxil edilir və bu əmsalın maksimum həddi 40-50% arasında dəyişə bilər. Həmin ölkələrdə anderraytinq çərçivəsində kredit tarixçəsinin təhlili aparılarkən kredit bürolarından avtomatlaşdırılmış şəkildə əldə edilən məlumatlar və özünəməxsus riyazi modellər əsasında skoringq metodu tətbiq edilir ki, bu da kreditin verilməsinə dair qərarların qəbul edilməsi prosesinin sürətlənməsi və avtomatlaşmasına təkan verir. Məsələn ABŞ və Kanadada potensial borcalanın ödəmə qabiliyyətinin müəyyənləşdirilməsi zamanı ən çox "FICO" skoringq metodundan istifadə edilir. Skoringin nəticəsi olaraq potensial borcalan üçün xüsusi çəkilərlə qiymətləndirilmiş müxtəlif kredit məlumatları parametrləri, o cümlədən, ödəniş

tarixçəsi, borc məbləği, kredit tarixçəsinin müddəti, yeni kreditlər və kredit növləri barədə məlumatlar əsasında hesablanan fərdi bal və ya reyting müəyyən olunur.

Həmçinin ABŞ-da bu cür kreditlərin verilməsi zamanı istifadə olunan "Desktop Underwriter" avtomatlaşdırılmış sistemi sayəsində borcalanın ödəniş qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi üçün 75-dən çox aidiyyəti qurumdan daxil olan məlumatlar əsasında müxtəlif alqoritmlərdən istifadə edilərək qərar qəbul edilir ki, bu da kredit müraciətinin qiymətləndirilməsi zamanı subyektivliyi minimallaşdırır.

Bəzi **Avropa ölkələrində**, məsələn Almaniyada və Fransada kredit təşkilatları tərəfindən ipoteka və digər kreditlər üçün mövcud aylıq ödənişlərin ümumi aylıq gəlirin üçdə bir hissəsindən çox olub-olmadığına, o cümlədən kredit verilməzdən qabaq potensial borcalana məxsus xalis aktivlərin dəyərində (əksər hallarda ipoteka krediti məbləği qədər) mühüm nəzər yetirilir. Əlavə olaraq Almaniya və Fransada ipoteka krediti əldə etmək üçün bir çox banklar tərəfindən vətəndaşlara əvvəlcədən xüsusi tikinti əmanət fondlarında müəyyən müddət ərzində vəsait (əmanət) yerləşdirməsi və alınacaq mənzilin dəyərinin ən azı 20-30% həcmində şəxsi vəsaiti hesabına ödənilməsi tələb olunur.

Amerikada olduğu kimi, Avropada da, məsələn Almaniyada potensial borcalanların kredit ödəmə qabiliyyətlərinin müəyyən edilməsi və kreditin verilməsinə dair qərarın qəbul edilməsi üçün Almaniyada ən böyük "Schufa" kredit bürosundan müştərinin bütün öhdəliklərinə dair əldə edilən hərtərəfli məlumatlar təhlil edilir.

İpoteka kreditlərinin verilməsində ən vacib mərhələlərdən biri ipoteka təminatının qiymətləndirilməsi və K/İ əmsalının hesablanmasıdır. Bu əmsalın həcmi ipoteka kreditinin alınması zamanı borcalanın ilkin ödəniş məbləğinə birbaşa bağlıdır. K/İ əmsalına tələb azaldıqca, ilkin ödənişə tələb artır. Beynəlxalq təcrübədə K/İ əmsalına tələb 70-80%, müvafiq olaraq ilkin ödənişə tələb isə 20-30% təşkil edir. Maliyyə təşkilatları tərəfindən əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı riskə əsaslanan yanaşma tətbiq edilməklə müxtəlif qiymətləndirmə alətləri və proseslərinin kombinasiyası nəzərdən keçirilir, qiymətləndirmə prosesinə yerində yoxlamalar, üçüncü tərəflərin qiymətləndirmələri və/və ya avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə vasitələri kimi müxtəlif üsullardan istifadə edilir. Həmçinin borcalana məxsus xalis aktivlərin dəyəri, daşınmaz əmlakın növü və digər faktorlardan asılı olaraq K/İ əmsalı, kreditin müddəti və digər kredit şərtləri müştərilər üçün fərqlənə bilər. K/İ əmsalının daha yuxarı səviyyədə olmasından irəli gələn riskin kompensasiya edilməsi baxımından bir qayda olaraq borcalandan ipoteka krediti üzrə siqorta da tələb olunur.

Milli təcrübə və mövcud vəziyyət - Bugünədək Azərbaycanda sağlam, şəffaf, dinamik inkişaf edən ipoteka kreditləri mexanizminin formalaşması üzrə kompleks tədbirlər görülmüşdür. Müvafiq qanunvericilik təkmilləşdirilmiş, şəffaflığın və operativliyin təmin edilməsi məqsədilə biznes proseslər avtomatlaşdırılmış, borcalanların ödəniş qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi, kreditlərin verilməsi və rəsmiləşdirilməsi sahəsində vahid standartlar tətbiq edilmişdir.

Qeyd olunduğu kimi, ipoteka kreditlərin verilməsi zamanı borcalanların ödəniş qabiliyyətinin və kredit tarixçəsinin qiymətləndirilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Defolt hallarında ilk öncə ipoteka kreditinin təminatı olan yaşayış sahələrinə tutmanın yönəldilməsi faktını nəzərə alsaq, zamanında borcalanın ödəniş qabiliyyətinin düzgün qiymətləndirilməməsi gələcəkdə vətəndaşın özü üçün əlavə sosial problemlərin yaranmasına gətirib çıxara bilər.

Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu tərəfindən də ipoteka kreditləri üzrə andarraytinqə dair tələblər beynəlxalq təcrübəyə əsaslanan metodlar və ölkədaxili standartlar nəzərə alınmaqla formalaşmışdır.

1. Ödəniş qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi. İpoteka krediti almaq istəyən şəxsin ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi və verilə biləcək ipoteka kreditinin maksimal

məbləğinin müəyyən edilməsi onun gəlirlərinin və xərclərinin təhlili əsasında həyata keçirilir.

Qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka krediti almaq istəyən şəxslərin **orta aylıq gəlirləri** Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2016-cı il 16 noyabr tarixli 464 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına verilən ipoteka krediti, o cümlədən güzəştli ipoteka krediti üzrə borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin hesablanması Qaydası"na uyğun olaraq hesablanır. Fondun vəsaiti hesabına verilən kreditlər üzrə aylıq məcmu gəlirin hesablanması zamanı Azərbaycan Respublikasının ərazisində əldə edilən gəlirlər, habelə onun hüdudlarından kənardakı mənbələrdən daxil olan milli və xarici valyutada və sənədlə təsdiq edilən sabit gəlirlər də nəzərə alınmaqdadır.

Hazırda Fond tərəfindən tətbiq edilən şəffaf, təkmil və minimal sənədləşməyə əsaslanan anderrayting modeli sayəsində əmək haqqı, sahibkarlıq və qeyri-sahibkarlıq fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlərə, əmək pensiyaları, sosial müavinətlər, alimentlər və sair rəsmi gəlirlərə malik olan müxtəlif əhali qruplarının ipoteka kreditlərinə çıxışının artması təmin edilmişdir (Cədvəl 1).

Cədvəl 1 . İpoteka kreditləşməsində borcalanın nəzərə alınan gəlirləri

Muzdlu işlə bağlı olan gəlirlər	Muzdlu işlə bağlı olmayan gəlirlər		Cari transfertlər
	Sahibkarlıq gəlirləri	Qeyri sahibkarlıq gəlirləri	
<input type="checkbox"/> Əməkhaqqı	Ən azı son 12 ay ərzində sahibkarlıq fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlər	<input type="checkbox"/> Faiz gəliri	<input type="checkbox"/> Əmək pensiyaları
<input type="checkbox"/> Əməkhaqqına əlavələr və mükafatlar		<input type="checkbox"/> Dividend	<input type="checkbox"/> Sosial müavinətlər
<input type="checkbox"/> İş prosesi zamanı sağlamlığın pozulmasına görə ödəncilər		<input type="checkbox"/> Qiymətli kağızlardan əldə olunan gəlir	<input type="checkbox"/> Təqaüdlər
		<input type="checkbox"/> Əmlakın icarəyə verilməsindən gəlir	<input type="checkbox"/> Sığorta ödənişləri
		<input type="checkbox"/> Royalti	<input type="checkbox"/> Maddi yardımlar
			<input type="checkbox"/> Aliment

Xərclərin təhlili zamanı onların strukturunda müntəzəmlik dərəcəsi və məqsədlə təyinatına görə potensial borcalanın ailə üzvləri və himayəsində olanların saxlanması, yaşayış sahəsi ilə bağlı xərcləri, sığorta və digər öhdəlikləri üzrə ödənişləri və sair xərcləri hesablanaraq potensial borcalanın aylıq gəlirini keçməmək şərti ilə nəzərə alınır.

Borcalanın və ailə üzvlərinin saxlanması üçün nəzərdə tutulan xərclərin həddi ölkə üzrə həmin ildə müəyyən olunmuş yaşayış minimumunun (2023-cü il üçün yaşayış minimumu ölkə üzrə 246 manat məbləğində müəyyən edilmişdir) 50%-indən çox olmaması tələb olunur. Potensial borcalanın gəlir və xərcləri arasında fərddən asılı olaraq ona verilə biləcək ipoteka kreditinin məbləği müəyyən edilir. Bununla belə, müvəkkil bankların müştərinin ödəmə qabiliyyətini qiymətləndirərək kreditin verilməsi barədə müstəqil qərar qəbul etməsini, habelə ipoteka kreditlərinin uzunmüddəti və sabit faiz dərəcəsi ilə verilməsini və bununla bağlı bankların məruz qala biləcəyi riskləri nəzərə alaraq, banklar tərəfindən həmin risklərin tənzimlənməsi və gələcəkdə yarana biləcək mənfə halların qarşısının alınması məqsədilə bəzi hallarda müxtəlif tələblər və şərtlər tətbiq edilə bilər.

2. Kredit tarixçəsinin qiymətləndirilməsi. Qeyd edildiyi kimi, beynəlxalq təcrübədə potensial borcalanın kredit tarixçəsinin təhlili kredit bürolarından alınmış məlumatlar əsasında aparılır. İpoteka krediti almaq istəyən şəxsin kredit tarixçəsi haqqında toplanmış məlumatların təhlilinə əsasən onun borc və ya digər maliyyə öhdəlikləri üzrə ödəniş

davranışları, gecikməsi olan cari kredit öhdəliklərinin olub-olmaması diqqətlə nəzərdən keçirilir.

İpoteka kreditləşməsi çərçivəsində mövcud qaydalara əsasən ipoteka krediti almaq istəyən şəxsin gecikməsi olan cari kredit öhdəlikləri mövcud olmamalıdır. Hazırda bir çox banklarda müştərinin krediti ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi zamanı "Azərbaycan Kredit Bürosu" MMC tərəfindən təklif edilən skoring xidmətindən istifadə olunur ki, təqdim olunmuş xidmət vasitəsilə kredit tarixçəsi subyektləri haqqında toplanmış məlumatların təhlilinə əsasən borcalanın davranışları öyrənilir və əldə edilən nəticələr əsasında fərdi reytinglərin verilməsi həyata keçirilir. Kredit skoring xidməti kredit təşkilatlarında qiymətləndirmə prosedurlarının sadələşdirilməsində, kredit risklərinin azaldılmasında, habelə borcalanın maliyyə intizamının möhkəmləndirilməsində mühüm rol oynayır. Potensial müştərinin kredit tarixçəsinin təhlili ümumi anderryayting prosesinin ən mühüm mərhələsindən biri hesab edilir və təsadüfi deyildir ki, ipoteka kreditinin verilməsinə dair imtina barədə qərarların əhəmiyyətli hissəsi müştərinin kredit tarixçəsində əks olunan məlumatların qeyri-qənaətbəş olması ilə əlaqədar olur.

3. İpoteka predmetinin (alınan yaşayış sahəsinin) qiymətləndirilməsi. İpoteka krediti üzrə borcalan ödəniş qabiliyyətini itirdiyi hallarda ipoteka predmeti əsas təminat üsulu kimi çıxış etdiyi üçün kreditləşmə prosesində ipoteka predmetinin qiymətləndirilməsinə xüsusi diqqət yetirilir. Hazırda Fondun vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə klassik ipoteka mexanizmi tətbiq olunduğundan alınan yaşayış sahələri həm də ipoteka predmeti kimi çıxış edir. Kreditləşmə prosesində alınan yaşayış sahələrinin Fondun müvəkkil qiymətləndiriciləri tərəfindən qiymətləndirilməsi həyata keçirilir. Qiymətləndirmə prosesində alınan yaşayış sahəsinin bazar və likvid qiymətləri müəyyən edilir. Müəyyən olunmuş bazar və likvid qiymətdən asılı olaraq K/İ əmsalı, borcalana verilə biləcək kreditin maksimal həddi və ilkin ödənişin minimal məbləği müəyyən edilir. İpoteka kreditinin məbləği ipoteka predmetinin likvid dəyərindən yüksək ola bilməz.

Hazırda Fondun vəsaiti hesabına verilən adi ipoteka kreditləri üzrə K/İ əmsalının yuxarı həddi 85% (ilkin ödəniş -15%), güzəştli ipoteka kreditləri üzrə isə 90% (ilkin ödəniş -10%) təşkil edir.

Qeyd etmək lazımdır ki, Fond tərəfindən ipoteka kreditləşməsi üzrə qiymətləndirmə mexanizminin qurulması zamanı beynəlxalq təcrübəyə əsasən sağlamlılıq və etibarlılıq prinsipləri ilə yanaşı, dövlətimizin sosial siyasətinə müvafiq olaraq əhali üçün məqbulluğu əsas prioritetlərdən olmuşdur.

Əlavə olaraq, yuxarıda sadalanan ölkələrdən fərqli olaraq, borcalanın ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi zamanı onun aylıq bütün öhdəliklərinin deyil, yalnız ipoteka kreditləri üzrə aylıq ödənişlərinin orta aylıq məcmu gəlirə nisbəti (KÖ/G) nəzərə alınır. Bu da öz növbəsində ölkə üzrə daha çox vətəndaşın yaşayış vəziyyətinin yaxşılaşdırılmasına şərait yaradır. Qeyd etmək lazımdır ki, potensial borcalanın ümumi gəlirlərində ipoteka krediti üzrə xərclərin yol verilə bilən həddi ölkə üzrə 70%-dən çox olmamalıdır. Bundan əlavə ipoteka krediti əldə etmək üçün müraciət edən şəxslərin gəlirləri kredit məbləğinin götürülməsinə kifayət etmədiyi hallarda, birgə borcalan əlavə etmək imkanı yaradılmışdır ki, həmin borcalanlar qismində yalnız yaxın ailə üzvləri (həyat yoldaşı, bacı, qardaş, ata, ana, oğul, qız, baba, nənə) çıxış edə bilər. Bu zaman kredit üzrə borcalanların ödəmə qabiliyyətlərinin qiymətləndirilməsi zamanı, borcalanların hər birinin rəsmi sənədlər əsasında təsdiq edilən gəlirlərinin cəmi nəzərə alınır. Hazırda ipoteka kreditlərinin subyekt qismində bir neçə borcalanın çıxış etdiyi ipoteka kreditlərinin Fondun ümumi kredit portfelində çəkisi 13%-dən artıq təşkil etməkdədir.

Qeyd edək ki, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2017-ci il tarixli Sərəncamı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasında qeyri-rəsmi məşğulluğun qarşısının alınmasına dair Tədbirlər Planı"ndan irəli gələn tapşırıqların icrası ilə əlaqədar ipoteka kreditləri üçün müraciət edən şəxslərin gəlirlərinin rəsmiləşdirilməsinə marağın artırılması

Fondun daim diqqət mərkəzində olmuş və gəlirləri yalnız rəsmi sənədlərlə təsdiq olunan şəxslər ipoteka kreditlərindən faydalanmışdır.

Regionlarda stimullaşdırma. Ölkə üzrə regionlarda ipoteka kreditləşməsinin stimullaşdırılması məqsədilə borcalanların ödəniş qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi zamanı daha mülayim yanaşma tətbiq edilir. Belə ki, Bakı, Sumqayıt və Xırdalan şəhərləri, o cümlədən Abşeron rayonunda yerləşən yaşayış sahələrinin alınması məqsədilə ipoteka krediti üçün müraciət edən şəxsin və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlərin hesablanması zamanı hər bir ailə üzvünün saxlanması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş yaşayış minimumu məbləğinin 50 faizindən az götürülmədiyi halda, regionlarda yerləşən yaşayış sahəsinin alınması zamanı bu göstəricinin minimal həddi cəmi 25% təşkil edir.

Beləliklə, yuxarıda qeyd olunan və Fond tərəfindən tətbiq olunan standartlar və adekvat qiymətləndirmə ipoteka kreditlərinə əlçatanlığın və əhali üçün məqbulluğun artırılması ilə yanaşı kifayət qədər sağlam kredit portfelinin formalaşmasına səbəb olmuşdur. Dövr ərzində Fond da yüksək etibarlılığa malik risklərin idarə olunması sisteminin qurulması nəticəsində bugünədək kredit itkisinə məruz qalmamışdır. Hesab edirik ki, gələcək dövrlərdə də ipoteka kreditlərinin qiymətləndirilməsi prosesində Fond tərəfindən ipoteka kreditləri üzrə şərtlərin məqbulluğu və kredit risklərinin idarə olunması prosesləri arasında tarazlığın qorunması istiqamətində müvafiq tədbirlər davam etdiriləcəkdir.

Müəllif: Rasim Abdullayev – İKZF-nin İpoteka kreditləri departamentinin direktoru