

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI
KƏND TƏSƏRRÜFATI NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT AQRAR UNİVERSİTETİ

Əlyazması hüququnda

ƏLİYEVƏ ALAGÖZ AZAD QIZI

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA İPOTEKA
KREDITİ SİSTEMİNİN İNKİŞAF PROBLEMLƏRİ VƏ
DÜNYA TƏCRÜBƏSİ KONTEKSTİNDƏ
TƏKMİLLƏŞDİRMƏ YOLLARI**

5308.01 “Ümumi iqtisadiyyat”

**İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq üçün
dissertasiyanın**

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

GƏNCƏ – 2013

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

АЗЕРБАЙДЖАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

На правах рукописи

АЛИЕВА АЛАГЁЗ АЗАД КЫЗЫ

**Проблемы развития ипотечной кредитной системы в
Азербайджанской Республике и пути
совершенствования в контексте мирового опыта**

5308.01 – «Общая экономика»

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание научной степени

доктора философии по экономике

ГЯНДЖА 2013

Диссертационная работа выполнена на кафедре «Банковское дело» Азербайджанского Государственного Экономического Университета.

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Захид Фаррух оглы Мамедов

Официальные оппоненты: доктор экономических наук,
профессор **Фералиев Мехрали Маммед оглы**

кандидат экономических наук, доцент
Агабеков Шукреддин Агабек оглы

Ведущая организация: **Институт Экономики
Национальной Академии Наук
Азербайджанской Республики**

Защита диссертации состоится **29 января 2014 г.** в **14⁰⁰** часов на заседании Объединенного Диссертационного Совета **FD. 04.013** по защите диссертации на соискание учёной степени доктора философии при Азербайджанском Государственном Аграрном Университете по адресу: **Az. 2000**, г. Гянджа, ул. А.Искендерова **64**, 2-й этаж.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Азербайджанского Государственного Аграрного Университета.

Автореферат разослан **28 декабря 2013 г.**

**Учёный секретарь объединённого
диссертационного совета FD.04.013,**

доктор философии по экономике: Амрахов В.Т.

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**АЗЕРБАЙДЖАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

На правах рукописи

АЛИЕВА АЛАГЁЗ АЗАД КЫЗЫ

**Проблемы развития ипотечной кредитной системы в
Азербайджанской Республике и пути
совершенствования в контексте мирового опыта**

АВТОРЕФЕРАТ

IRONMANN (AKA SHAMAN)

Диссертация на соискание научной степени доктора философии по
экономике

ГЯНДЖА 2013

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы. Наше государство ведёт свою хозяйственную деятельность на основе рыночной модели, где присутствуют такие факторы, как конкуренция, монополия, интересы субъектов рынка. Основное внимание уделяется мезо- и микроэкономическим факторам (формирование инфраструктуры ипотечной системы, развитие внутрихозяйственных методик предоставления ипотечных жилищных кредитов), без решения которых эффективно функционировать система ипотечного жилищного кредитования не будет; развитие и сохранение экономики как базиса для формирования и получения доходов населением, направляемых на ипотечное кредитование, погашение аннуитетов.

Финансово - кредитная система определяет развитие, рост потенциальных возможностей государства и благосостояния населения. Эффективность ипотечной кредитной системы зависит не только от её функциональной структуры, но и от развития банков и небанковских организаций и непосредственной капитализации хозяйствующих субъектов на рынке, проведения государственных программ. Ипотечная кредитная система представляет собой достаточно сложную организационную структуру, на которую оказывают влияния факторы развития финансовых рынков, инвестиционная среда, многоуровневые механизмы функционирования кредитных и прочих организаций, а также факторы несовершенства правового обеспечения, макро-, мезо- и микро- факторы. Повторение и постоянность некоторых негативных микрофакторов (коррупция, ошибки из-за непрофессионализма субъектов финансовых отношений) приводит к развитию мезо и даже макро последствий в экономике.

Актуальность диссертационного исследования обусловлена, с одной стороны, большим интересом к теме в современной науке, с другой стороны, её недостаточной разработанностью и действием на практике из-за кризиса и практической применимостью в связи с низкими ещё доходами нашего населения. Одной из важнейших стратегических государственных задач в Азербайджане является решение жилищной проблемы. Граждане страны нуждаются в улучшении жилищных условий и в недвижимости как в дополнительной инвестиции. Основным финансовым механизмом её решения в странах с развитой экономикой является система ипотечного жилищного

кредитования - один из надёжных и проверенных на практике способов решения острой социальной проблемы - обеспечение граждан жильём в соответствии с их потребностями и возможностями. Именно она позволяет гармонично сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов в эффективной работе, строительного комплекса, в ритмичной загрузке производства, государства, заинтересованного в экономическом росте.

Для эффективной работы банка необходимо постоянно поддерживать его ликвидность; главное чтобы был баланс по сроками предоставления кредитов клиентам и выплат процентов по депозитам вкладчиков, чтобы обеспечивался контроль и инновационные формы погашения процентов по кредитам, предоставленным по ипотеке жилья или ипотеке иного характера и выплат депозитов гражданам или юридическим лицам, которые доверили свои депозиты банку.

Представленная диссертационная работа по теме «Проблемы развития ипотечной кредитной системы в Азербайджанской Республике и пути совершенствования в контексте мирового опыта». Проблема данного исследования носит актуальный характер в современных условиях. Об этом свидетельствует частое изучение поднятых вопросов, публикации в прессе, конференции, проходящие по этому поводу, посткризисный анализ в СМИ.

Данная тема изучается на стыке сразу нескольких взаимосвязанных дисциплин, для современного состояния науки характерен переход к глобальному рассмотрению проблем тематики. Вопросам исследования посвящено множество зарубежных работ. В основном материал, изложенный в учебной литературе, носит общий характер, а в многочисленных монографиях по данной тематике рассмотрены более узкие вопросы проблемы.

Однако, требуется учёт современных условий при исследовании проблематики обозначенной темы, менталитет страны, условия развития национальной экономики.

Дальнейшее внимание к вопросу о жилищной проблеме необходимо в целях более глубокого и обоснованного разрешения частных актуальных проблем в данном исследовании.

Целью диссертационной работы является теоретическое и методическое обоснование необходимости внедрения новых моделей и механизмов создания ипотечной кредитной системы при ужесточающихся условиях на рынке, в правовой и информационной

инфраструктуре; эффективности кредитного процесса и ипотечной деятельности субъектов экономики Азербайджана. Целью работы является показать на основе мирового опыта положительные и отрицательные стороны ипотечного процесса, рассмотреть и перенять лучшие технические достижения иностранных государственных и коммерческих банковских структур. Построить собственную модель ипотечного кредитования, где распределение ресурсов контролируется как внешними, так и внутренними банковскими службами. Выработать критерии защиты населения от спекулятивных элементов при господствующей на рынке монополии финансовых структур, породившие бесконтрольность, нецикличность естественных процессов; от кратковременных коммерческих интересов частных лиц, которые в конечном итоге повлекут государственный ущерб.

Современное экономическое регулирование всё-таки привело к тому, что возвращённые от кредитов деньги оказались несостоятельными: обесценены, невозобновимы; подвержены инфляции.

Для достижения цели **в диссертационной работе решаются следующие основные задачи:** исследовать страновые особенности и тенденции развития кредитных систем в области ипотеки; определить критерии эффективности ипотечных кредитных систем; проанализировать этапы формирования ипотечной кредитной системы; исследовать современное состояние и проанализировать проблемы институциональной структуры ипотечной кредитной системы Азербайджана; произвести оценку эффективности правового обеспечения и регулирования деятельности ипотечной кредитной системы; разработать пути совершенствования и активизации ипотечной кредитной системы республики, методологические корректировки в зависимости от экономической ситуации страны.

Основные задачи: сформулировать понятийный аппарат для Азербайджана – основу его рынка недвижимости; раскрыть сущность, показать основные отличительные признаки объектов недвижимости; показать функциональные особенности рынка недвижимости и процессов, происходящих на нём; раскрыть основные характеристики и классификацию объектов недвижимости нашей страны; отразить основные особенности предпринимательской деятельности на рынке недвижимости; изложить существо и технологию сделок с недвижимостью; рассмотреть вопросы государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью; раскрыть основные методы управления объектами недвижимости; дать принципы и

формы их инвестирования и финансирования; рассмотреть методы оценки объектов недвижимости; проблемы и негативы, с которыми сталкиваются при процессах кредитования с ипотекой, которые были раскрыты.

Объектом исследования является ипотечная кредитная система Азербайджана.

Предметом исследования являются процессы формирования и функционирования рыночных механизмов и моделей оптимизации действующей ипотечной кредитной системы с учётом реформирования отдельных институтов и хозяйствующих субъектов рынка Азербайджанской Республики. При этом предметом исследования является рассмотрение отдельных вопросов, сформулированных в качестве задач данного исследования.

Теоретико-методологическую основу исследования составляют системный, комплексный и исторический подходы к изучению проблем кредитования, фундаментальные положения экономической науки, логический анализ, а также программно-целевой метод организационно-экономической оптимизации ипотечной кредитной системы нашей республики. Теоретической и методологической основой проведения исследования явились законодательные акты, нормативные документы по теме работы. Источниками информации для написания работы послужили базовая учебная литература, фундаментальные теоретические труды в рассматриваемой области, экономистов, результаты практических исследований видных отечественных и зарубежных авторов, аналоги практического применения жилищного кредитования при долгосрочном периоде, статьи и обзоры в специализированных и периодических изданиях, посвящённых тематике, справочная литература, электронная информация, прочие актуальные источники информации.

Эмпирической базой исследования послужили нормативные акты и документы Азербайджана, регламентирующие финансовую и кредитную системы, официальные статистические материалы, научные издания, материалы выставок, конференций, Интернет, зарубежный опыт, а также практические данные о деятельности кредитно-финансовых институтов, послужившие основой для исследований, труды современных учёных.

Научная новизна диссертационной работы заключается в выявлении, формировании и реализации новых направлений в области оптимизации ипотечной кредитной системы для Азербайджана с учё-

том совершенствования ипотечных и финансовых механизмов.

Высокая значимость ипотеки и недостаточная практическая разработанность проблемы из-за долгосрочности процесса в условиях нединамичного развития рынка определяют несомненную новизну данного исследования.

Теоретическое значение изучения проблемы заключается в том, что избранная для рассмотрения проблематика находится на стыке сразу нескольких научных дисциплин (социологии, права, математики, информатики, менеджмента, международных экономических отношений).

В этой связи разработанность закона «Об ипотечных облигациях» (coveredbonds) значима, из-за высокой государственной надёжности ценных бумаг. Это и признак государственного регулирования данного процесса. Ипотечные облигации позволяют проводить секьюритизацию ипотечного портфеля азербайджанских банков.

Новизна работы состоит в том, что малоопытная азербайджанская предпринимательская структура соприкоснулась с долгосрочным ведением бизнеса в условиях инфляции и изменениями курса господствующих мировых валют, при жёсткой конкуренции, в которой могут присутствовать экономические, политические, страновой и стихийные риски; при низкой и средней доходности населения и долгосрочности обязательств.

Предложена государственная небанковская ипотечная программа, включая регионы. Разработаны концептуальные положения по рационализации организационной структуры ипотечной деятельности. Проведён анализ технологии рефинансирования ипотечной кредитной деятельности.

Конкретизирована финансовая организация ипотечной деятельности. Осуществлён стратегический анализ кредитования жилья среди населения, имеющего низкую доходность, показаны положительные и отрицательные стороны долгосрочного процесса ипотечного кредитования. Определена эффективность инновационной деятельности. Практически изучены последствия применённой инновационной деятельности. Показана эффективность предложенных рекомендаций. Рассмотрение вопросов связанных с данной тематикой носит как теоретическую, так и практическую значимость, так как были представлены и изучены материалы практического содержания, использованы статистические данные последних лет. Результаты могут

быть использованы для разработки методики по данному вопросу.

Апробация и публикация результатов исследования.

Работа состоит из введения, трёх глав, таблиц, примеров кредитования, одной диаграммы, выводов и предложений, списка литературы, приложения. Основные положения и рекомендации содержащиеся в диссертационной работе получили одобрение в Азербайджанском Ипотечном Фонде. Об этом свидетельствует Письмо от 19 декабря 2013 года под регистрационным номером Іх/1322194. В нём говорится о том, что содержание диссертационной работы представляет интерес как для финансовых институтов, так и для граждан, и что выводы и предложения могут быть полезными и их использование может рассматриваться Ипотечным Фондом в будущем.

Выводы и предложения диссертационной работы были обсуждены на республиканской и международной конференциях. Основные результаты исследования были опубликованы в 13 статьях с общим объёмом более 3 печатных листов.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ

Система ипотечного жилищного кредитования - это комплекс взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно - экономической основе. При этом основными функциями системы являются: обеспечение мобилизации средств на финансирование жилищных кредитов; предоставление и обслуживание кредитов, инвестирование средств.

Основной элемент – организационно-экономическая основа. В широком смысле – это потребность заёмщика в дополнительных ресурсах.

Первая глава диссертационной работы называется: теоретические основы ипотечного кредитования. В ней даётся экономическое понятие недвижимости, категории недвижимости, общие понятия и принципы оценки. Залог - самый предпочтительный способ обеспечения обязательств, инвестирование в объекты недвижимости. Ипотека как вид кредита. Модель финансирования ипотечного кредитования.

В результате стагнации остаются неразработанными многие теоретические вопросы и конкретные практические рекомендации по формированию и развитию ипотечной кредитной системы и её инфраструктуры. Главным последствием кризиса для глобальной финансовой системы явилась масштабная переоценка рисков инвестирования, снижение цен на нефть способной кардинально изменить динамику валютных резервов, что окажет влияние на уровень ликвидности в экономике и в банковском секторе. Рассматривая финансовую систему, в которой банковская система подразделена на государственную и коммерческую, государство в лице Центрального Банка выступает как касса, децентрализующая государственные финансовые средства, поступающие от импорта, налоговых поступлений физических и юридических лиц и собственной государственной деятельности для и в интересах населения во благо их процветания и повышения жизненного благосостояния, уровня в мировом рейтинге, где оценены жизненно важные темпы развития. Коммерческая банковская система основана на жёсткой конкуренции, где основная идея погоня за прибылью, а социальные вопросы прерогатива государственных институтов. Государство повышает жизненное благосостояние, а частная коммерция получает прибыль, которую направит далее на финансирование новых проектов. Государственные власти в силу своих полномочий

могут выработать критерии определяющие стратегию экономического развития. Для решения ипотечных социальных вопросов населения нужны государственные средства, которые выделяются среди прочих расходов, предусмотренных в бюджете как часть инвестирования, в том числе и в ипотеку. Эти средства надо рассматривать не как вычеты из бюджета, а как новое социальное инвестирование, соответствующего предназначения.

Таблица 1.

Площадь, приходящаяся на 1 жителя в Азербайджане (в м²)

	Дом	Квартира
общая площадь	22.8	16.1
жилая площадь	16.4	11.0

Таблица 2.

Количество комнат в соотношении к жилищном фонду населения Азербайджана (в %)

	Дом	Квартира
Однокомнатные	1.3	8.1
Двухкомнатные	23.3	26.1
Трёхкомнатные	40.3	47.4
Четырёхкомнатные	24.3	11.3
Пятикомнатные и более	10.7	7.2

Частные средства подконтрольны акционерам банков.

В результате приобретения жилья оказываются вовлечёнными в народнохозяйственный оборот сбережения домашних хозяйств. Социально-экономическая основа кредита заложена в его общественном характере-при помощи ипотечного жилищного кредита, удовлетворяет потребность населения в жилье. Его сущность проявляется в движении стоимости на началах возвратности и потребности заёмщика в жилье с предоставлением жилья в залог. Система ипотечного жилищного кредитования – это комплекс взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно - экономической основе.

При этом основными функциями системы являются: обеспечение мобилизации средств на финансирование жилищных кредитов, которое благодаря экономическим и политическим реформам стало в большей степени за счёт внутренних ресурсов, предоставление и обслуживание кредитов.

Инвестирование средств стало бы более частым, быстрым, а обслуживание кредитов также более экономичным и рациональным.

Основной элемент – государственная организационно-экономическая основа. В широком смысле – это потребность заёмщика в дополнительных ресурсах, которые предоставляются в комплексе, в том числе и государством. В обеспечение кредита лежат права, а не недвижимость – следовательно, кредит не ипотечный – при некоторых случаях строящихся домов, когда их не обеспечили залогом.

Для получения ипотечного кредита необходимо подать письменное заявление для первичной оценки имущества заёмщика (заёмщиков), заполнить анкету для получения ипотечного кредита, получить отчёт о результатах андеррайтинга, отчёт о проведённой оценке закладываемого имущества, являющегося обеспечением ипотеки, договор о кредите, договор об ипотеке, объединённый (смешанный договор).

Заёмщик должен представить документы, подтверждающие его кредитоспособность, т.е. справку о доходах. Затем оценивается его способность погашать аннуитетные платежи по ипотечному кредиту. Для этого находится отношение аннуитетных платежей к ежемесячному среднему доходу заёмщика. Максимальный уровень (сумму) по расходам на ипотечное покрытие и не должен превышать уровень в 70 % от общего дохода заёмщика (заёмщиков).

Постановлением правительства утверждены «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», в которой даны характеристика основных понятий: земля и собственность, недвижимое и движимое имущество, нематериальные активы, цена, себестоимость, рынок, виды стоимости, принципы оценки недвижимости. Настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

При составлении отчёта об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчёта об оценке как документа, содержащего сведения доказательного значения. Определение

видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Вторая глава называется: анализ и оценка теоретических и экономических аспектов ипотечных институтов Зарубежных стран.

Отражает анализ современных условий нормативной, законодательной базы, основанной на опыте мировых банков, ведения коммерческой политики, соблюдение частных интересов.

Из материалов, взятых из отечественного и мирового опыта, ясно, что долгосрочное ипотечное кредитование в условиях мирового кризиса представляется как зависящая от экономической стабильности структура. Долгосрочность кредитования делает этот процесс более рискованным, так как на протяжении длительного времени экономическая структура банка и его финансовое положение может меняться, ликвидность у банка может нарушиться, могут наступить стихийные экономические и политические проблемы. В связи с этим особое положение отводится страхованию, являющемуся гарантом процесса рефинансирования. Большое место отводится обязательным резервным отчислениям, размеры которых могут координироваться Центральным Банком, в зависимости от экономической ситуации. Банки-участники кредитных отношений определяются рейтингом с фиксированным лимитом для кредитования.

Совершенствование кредитных операций в нашей республике сводится не к упрощению операций выдачи кредита, а к наибольшей его безопасности и ограничению рисков, обеспечению решений жилищных вопросов. Комплексный учёт ценообразующих факторов.

$$I = D + A + E + R,$$

где I – процентная ставка по ипотечному кредиту; D – базовая ставка по обязательствам банка; A – надбавка к базовой ставке для компенсации административных издержек; E – надбавка на прибыль; R – надбавка на риски.

В свою очередь, надбавка за риски складывается из надбавок, оценивающих каждый конкретный риск: $R = CR + IRR + PR$, где CR –

надбавка за кредитный риск; IRR - надбавка за риск процентной ставки; PR – надбавка за риск досрочного погашения.

Процедура решения о кредитовании должна быть не длительной, а в определённые сроки, инновационной и максимально упрощённой для граждан.

За время кризиса пострадал частный строительный сектор, осталось незавершённое строительство, которое с помощью государственных дотаций можно будет закончить. Государство выступит в роли инвестора, регулятора, координатора. Это жильё можно будет пустить и на социальные проекты.

При спаде экономики цены на недвижимость упали, но и покупка квартир и домов сократилась. В этой связи стало выгодно сделать предложение. Этим занимается, как мы знаем, маркетинг. Более выгодные условия, динамичные процентные ставки и рекламная кампания, приведёт к более реальным результатам. Частные банки могут, исследуя кредитную историю клиента варьировать первоначальный взнос при выдаче кредита, проценты по кредиту, что сделает данный кредит более привлекательным.

Дифференцировать и государственно субсидировать сумму ипотеки, первоначальный взнос и процентов по ней в соответствии с залогом и доходом заёмщика, подразделяя их по типу (молодая семья, государственный служащий, научный работник, врач, военнослужащий).

Практика реализации норм гражданского законодательства о залоге в части обращения взыскания на предмет залога весьма противоречива. Объяснений этому несколько: некоторые пробелы в нашем законодательстве о залоге, столкновение большого числа взаимоисключающих интересов участников правового оборота. Причина - отсутствие чёткого, системного понимания того, как должны соотноситься между собой институты залога, защиты добросовестного владения и недействительности сделки.

В работе делается попытка представить относительно гармоничную картину взаимодействия банковских и государственных институтов. Особое внимание уделяется вопросу продвижения розничных продуктов, к проведению и оценке эффективности рекламных кампаний (промо акций).

Риски, возникающие при кредитовании: страновой, правовой, кредитный, процентный. Как известно, во время

кризиса образовался дефицит бюджета во многих странах. Развитые государства были не в состоянии погашать свои обязательства перед внешними и внутренними кредиторами. У многих стран появились внешние непокрытые долги. Кризис на фондовом рынке привёл к тому, что обесценились залоги. Многие предприятия оказались в трудном положении.

По мере развития финансового сектора, их усложнения и интеграции в мировой рынок использование признака кредитного качества и надёжности финансовых активов в нормативных документах становится насущной потребностью национального финансового рынка; нормативная детализация ипотечных случаев. При этом, как правило, единственной объективированной (и, возможно, наиболее точной) мерой кредитного качества (надёжности) является методологическое определение внутреннего кредитного рейтинга, формирование собственной модели кредитования в соответствии с национальной финансовой структурой.

Следуя лучшим международным стандартам, необходимо использовать передовой опыт ипотечного кредитования европейских, мусульманских стран, лучшие и практически для нас применимые законные методы. Провести мониторинг нормативно-законодательной базы, содействовать скорейшему принятию дополнительного пакета законопроектов, обеспечивающих совершенствование кредитования ипотечного сектора, разработать практику жилищно-строительных накоплений в банках и ипотечных ценных бумаг, облагородить имеющуюся практику; эффективнее использовать практику местных банков, путём создания новых банковских продуктов, нововведений в практике кредитования и налогообложения при жилищном кредитовании и в банковской деятельности из-за применяемых ими пакета социальных услуг населению.

Использовать новые экономические модели, с привлечением различных ценных бумаг в т.ч. жилищные сертификаты, средств от пенсионных фондов и других эффективных источников кредитования, возможно и социальное направление, в частности для научных работников, молодых специалистов, банковских деятелей; практику мусульманской ипотечной модели.

Разработать и внедрить эффективные механизмы обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу и создание инновационных жилищных проектов

кредитования. Внедрить альтернативные пути и источники кредитования ипотечного сектора, в том числе за счёт: выплаты гражданам субсидий на строительство или приобретение жилья; предоставления жилищных кредитов отдельным слоям населения; выпуска ценных бумаг (облигаций), именных жилищных сертификатов, дающих право на участие в покупке или строительстве жилья, а также денежную компенсацию в ипотеке; образование и использования фондов развития жилищного строительства; привлечения средств банков и инвесторов для новых жилищных проектов. Если мы проведём модернизацию своего народного хозяйства, сделаем опору на развитие малого и среднего бизнеса и сможем уйти из-под зависимости от цен на энергоресурсы на внешних рынках, то есть от сырьевой экономики, то выйдем из полосы мирового кризиса окрепшими. Важно финансирование инфраструктуры, которая бы позволяла малому и среднему бизнесу, и крупному тоже, быстро развиваться и на многие годы не зависеть от внешних факторов. Одной из таких инфраструктур для всего мира, прежде всего для Европы и Азии, являлось бы строительство скоростных транспортных евро-азиатских магистралей, транспортных коридоров - автомобильных, железнодорожных, которые соединят Европу и Азию. Всё это приведёт к реальному росту доходов и долгосрочной экономической позиции страны.

Долгосрочный процесс является рискован фактором, так как за этот период в банковском деле могут происходить сложные финансовые изменения, в котором немаловажную роль играет государственное участие, орган координатор законодательной и нормативной базы на случай кризиса.

Банки Азербайджана самостоятельно рефинансируют ипотечное кредитование за счёт собственных или привлечённых средств, соответственно внутренним резервам и ликвидным средствам. Перечислены нормативы ликвидности.

Вклады населения в систему жилищных сбережений обладают конкурентными преимуществами по сравнению с обычной системой накопления за счёт налоговых льгот и государственной премии, получаемой участниками программы жилищных сбережений при выполнении условий накопительного контракта и дополняют банковские активы.

Из международного опыта ипотечного кредитования следует, что единая европейская валюта позволяет минимизировать валютные

риски, сократить затраты, процентный риск, повысить прозрачность ценообразования на кредиты благодаря координации экономической политики финансовыми структурами. Кроме того, единая валюта способствует формированию рынка облигаций, номинированных в евро, а это позволит решить многие материальные проблемы, возникшие вследствие неустойчивости экономик некоторых европейских стран.

Третья глава диссертационной работы называется: ипотечная кредитная система на пути совершенствования.

Посвящена совершенствованию ипотечной кредитной системы. Большую роль играет подразделение Центрального Банка Азербайджанский Ипотечный Фонд -АИФ, который создан в декабре 2005 года и в марте 2006 года приступил к выдаче ипотечных кредитов. Выдача социальной ипотеки в Азербайджане началась с 2007 года. Основная цель АИФ обеспечить потребности населения в жилье, молодые семьи, подрастающее поколение, применить целевой подход для решения жилищных проблем.

Основной принцип сотрудничества с АИФ является коммерциализация и институционализация фонда. Направлениями технического содействия местным банкам станет оценка (duediligence) их ипотечной практики, выявление слабых мест в этой системе и подготовка рекомендаций по устранению проблем.

Содействие международных институтов предполагает передачу жизнеспособных схем. Особенность сложившегося подхода к проблеме формирования системы ипотечного кредитования заключается в попытках применения моделей, работающих в условиях стабильной экономики. Несмотря на широкое освещение ипотечной проблемы при кризисе, не нашли системного и эффективного решения.

Для дальнейшей активизации ипотечной кредитной системы ужесточить контроль над исполнением программы антикризисных мер и оздоровления системы государственных финансов. Совершенствовать систему налогообложения за счёт снижения процентных ставок налога на прибыль, использования льготных ставок налогов, а также внедрению других экономических рычагов для устранения проблем в системе ипотечного кредитования. Внедрить систему рационального управления рисками в ипотечной кредитной системе, рентабельное развитие ипотечных и финансовых рынков. Использовать современные

методы государственного регулирования ипотечной кредитной инфраструктуры.

В целях повышения информированности населения в вопросах возможной государственной поддержки, страхового покрытия рисков заёмщика, грамотного оформления необходимой документации создать в Азербайджане сеть региональных Центров информационного, консультационного и операционного обеспечения населения при АИФ, и их электронные аналоги.

Ссудная стоимость не участвует в хозяйственном обороте, поскольку у заёмщика как физического лица она отсутствует, ссудная стоимость возмещается из доходов заёмщика. Экономическую основу ипотечного жилищного кредитования отражает возвратность, которая не вовлекается в хозяйственный оборот. Она возмещается из образующихся в трудовой деятельности заёмщика доходов. Доходность связана с ростом и стабильностью экономики и государственным регулированием.

При осуществлении ипотечного жилищного кредитования банки несут большие риски, в том числе и форс-мажорные. Основной фактор кредитного риска состоит в проблематичности принудительного исполнения обеспеченных ипотекой обязательств. Требуется наличие у банка подготовленных специалистов и программного расчётно-математического аппарата, при необходимости который можно использовать для расчёта и перерасчёта платежей и дисконтирования денежных потоков. При экономических изменениях банкам необходимо предлагать заёмщикам гибкую схему-погашения кредитов.

Ипотечное жилищное кредитование постоянно совершенствуется, поэтому необходима и научно-исследовательская база, анализирующая и исследующая ипотечные потоки. Аналитической базой может стать отделение или департамент - исследовательское агентство при Ипотечном Фонде Центрального Банка Азербайджанской Республики. Необходима разработка и других практических моделей реализации залогового имущества и альтернативные пути разрешения споров между банком и заёмщиком. В том числе нужно разработать практическую сторону, затрагивающую интересы заёмщика, как гражданина, семьянина, будущего потенциала республики.

Необходимо в рамках банковской сферы проводить научные конференции с привлечением банковских специалистов, в том числе и зарубежных для более детального представления динамики развития

событий, обмен опытом, совершенствование путей ипотечного кредитования, совершенствование использования математических и программных моделей кредитования, общение с зарубежными специалистами и банкирами, в виду их опыта в практической деятельности, применение практически значимых программных обеспечений.

Кредитование должно носить не массовый, а завершённый полноценный характер. Все действующие финансовые инструменты и институты, позволяющие инвестировать строительство жилой недвижимости, должны быть прозрачны и надёжны.

Регулярно проводить социальные опросы населения, распространять специальную литературу, в том числе и в электронном варианте.

Таблица3.

Социологический опрос среди населения(в %)

Причина отказа от ипотечного кредитования	2010	2011	2012
нет необходимости	50	53	54
недостаточно официальные доходы	8	5	5
не подошли условия кредитования	7	8	7
не дали кредит в банке	12	15	10
неуверенность в будущих доходах	14	13	17
высокая стоимость недвижимости	4	3	6
не задумывались	3	2	1
другое	2	1	0

По статистике в Германии на 1 человека приходится 35 м², в Швеции, Норвегии, Канаде -40 м², в США- 70 м². в России общая площадь на человека 19 кв. м (2000 год), в Восточной Европе 40—80 кв. м.

От демографического показателя зависит потребность в жилье, строительство, предложение.

Согласно данным о численности на 2011 год в Баку 2092,4 тыс. человек на 01 января. Плотность населения на 1 км²-982 человека. Возраст от 20-24 лет преобладает, то есть население прогрессирует, демографическая картина позволяет строить планы на светлое будущее.

Необходимо отметить то, что многое делается для упрощения населения выхода к финансовым инструментам. Эта тенденция просматривается по всей республике. Так, в течение 9 месяцев 2011

года 16 банков открыли свою сеть в 8 регионах Азербайджана.

На 01.10.2011 года число банковских филиалов составило 656. Также хочется отметить развитие почтовой сети, её совершенствование и модернизация, которая привела к привлечению местных кадров. Эта тенденция осуществлена благодаря сотрудничеству Центрального Банка, Министерства Связи и Информационных Технологий при поддержке Всемирного Банка.

Азерпочт получил лицензию на организационную деятельность, проведение юридических и организационных процедур их координацию, привлечение депозитов, образованию расчётной деятельности, что привело к модернизации общества, появлению большего количества профессиональных кадров и офисов на местах, к корпоративной деятельности на ряду с другими финансовыми структурами; осуществление на современном уровне международных и внутренних расчётов и переводов, которые приносят дополнительный доход.

На 01.10.2011 год со стороны Центрального Банка была осуществлена финансовая поддержка 63 филиалам и 816 отделениям почты и дана им лицензия и разрешение на осуществление тех или иных операций. Новые услуги также привлекают в почту финансовые ресурсы, что позволяет содержать штат работников на уровне и интеграцию почтовых филиалов в финансовую и информационную сеть республики, привлечение их специалистов к различным финансово-научным мероприятиям. Вскоре повсеместно почтовая сеть не будет уступать по модернизации остальным банковским коммерческим отделениям. Это позволяет надеяться на оздоровление экономической среды на местах и оперативное разрешение финансовых вопросов. Поэтапное расширение и совершенствование почтовой сети даст надежду на проведение в будущем активной кредитной деятельности на местах в регионах.

Положительный фактор-это готовность регионов к совершенствованию механизма привлечения и оборота финансовых средств государства и частного сектора, управленческой системы, системы отчётности, требований к отчётности, ценообразования услуг, предоставления услуг, как форма маркетинга (промо акции), координация рисков, мониторинг, правила и соблюдение норм ликвидности, внедрение корпоративного управления в банках, банковский капитал и его адекватность их соблюдение, что приведёт к совершенной форме контроля за банковскими ресурсами.

Надлежащее рассмотрение письменных, устных и электронных вариантов потребителей банковских услуг (клиентов), их оперативное рассмотрение, применение совершенных форм (социологические опросы и анкеты) и технологий, что выявляет пробелы и недостатки предоставления услуг, озвучивание обращений и ответов на них в средствах массовых информационных, выпуск бюллетеней посредством специальных отделов банка, занимающихся соответствующей аналитической деятельностью.

В целях сокращения расходов, которое должно происходить за счёт минимизации, т.е. уменьшения налога с прибыли, в зависимости от отрасли, дифференциации пенсионного возраста, в зависимости от сектора экономики, дифференциация процентов пенсионных отчислений, в зависимости от профиля и сферы экономики: наука, строительство, образование. Так как пенсионные отчисления 22% ярко отражаются на балансе, на финансовом положении того или иного хозяйственного объекта. Всё это осуществляется за счёт правильной инновационной координации. Разнообразить пенсионную картину в стране с многопрофильной сферой.

Анализируя имеющуюся финансовую информацию, обращая внимание, с какой тщательностью проводится сортировка и отбор стран для деловых отношений международными рейтинговыми агентствами. Следует работать над своей деловой репутацией для утверждения стабильного положения в мирохозяйственных процессах. Совершенствование человеческого ресурса в бизнесе, менеджменте, проводить стратегическое развитие национальных жилищных и инфраструктурных проектов.

Азербайджан в силу географического положения должен стать символом надёжности. Монополизм должен достигаться совершенствованием финансовых структур, практически достигая теоретически обоснованных, методологически выведенных, утверждённых правил; контролировать такие понятия как чрезмерность, бесхозяйственность, бюрократизм. Унификация с западным образом жизни, мышления, исключая чрезмерные моменты в сознании предпринимателя, в менталитете путём разработанности действенных правовых методов. Производить текущий финансовый анализ звеньев финансового рынка на государственном уровне для оздоровления экономической среды.

В заключение, на основании проведённых исследований и

анализа предоставляются предложения, направленные на улучшение и дальнейшее развитие системы ипотечного кредитования Азербайджана. Роль небанковской структуры в кредитовании населения в жилищной сфере как специализированной организационной структуры уместно.

Государство, позволяя банкам привлекать более дешёвые финансовые ресурсы в первую очередь даёт шанс банку получить больше прибыли, а затем клиенту получить более достойную кредитную программу. Таким образом, сколько бы не были дешёвыми кредиты для КБ, клиенты банка не получают уступки при кредитовании (% , комиссионные, нормальные цены на недвижимость). Прибыль банка увеличивается. Вся прибыль достаётся банку. Заёмщик не получает выгоду или получает минимум.

Социально-экономическая основа кредита заложена в его общественном характере. При помощи ипотечного жилищного кредита удовлетворяется потребность населения в жилье. Его сущность проявляется в движении стоимости на началах возвратности и в финансовом интересе банка в реализации залога заёмщика, что может породить следствие, в виду коммерческих замыслов банковского менеджмента, далёких от социальной политики и максимального обременения потребности заёмщика в жилье с предоставлением его в залог банку.

В заключение диссертации были сделаны обобщения и предложены конкретные рекомендации по проблеме создания и развития ипотечной кредитной системы в АР.

1. Предлагаю создание риэлтерской базы данных, сосредотачивающую (аккумулирующую) информацию по купле-продаже недвижимости на территории АР. АИФ и его брокерское подразделение. Это должно быть консалтинговое учреждение, финансируемое государством для праворазъяснительной деятельности (консалтинг). Также при этом подразделение может рекомендовать клиентам банк для получения кредита. Объявление о продаже недвижимости размещать на соответствующем сайте. (www.auction.gov.az). Все желающие могут им пользоваться.

2. На мировом рынке программного обеспечения существует продукция автоматизирующая обработку данных для банков. Необходимо отслеживать и внедрять инновационную продукцию (программную) для банков и иных структур с целью оздоровления этой

ветви финансового сектора экономики.

3.Использование шаблонов в кредитных договорах банка производить после их соответствующего редактирования. Покупка программного автоматизированного обеспечения после прохождения соответствующего тренинга работниками должна обновляться чаще. Оптимизация процесса работы - электронная и автоматизированная исключаящее личностное общение.

4.При помощи государственных органов создание и осуществление проектов по строительству, их последующая продажа: дома, кондоминиумы, таунхаусы различного уровня их банковское ипотечное кредитование (региональное ипотечное кредитование для городского населения; ипотека как дополнительная инвестиция).

5.Кредитование загородной недвижимости производить по программе, одобренной АИФ. На срок и по ценам, отвечающим рыночным требованиям, стандартам, инновационным технологиям. Заинтересовать КБ в проведении кредитования загородной недвижимости, с целью достижения социального равновесия между городским и сельским населением, а также привлечь городское население к приобретению дополнительной недвижимости в нашей стране (программа по урбанизации).

6.При покупке загородной недвижимости обременить более жёсткими условиям заёмщиков.Лучше предоставлять банкам кредитование загородной недвижимости траншами, в виде проекта, программы для строительства или готовое жильё для групп населения-заёмщиков, клиентов банка по типу их работы, возрасту, вблизи производственных объектов (г. Сумгаит, Гянджа).

Создание новых типов посёлков: коттеджные, загородные дома, дачные участки с типовыми проектами домов различной стоимости. Инфраструктуру проложить за государственный счёт: дорога, электро, водо, газоснабжение; инновационный подход ко всему; целевое пользование земельным участком; конструкции и инженерное оснащение производить за счёт государства,иметь направление социальное, льготное.

7.Недвижимость, возведённая должна быть ликвидной (инфраструктура за счёт государства). Наблюдаемцелевую работу.

8.Банки, зарабатывая на комиссиях должны руководствоваться не только коммерческими, но и этическими соображениями.

Для многодетных семей - льготное ипотечное кредитование для

приобретения и строительства дополнительного жилья.

Государственная и частная программы: акции для некоторых слоёв населения. Отсутствие банковской комиссии и процентов за кредит. Так как государство предоставляет средства для кредитования банкам, то вправе проводить акцию по предоставлению беспроцентного кредита через банк социально значимым заёмщикам. Или государством субсидировать проценты за кредит заёмщика. Носить могут разовый характер. За счёт банка оформление кредитной пластиковой карточки в подарок заёмщику.

9. Видеть государство в роли инвестора, застройщика, оценщика (за счёт государственных средств воплотить крупномасштабный ипотечный проект для определённой группы населения по выбору); финансировать через АИФ или небанковский фонд; Мы наблюдаем субсидии, дотации, одноразовые выплаты для некоторых категорий людей. В жилищном кредитовании, есть возможность их применить. Экономические вопросы идут параллельно с социальными.

10. Жилищные сертификаты- эмитент ГКЦБ. Можно их дарить. Использовать при необходимости покупки квартиры. В остальное время возможно начисление определённых процентов по ним (от 0.1% до-3%) годовых. Распространяется ГКЦБ и банками.

11. Налоговый кредит для банков-агентов, работающих со специальными льготными, социальными ипотечными программами (ипотека для государственного служащего).

По теме диссертационной работы были опубликованы следующие научные статьи:

1. Становление и периоды развития банковской кредитной системы и формирование новых путей работы банков. Проблемы Национальной Экономики 2-выпуск Баку-Элм 2007г. (0,32п.л.)
2. Распространение ипотечной программы в регионах. Проблемы Национальной Экономики 3-выпуск Баку-Элм 2007г. (0.4п.л.)
3. Важные факторы ипотечного кредитования. Проблемы Национальной Экономики 4-выпуск Баку-Элм 2007г. (0.44п.л.)
4. Совершенствование законодательной и нормативной базы при долгосрочном ипотечном жилищном кредитовании в современных условиях. Известия Национальной Академии Серия Экономических Наук, Баку-Элм 2008г. (0.4п.л.)
5. Инвестирование в объекты недвижимости. «Экономика и Аудит» №4,

Баку 2008г.(0.32п.л.)

6.Управление финансовой деятельностью Международная конференция Баку 2007г.(0.04 п.л.)

7.Правовая основа монетарной политики Национального Банка Азербайджана Современные аспекты экономики Санкт-Петербург №7(132), 2008 г.(0.2п.л.)

8.İpoteka kreditləşməsinin aktivləşməsi Mərkəzi Bankın antiböhran programının mühüm alətlərindən biri kimi. Azərbaycan Respublikasının prezidenti yanında Dövlət İdarəçilik Akademiyasının beynəlxalq konfrans materialları Bakı 2010г.(0.12п.л.)

9.Современное представление ипотечного кредитования в АР. Институт Экономики при Академии Наук АР. Elmi Əsərlər. №2, 2012г.(0.24п.л.)

10.Банковские ипотечные нововведения -выбор для развития национальной экономики. Odlar Yurdu Universitetinin Elmi və Pedagoji xəbərləri №33, 2012 г. (0.32п.л.)

11.Управление как система отношений. Elmi-praktiki konfransın tezisləri, Bakı 2009г.(0.04п.л.)

12.Совершенствование банковского менеджмента в реалии при государственном регулировании. Вестник Чел.ГУ. №39, 2012 год.(0.28п.л.)

13.Инновационное развитие страны-путь к глобализации. Международная Конференция посвящённая Юбилею Сумгаитского Государственного Университета 28 сентября 2012 года.(0.2п.л.)

Aliyeva Alagez Azad

Problems of development of the mortgage credit system in Azerbaijan Republic and ways of improvement in the context of world experience

SUMMARY

Our state's business activity is based on the market model where such factors as competition, monopoly, and interests of other market participants are evident. Considering the financial system, the banking industry comprises two systems such as state and commercial. The state is acting as a cash desk on behalf of the central bank decentralizing state financial revenues from import, taxation of physical and legal entities, as well as its own activity for the sake of prosperity, social welfare, increasing the overall level in the world's rating. The commercial system is based on tough competition where the main purpose is profit race while social issues are prerogatives of state bodies.

State long-term mortgage consists of state and private investments and the successful fulfillment of this program will lead to the achievement of the government's goal. Thus, the state gets social welfare while commerce gets profits which will be further directed towards financing of new projects. High demand for this topic in modern science is generated by its underdevelopment and application.

The mortgage credit system represents quite a complex structure influenced by factors of financial markets, investment environment and factors of legal support inadequacy as well as micro-, macro- and meso-factors. Scientific innovation in non-banking financing of mortgage is based on optimization of the system in view of development of mortgage and financial mechanisms.

Əliyeva Alagöz Azad

Azərbaycan Respublikasında ipoteka krediti sisteminin inkişaf problemləri və dünya təcrübəsi kontekstində təkmilləşdirmə yolları

XÜLASƏ

Bizim dövlət rəqabət və inhisar şəraitində, alıcıların və satıcıların maraqlı amillərinə görə bazar modelinə əsaslanan mühütdə tənzimləmə aparır. Maliyyə sisteminin bank strukturları ictimai və kommersiyaya bölünür. Dövləti təmsil edən Mərkəzi Bank bir xəzinə kimi fəaliyyət göstərir, fiziki və hüquqi şəxslərdən, idxal olunan mallardan vergilərtutur, axınını dövlət büdcəsinə mərkəzləşdirir və ipoteka krediti formasında maliyyə fəaliyyətinə ayırır.

Kommersiya bankların əsas ideyası mənfəət qazanmaqdır, sosial məsələlər isə dövlət qurumlarının səlahiyyətindədir. Dövlət uzunmüddətli ipoteka sahəsində ictimai məsələləri, özəl sektor isə investisiya maraqlarını həll edir.

İpoteka proqramının uğuru hökumət məqsədlərinin həllinə gətirib çıxaracaq. Uğur yeni layihələrinin maliyyələşdirilməsi üçün daha bir təkandır, dövlət insanların rifahını artırır, kommersiya bankları isə mənfəət əldə edir.

Dissertasiyanın elmi yeniliyi Azərbaycanda ipotekanın yeni istiqamətlərinin formalaşmasında, müəyyən edilməsində və maliyyə mexanizmlərinin nəzəri və praktiki optimallaşdırılmasındadır. İpoteka kredit sisteminin sahəsində və idarəçiliyin təkmilləşdirilməsində formalaşan və həyata keçirilən müəyyən elmi-tədqiqat təcrübələrini nəzərə almaq ilə müəyyən edilir.

Yeniliklərin sırasında: innovasiyaların, dövlət auksionun tətbiqi, kreditləşmənin növlərinin artırılması, borcalanların gəlirlərinə uyğun kredit əməliyyatları aparmaq üçün təkliflər verilir.

Dövlət hesabına infrastrukturunu formalaşdırmaq, əhəlinin kategoriyalarına görə sosial vəgüzəştli kreditləşməni aparmaq, dotasiyalar tətbiq etmək. Dövlət ipoteka proqramı çərçivəsində vergi və cərimə tətbiqinin borcalanın kateqoriyasına görə aparılması təklif olunur.