

ՀՏԴ 336.77(479.243)

Տնտեսագիտություն

ՀԻՓՈԹԵԲԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՄՈՂԵԼՆԵՐԸ

ԵՎ ԿԱՏԱՐԵԼԱԳՈՐԾՄԱՆ ՈՒՂԻՆԵՐԸ ԼՂՀ-ՈՒՄ

Արևիկ ԱԼԵՔՍԱՆՅԱՆ

Բանալի բառեր՝ հիփոթեքային վարկ, հիփոթեքային վարկավորման արևմտյան մոդելներ, գերմանական մոդել, բաց հատյալ մոդել, բաց ընդլայնված մոդել, սերյուրտիզացիա, ապահովված հիփոթեքային պարտատուներ, LTV

Ключевые слова.ипотечный кредит, западные модели ипотечного кредитования, замкнутая (немецкая) модель, усеченно-открытая модель, расширенно открытая модель, секюритизация, LTV.

Keywords: mortgage, the Western model of mortgage lending, closed (German) model, truncated open model, the expansion of the open model, Securitization, the LTV.

A. Алексанян

ЗАПАДНЫЕ МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ВОЗМОЖНОСТИ ВНЕДРЕНИЯ В НКР

Основным инструментом для обеспечения и улучшения жилищных условий населения в Нагорно-Карабахской Республике является ипотечное кредитование. Главная проблема жилищного ипотечного кредитования является оптимальный выбор тех ресурсов, которые используют финансово-кредитные организации для финансирования ипотечных кредитов. В этой статье представлены западные модели ипотечного кредитования, механизмы их реализации, преимущества и недостатки каждой модели, а также текущее состояние ипотечного кредитования в Нагорно-Карабахской Республике, проблемы и возможности внедрения западных моделей.

A. Aleksanyan

THE WESTERN MODELS OF MORTGAGE LENDING AND THE POSSIBILITY OF IMPLEMENTATION IN NKR

The main tool to ensure and improve the living conditions of the population in the Nagorno Karabakh Republic is a mortgage lending. The main problem of mortgage lending is the optimum choice of the resources used by the financial and credit organizations to finance mortgage loans. This article presents western model of mortgage lending mechanisms for their implementation, the advantages and disadvantages of each model, as well as the current state of mortgage lending in the Nagorno-Karabakh Republic, challenges and opportunities for the implementation of the western models.

Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետությունում բնակչության բնակարանային պայմանների ապահովման և բարելավման հիմնական գործիքն է հանդիսանում հիփոթեքային վարկավորումը: Բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման հիմնախնդիրներից մեկը այն ռեսուրսների առավել արդյունավետ տարբերակների ընտրությունն է, որոնք օգտագործում են ֆինանսավարկային կազմակերպությունները հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման համար: Այդ պատճառով հոդվածում ներկայացվում են հիփոթեքային վարկավորման արևմտյան մոդելները, դրանց իրականացման մեխանիզմները, յուրաքանչյուր մոդելի առավելություններն ու թերությունները, ինչպես նաև Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկավորման ներկա իրավիճակը, առկա խնդիրները, և արևմտյան մոդելների ներդրման հնարավորությունները:

Սովորաբար հիփոթեքային վարկավորման մոդելները դասակարգվում են՝ հաշվի առնելով, թե ֆինանսավարկային կազմակերպությունները ինչ միջոցների հաշվին են տրամադրում հիփոթեքային վարկեր: Դրանք կարող են լինել հիփոթեքային վարկ տրամադրող հաստատության սեփական միջոցները, միջբանկային վարկերը, ապահովագրական, կուտակային և այլ հիմնադրամների կողմից կատարվող ներդրումները, հաճախորդների դեպոզիտային հաշիվները, ֆինանսական գործառնությունների հետևանքով վարկատուների տրամադրության տակ գտնվող ազատ դրամական միջոցները:

Բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման հիմնախնդիրներից մեկն այդ ռեսուրսների առավել արդյունավետ տարբերակների ընտրությունն է: Կարելի է առանձնացնել իրարից սկզբունքայնորեն տարբերվող երեք մոդելներ՝ փակ ինքնավար, բաց հատյալ և բաց ընդլայնված¹: Վերջինս իր հերթին տարանջատվում է միամակարդակ և երկմակարդակ մոդելների: Սակայն, մոդելների տարանջատումը չի նշանակում, որ որևէ երկրում գործում է հիփոթեքային վարկավորման միայն կոնկրետ մեկ մոդել: Հիփոթեքային վարկավորման ֆինանսավորման տարբեր մոդելները գործում են միմյանց հետ, փոփոխվում և զարգանում են յուրաքանչյուր մոդելում կիրառվող գործիքներն ու մեխանիզմները:

¹ Разумова И.А., "Ипотечное кредитование": Учебное пособие. Санкт-Петербург стр.94.

Ներկայացնենք հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման մոդելները՝ պարզաբանելու համար, թե որ մոդելը կարելի է ներդնել ԼՂՀ-ում՝ հիփոթեքային վարկի շուկան առավել արդյունավետ զարգացնելու համար:

Փակ ինքնավար մոդելն այլ կերպ անվանում են գերմանական մոդել, որի դեպքում հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է «փոխադարձ օգնության սկզբունքի» հիման վրա: Վարկեր տրամադրող կազմակերպությունները փոխատվական-խնայողական բանկերն են: Տվյալ դեպքում վարկառուն տվյալ բանկից իրավունք ունի ձեռք բերել հիփոթեքային վարկ միայն այն դեպքում, երբ նախկինում իր ազատ դրամական միջոցները ներ է դրել այդ բանկում: Այսինքն, եթե վարկառուն որոշում է ձեռք բերել հիփոթեքային վարկ տվյալ բանկից, ապա կազմվում է խնայողական-վարկային պայմանագիր, որը իրականացվում է երկու փուլերով¹

1. Խնայողությունների կուտակման հատված: Այս փուլում ապագա վարկառուն կատարում է որոշակի գումարի ներդրումներ տվյալ բանկում, օրինակ բնակարանի արժեքի 50%-չափով: Այդ տոկոսադրույքի դիմաց նա ստանում է տարեկան ֆիքսված տոկոսադրույքով եկամուտ, միջինում՝ 3%:

2. Վարկի տրամադրման հատված: Երբ վարկառուն կուտակում է անհրաժեշտ գումարը, վարկատու կազմակերպությունը վարկ է տրամադրում բնակարանի արժեքի գումարի տարբերության չափով՝ միջինը 5% տոկոսադրույքով:

Այս մոդելը նպատակահարմար է և՛ վարկառուի, և՛ վարկատուի համար: Վարկառուի համար այս մոդելի առավելությունը կայանում է նրանում, որ տվյալ դեպքում վարկային հաստատությունները ավելի շատ արտոնություններ են տրամադրում հաճախորդներին, քան հիփոթեքային բանկերը: Բացի դրանից միջոցների կուտակման շնորհիվ վարկառուն գնահատում է իր հնարավորությունները, ինչպես նաև վարկի ստացման դեպքում «հարմարվում է» վարկային կարգապահության: Իսկ բանկը շինարարա-խնայողական պայմանագրերի կուտակային ժամանակահատվածում ձևավորում է հաճախորդի վարկային պատմությունը և գնահատում է ապագայում նրա վարկի մարման հնարավորությունը:

Մոդելն անկախ լինելու պատճառով բացարձակապես կախված չէ ֆինանսական շուկայում տեղի ունեցող փոփոխություններից:

Այսպիսով, առաջին մոդելի դեպքում հիփոթեքային վարկերը ֆինանսավորվում են ապագա վարկառուների կողմից կատարվող ներդրումների հաշվին:

Երկրորդ մոդելը գործում է հիփոթեքային բանկերի փորրագույն քանակության դեպքում և դրանք կարծես թե ֆինանսական համակարգի այլ մասերից կոնկրետ հատվածներ են: Այս մոդելը սահմանափակվում է գրավաթղթերի առաջնային շուկայի շրջանակներում, այսինքն բանկի կողմից ստացված գրավաթղթերը այլևս չեն կարող ուղղվել լրացուցիչ վարկային միջոցներ ներգրավելու համար: Բանկի կողմից տրված հիփոթեքային վարկերը կարող են ֆինանսավորվել մի շարք աղբյուրներից՝ սեփական կապիտալի հաշվին, հաճախորդների դեպոզիտային հաշիվներում ազատ դրամական միջոցների հաշվին, միջբանկային վարկերի հաշվին: Պարզ է, որ բանկի կողմից տրամադրվող վարկերի տոկոսադրույքներն ուղղակիորեն կախված են ֆինանսական շուկայի իրավիճակից, ԿԲ-ի կողմից իրականացվող դրամավարկային քաղաքականությունից և ներքին ու արտաքին մի շարք գործոններից: Հիփոթեքային վարկավորման կազմակերպման համեմատաբար պարզությունը պայմանավորել է երկրների շատ լայն շրջանակ, որտեղ գործում է այս համակարգը, հատկապես զարգացող երկրներում, որտեղ դեռևս ամբողջությամբ չեն ձևավորվել ֆինանսական և արժեթղթերի շուկաների ենթակառուցվածքները:

Երրորդ մոդելը բաց ընդլայնված մոդելն է: Այս մոդելում վարկերի ֆինանսավորումն իրականացվում է երկրորդային շուկայի հաշվին, հիմնականում կենսաթոշակային և ապահովագրական ինստիտուտների միջոցներով: Բաց մոդելը հիմնված է հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման վրա: Հիփոթեքային պարտատոմսը երկարաժամկետ արժեքուղթ է, որը թողարկվում է անշարժ գույքի սեփականության գրավադրման դիմաց և որը բերում է ֆիքսված տոկոսադրույք²: Այս մոդելը կարող է լինել միանակարգակ և երկանակարգակ:

Միանակարգակ մոդելի էությունը կայանում է նրանում, որ տրամադրելով հիփոթեքային վարկ, բանկը ինքն է թողարկում պարտատոմս՝ հիմք ընդունելով հիփոթեքային վարկերի գրավաթղթերը³: Այդ

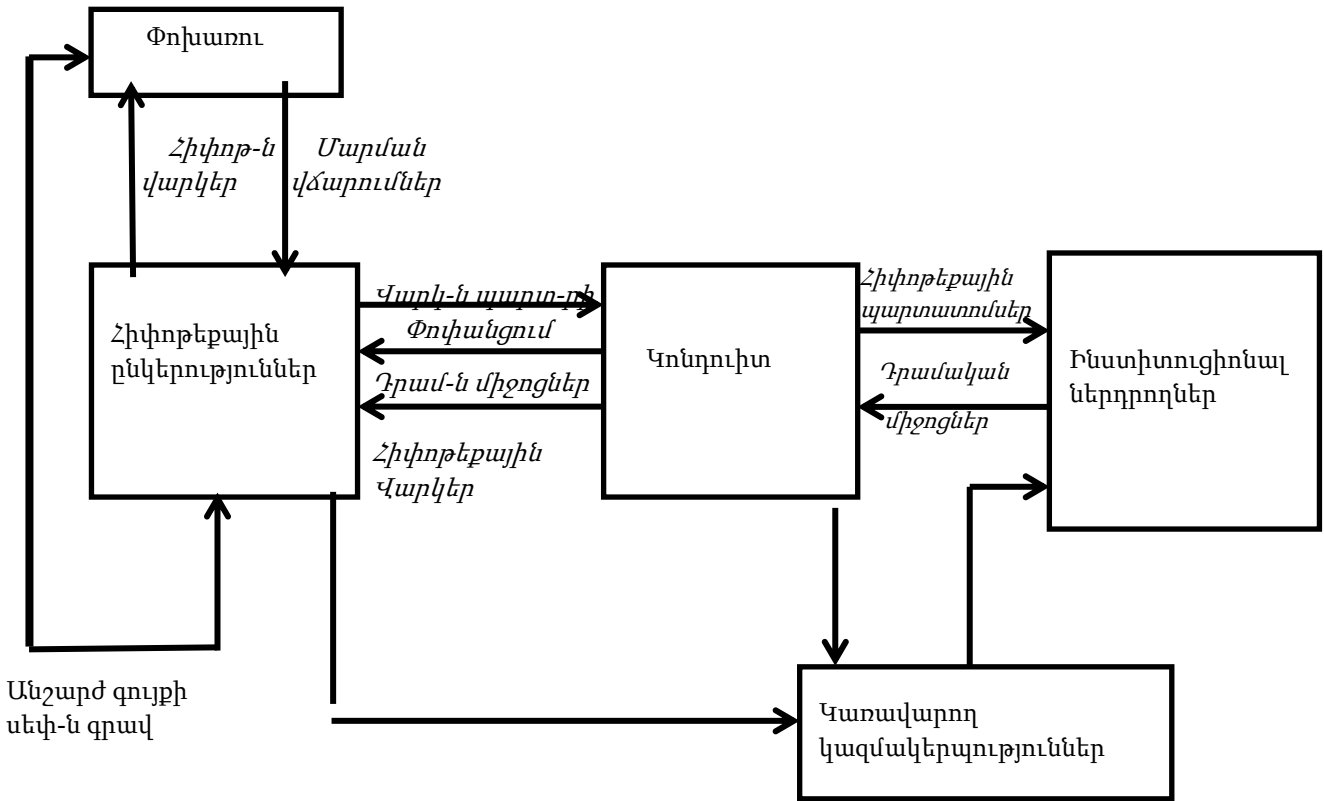
¹ Афонина А.В., "Все об ипотеке". ЛитРес 2008, стр 18.
² Косарева Н.Б.. "Основы ипотечного кредитования", Москва 200. ;стр 241.
³ Демченко Н.Л., "Зарубежный опыт развития ипотечного кредитования жилой недвижимости", Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов РФ, Москва 2012г.

դիսկը: Այս գործընթացը կոչվում է սնքյուրիտիզացիա (արժեթղթավորում)՝ որի դեպքում հիփոթեքային վարկերը փոխակերպվում են հիփոթեքային պարտատոմսերի¹:

Սակայն ոչ բոլոր հիփոթեքային վարկերն են ենթարկվում սնքյուրիտիզացիայի: Դա վերաբերում է միայն այն ակտիվներին, որոնք համապատասխանում են հիփոթեքային վարկերի սահմանված ստանդարտներին: Այսպիսի մոդելի կիրառման դեպքում հիփոթեքային բանկերի դերը և գործառույթները արմատապես փոխվում են:

Պարզ է , որ այս մոդելի զարգացումը ենթադրում է հիփոթեքային վարկի երկրորդային շուկայի առկայություն, այսինքն շուկայի, որտեղ վաճառվում են արդեն տրամադրված հիփոթեքային վարկերը:

Հիփոթեքային վարկավորման երկրորդային շուկայի գործունեությունը ներկայացված է գծապատկեր 2-ում²:



Գծապատկեր 2: Հիփոթեքային վարկի երկրորդային շուկայի իրականացման մեխանիզմը

Բաց ընդլայնված մոդելի իրականացումն ապահովված է միայն հիփոթեքային շուկայի ընդլայնված ենթակառուցվածքների առկայության դեպքում, որպես կանոն, պետական որոշակի աջակցության շնորհիվ և հիփոթեքային արժեթղթերի թողարկման նկատմամբ վերահսկողության պայմաններում: Այս մոդելն անվանում են նաև ամերիկյան, քանի որ իր զարգացման գագաթնակետին է հասել հենց ԱՄՆ-ում:

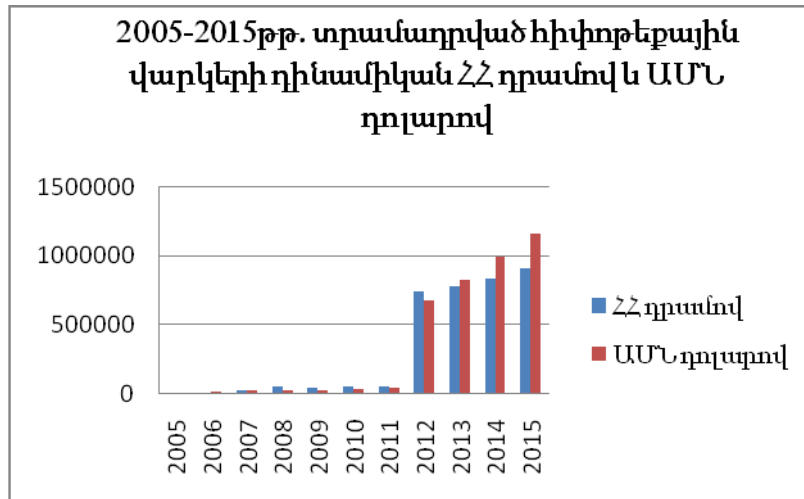
Ուսումնասիրելով հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման մոդելները՝ դժվար չէ եզրահանգել, որ ՀՀ-ում և ԼՂՀ-ում գործում է հիփոթեքային վարկավորման բաց հատյալ մոդելը:

ՀՀ-ում առևտրային բանկերը և վարկային կազմակերպությունները հիփոթեքային վարկեր սկսեցին տրամադրել 2005թ. ապրիլ ամսից: Տրամադրված վարկերի շարժընթացը՝ ՀՀ դրամով և ԱՄՆ դոլարով ներկայացված է 3 գծապատկերում³:

¹ Разумова И.А., "Ипотечное кредитование": Учебное пособие. Санкт-Петербург, 2005, стр 31

² Разумова И.А., "Ипотечное кредитование": Учебное пособие. Санкт-Петербург, 2005, стр100

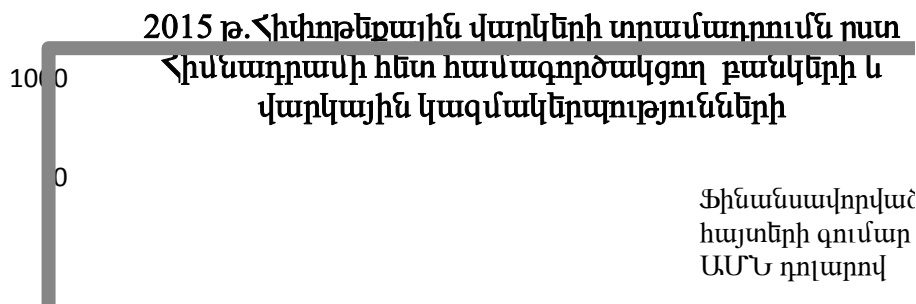
³ ՀՀ ԿԲ Վիճակագրական տեղեկագրեր՝ 2005-2015 թթ.



Գծապատկեր 3 ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկերի շարժընթացը

Գծապատկեր 3-ից պարզ երևում է, որ հիփոթեքային վարկերի ծավալները կտրուկ աճեցին 2012 թվականից, այսինքը երբ նորից ՀՀ-ում տնտեսական անկում չկար և ՀՀ տնտեսությունը սկսեց վերականգնվել համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի հասցրած վնասներից հետո: Բացի դրանից ավելի շատ վարկեր են տրամադրվում ԱՄՆ դոլարով, ինչը բարձրացնում է ՀՀ-ում դոլարայնացման մակարդակը:

ԼՂՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկան սկսեց ձևավորվել 2008 թվականից, երբ կառավարությունը, շուկայում առկա բնակարանների բարձր գները համեմատաբար մատչելի դարձնելու, ԼՂՀ բնակիչների բնակարանային պայմանները բարելավելու նպատակով, հաստատել է հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարան/առանձնատուն/ձեռք բերելու կամ վերանորոգելու ֆինանսական աջակցության ծրագիրը: Ծրագիրն իրականացնում է Արցախի Ներդրումային Հիմնադրամը, որի հետ համագործակցում են բանկեր և վարկային կազմակերպություններ: 2015թ. վարկերի տրամադրումն ըստ հիմնադրամի հետ համագործակցող կազմակերպությունների ներկայացված է գծապատկերում:¹



Գծապատկեր 4: Վարկերի տրամադրումն ըստ ֆինանսավարկային կազմակերպությունների

Գծապատկեր 4-ից երևում է, որ 2015 թ ամենից շատ և մատչելի վարկեր տրամադրվել է «Ֆիդես Հիփոթեքային ընկերություն» ՈւՎԼԿ ՓԲԸ-ի կողմից, իսկ մյուս բանկերի կողմից վարկերը հիմնականում տրամադրվել են ԱՄՆ դոլարով: Ընդհանրացնելով նշենք, որ Հայաստանի Հանրապետությունում և ԼՂՀ-ում հիփոթեքային վարկեր են տրամադրում ՀՀ ԿԲ-ի կողմից լիցենզավորված բանկերը և վարկային կազմակերպությունները: Որպես հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման աղբյուր հանդես են գալիս բանկերի սեփական կապիտալը, հաճախորդների դեպոզիտային հաշիվների մնացորդները, միջբանկային և պետական վարկերը և այլն:

ՀՀ-ում և ԼՂՀ-ում գործում է պետական աջակցության ծրագրեր՝ հիփոթեքային վարկի շուկայի զարգացման համար: Տրամադրվում են սուբսիդիաներ, հարկային արտոնություններ այն քաղաքացիներին, ովքեր իրենց բնակարանային պայմանների բարելավման համար ձեռք են բերել հիփոթեքային վարկեր: Սակայն հիփոթեքային շուկայի զարգացմանը խոչընդոտում են հետևյալ գործոնները:

¹ Տվյալները վերցվել են Արցախի Ներդրումային Հիմնադրամի «2015 թվականի հաշվետվությունից»

1. Բանկերը և վարկային կազմակերպությունները հիփոթեքային վարկեր են տրամադրվում միայն ՀՀ և ԼՂՀ ռեզիդենտներին,

2. Չնայած տարածաշրջանի երկրների համեմատ ԼՂՀ-ում հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները համեմատաբար ցածր են, այնուամենայնիվ դրանք դեռևս դժվարամատչելի են հասարակության լայն խավերի համար,

3. Հիփոթեքային վարկավորման ծրագրերը հիմնականում վերաբերում են երիտասարդներին,

4. Կանխավճարի մեծ չափը: ՀՀ-ում ամենատարածված պայմաններից մեկը LTV-ի¹ 70% արժեքն է, որի դեպքում բնակչությունը չի կարողանում հայթայթել բնակարանի արժեքի մյուս գումարը:

5. Անշարժ գույքի շուկայում գների բարձր մակարդակը և այլն:

Որպեսզի ունենանք արևմտյան երկրների պես զարգացած հիփոթեքային շուկա, պետք է շարունակական իրականացնենք հետևյալ քայլերը.

1. Առաջին հերթին պետք է շարունակենք կատարելագործել բաց հատյալ մոդելը, մտցնենք հիփոթեքային վարկավորման ավելի արդյունավետ գործիքներ և մեխանիզմներ:

2. Մանրամասն ուսումնասիրենք հիփոթեքային վարկավորման գերմանական կամ փակ մոդելը: Այս դեպքում պետք է ստեղծվեն փոխաստվական-խնայողական բանկեր, որոնց գործունեության կարգավորման համար պետության կողմից պետք է մշակվի և ընդունվի համապատասխան օրենսդրություն, որում հստակ կձևակերպվեն փոխաստվական-խնայողական բանկերի գործունեության առանձնահատկությունները, պայմանագրերի կնքման կարգը, պայմանները, ինչպես նաև գերմանական մոդելին վերաբերող մյուս նախապայմանները: Օրենսդրության կատարելագործվածության մակարդակից է կախված լինելու հետագա ձեռքբերումների որակը:

3. Գերմանական մոդելի ուսումնասիրությունից և ներդրումից հետո պետք է ուսումնասիրենք մյուս մոդելները: Քանի որ մեր պետությունում ֆինանսական համակարգի ենթակառուցվածքները դեռևս զարգացման փուլում են, ապա ավելի նպատակահարմար է սկզբնական շրջանում ուսումնասիրել միանակարգակ մոդելը: Այս դեպքում պետությունը նույնպես պետք է կանոնակարգի հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման գործընթացը ,ինչպես նաև արտոնություններ տրամադրի այդ պարտատոմսերը ձեռքբերողներին: Հարկ է ընդգծել, որ ՀՀ-ում 2008թ.-ի մայիսի 26-ին ընդունվեց «Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին» օրենք, որի նպատակն էր հիփոթեքային վարկավորման բաց ընդլայնված մոդելի ներդրումը, սակայն դեռևս այս մոդելը չի ներդրվել ՀՀ-ում: Ցանկալի է, որ ապագայում պարտատոմսերի գնման իրավունք ունենային ոչ միայն իրավաբանական, այլ նաև ֆիզիկական անձինք:

Ընդհանրացնելով նշենք, որ հիփոթեքային վարկավորման համակարգերի կատարելագործվածության մակարդակը ուղղակի կապ ունի տվյալ երկրի տնտեսության զարգացման մակարդակի հետ: Սակայն այն կախված է նաև այն մասնագետների որակավորվածության աստիճանից, որոնք զբաղվում են հիփոթեքային վարկերի ուսումնասիրությամբ և լավագույն տարբերակների ներդրմամբ: Վերջին տարիներին, ԼՂՀ-ը և ՀՀ-ը խթանում է գիտելիքահենք տնտեսության ստեղծումը: Հուսանք, որ դա կնպաստի մասնագետների որակավորման մակարդակի աճին, ինչն էլ իր հերթին կնպաստի հիփոթեքային վարկի շուկայի կատարելագործմանը:

Օգտագործած գրականություն

1. Разумова И.А., "Ипотечное кредитование": Учебное пособие. Санкт-Петербург, 2005,
2. Афонина А.В., "Все об ипотеке". ЛитРес 2008,
3. Косарева Н.Б.. "Основы ипотечного кредитования", Москва 2006
4. Демченко Н.Л., "Зарубежный опыт развития ипотечного кредитования жилой недвижимости", Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов РФ, Москва 2012г.
5. Արցախի Ներդրումային Հիմնադրամ. «2015թ. գործունեության հաշվետվություն»,
6. Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական Բանկի պաշտոնական տվյալներ, www.cba.am,

Տեղեկություններ հեղինակի մասին.

Արևիկ Ալեքսանյան

E-mail: arevik.aleksanyan@bk.ru

Հոդվածը տպագրության է երաշխավորել խմբագրական կոլեգիայի անդամ, տ.գ.թ. Մ.Մ.Մինասյանը:

¹ LTV ասելով հասկանում ենք վարկի գումարի և ձեռք բերվող օբյեկտի արժեքի հարաբերակցությունը