

ՆՏԴ. 336.77(479.243)

Տնտեսագիտություն

ՎՖՈՏԵԿԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ԼՂՏ-ՈՒՄ

Արևիկ ԱԼԵՔՍԱՆՅԱՆ

Բանալի բառեր՝ Հիփոթեքային վարկ, վարկի տոկոսադրույք, ֆինանսական աջակցություն, սուբսիդավորում, նպատակային փոխառություն, կանխավճար, գործակալ բանկ, ֆինանսավարկային հաստատություն, երաշխավորագիր, ֆինանսավորված հայտեր:

Ключевые слова: Ипотечный кредит, проценты, финансовая поддержка, субсидии, целевой кредит, аванс, банк-агент, финансовое учреждение, рекомендации, финансируемые приложения.

Key Words: Mortgage loan, interest, financial support, subsidies, targeted loan, advance, agent bank, financial institution, recommendation, funded applications.

A. Алексанян

Основные проблемы в развитии рынка ипотечного кредитования в НКР

Поскольку в настоящее время постепенно уменьшаются объемы государственных средств на финансирование строительства и предоставление ресурсов, направленных на улучшение условий жизни людей, то основными источниками для приобретения жилья являются собственные средства и ипотечные кредиты. Жители нашей страны, имеющей переходную экономику, никак не могут обеспечить себя жильем собственными средствами, поэтому остается только взять ипотечный кредит. Рынок ипотечного кредитования в нашей стране развивался только при помощи государственного финансирования. Чтобы улучшить рынок ипотечного кредитования, государство должно контролировать финансово-кредитные учреждения, предоставляющие ипотечные кредиты.

A.Aleksanyan

The Main Problems of the Development of Mortgage Loan Market in NKR

As nowadays the volumes of state funds for financing of construction and provision of resources directed on improvement of people's living conditions is gradually decreasing, the main sources for acquisition of housing are one's own means and mortgage loans. For our transitional economy it is impossible to provide housing using one's own funds therefore the only option remaining is mortgages. Mortgage lending (loan) market in our country has developed due to state financial aid. To improve the market of mortgage lending, the state has to control the financial institutions granting mortgage loans.

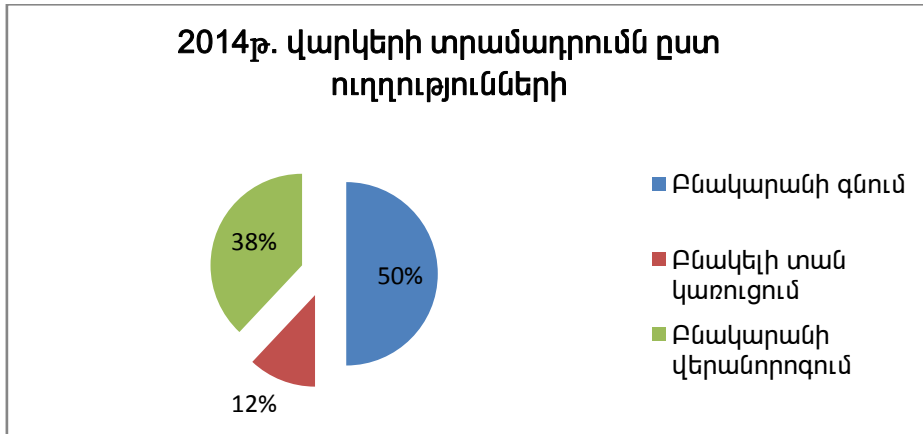
Քանի որ ներկա պայմաններում գնալով նվազում է պետական միջոցների հաշվին շինարարության ֆինանսավորումը և մարդկանց բնակարանային պայմանների բարելավմանն ուղղված միջոցների տրամադրումը, ուստի բնակարանի ձեռք բերման հիմնական աղբյուրներ են հանդիսանում սեփական միջոցները և հիփոթեքային վարկերը: Անցումային տնտեսություն ունեցող ԼՂՏ բնակչության համար սեփական միջոցների հաշվին անհնար է ապահովել բնակարանային պայմաններ, ուստի բնակչությունը ընտրում է հիփոթեքային վարկերից օգտվելու տարբերակը: Հիփոթեքային վարկավորման շուկան մեր պետությունում զարգացել է առավելապես պետական ֆինանսական աջակցության շնորհիվ: Որպեսզի այս շուկան ավելի կատարելագործվի, անհրաժեշտ է պետական վերահսկողություն այն ֆինանսավարկային հաստատությունների նկատմամբ, որոնք տրամադրում են հիփոթեքային վարկեր:

ԼՂՏ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկան սկսեց ձևավորվել 2008 թվականից, երբ կառավարությունը, շուկայում առկա բնակարանների բարձր գները համեմատաբար մատչելի դարձնելու, ԼՂՏ բնակիչների բնակարանային պայմանները բարելավելու նպատակով, հաստատել է հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարան/առանձնատուն/ձեռք բերելու կամ վերանորոգելու ֆինանսական աջակցության ծրագիրը: Այս ծրագիրը «իսկական փրկություն» էր անցումային տնտեսություն ունեցող ԼՂՏ բնակչության համար, որտեղ գերակշռում են միջին խավի ներկայացուցիչները, և որոնք իրենց բնակարանային պայմանների ապահովման և բարելավման համար կարող են օգտվել միայն հիփոթեքային վարկերից: Պատճառն այն է, որ ներկայումս պետական միջոցների հաշվին իրականացվում է միայն որոշ սոցիալական խմբերի համար բնակարանների շինարարության ֆինանսավորումը(գինձառայողների ընտանիքներ, զոհված ազատամարտիկների ընտանիքներ, երկկողմանի ծնողազուրկ ընտանիքի երեխաներ, փախստականներ և այլն), իսկ հասարակության մյուս անդամները սեփական միջոցների բացակայության պատճառով ստիպված ընտրում են վարկից օգտվելու եղանակը:

վերադառնալով վերոնշյալ ծրագրին նշենք, որ այն ենթադրում է աջակցություն հետևյալ ձևերով.¹

1. հիփոթեքային վարկերի տարեկան տոկոսադրույքների մասնակի սուբսիդավորում,
2. նպատակային փոխառությամբ կանխավճարների տրամադրում,
3. մատչելի պայմաններով իրացման նպատակով բնակարանների ու առանձնատների կառուցում և իրացնելու նպատակով բնակարանների ու առանձնատների գնում:

Այս ծրագրի շրջանակներում 2014թ. Հիմնադրամ են դիմել 337 քաղաքացի, որոնցից 140-ը բնակարանի գնման, 39-ը բնակելի տան կառուցման, իսկ 158-ը բնակարանի վերանորոգման նպատակով: Այդ քաղաքացիներից 271-ի հետ պայմանագրեր են կնքել բանկերը և վարկային կազմակերպություններ: Տրամադրված վարկերի ուղղությունները ներկայացված է գծապատկեր 1-ում:



Գծապատկեր 1

Արցախի Ներդրումային Հիմնադրամի հետ համագործակցում են մի շարք ֆինանսավարկային հաստատություններ: Աղյուսակ 1-ի տեսքով ներկայացնենք այդ հաստատությունները և վերջիններիս կողմից ֆինանսավորված հայտերի քանակն ու գումարը:²

2014թ. հիփոթեքային վարկերի տրամադրումն՝ ըստ հիմնադրամի հետ համագործակցող ֆինանսավարկային հաստատությունների

Հ/Հ	Գործակալ բանկեր	Ֆինանսավորված հայտեր			
		քանակ	գումար		
			մլն դրամ	հազար ԱՄՆ դոլար	Ընդամենը մլն դրամ*
1	«Արցախբանկ» ՓԲԸ	175	279,5	2545.5	1488.5
2	«Հայբիզնեսբանկ» ՓԲԸ	14	20,4	132.0	83.1
3	«Ամերիաբանկ» ՓԲԸ	38	62.1	681.1	385.6

¹ Արցախի Ներդրումային հիմնադրամ, «2014 թվականի գործունեության հաշվետվություն», էջ 15

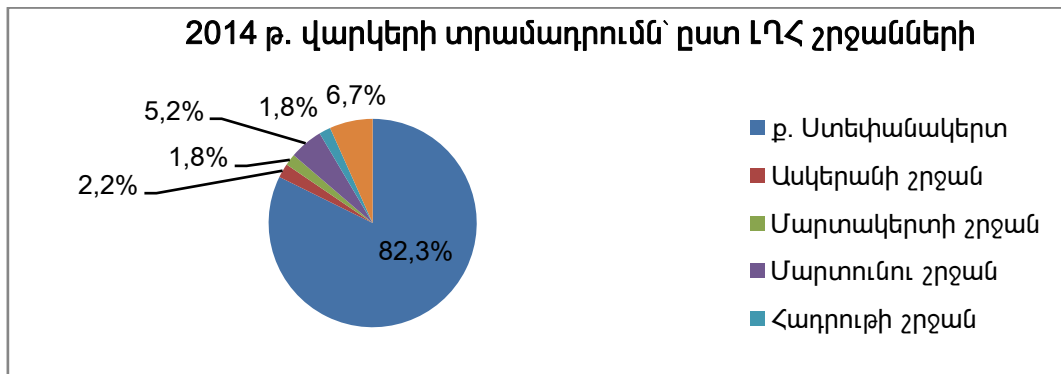
² Արցախի Ներդրումային հիմնադրամ, «2014 թվականի գործունեության հաշվետվություն», էջ 18 www.aif.am

4	«Ֆիդես հիփոթեքային ընկերություն» ՈւՎԿՓԲԸ	37	145.4	265.5	271.5
5	«Զարգացման Հայկական Բանկ» ԲԲԸ	7		139.8	66.4
6	«Բլնաս» ՈւՎԿ	-			
Ընդամենը		271	507,4	3763.9	2295.1

Աղյուսակ 1

*1 ԱՄՆ դոլար=474,97 ՀՀ դրամ `ան 31.12.2014 թ.

Հատկանշական է այն փաստը, որ տրամադրված վարկերի 82,3% -ը բաժին է ընկնում Ստեփանակերտ քաղաքի բնակչությանը: Ավելի պարզ հասկանալու համար այդ տվյալները ներկայացնենք գծապատկեր 2-ի տեսքով.



Գծապատկեր 2

Գծագրից պարզ է դառնում, որ տրամադրված վարկերի գերակշիռ մասը կազմում է Ստեփանակերտ քաղաքի բնակչությանը տրամադրված հիփոթեքային վարկերը:

Ընդհանուր առմամբ 2008-2014թթ. այս ծրագրի շրջանակներում ըստ ուղղությունների աջակցություն ստացած քաղաքացիների թվաքանակի մասին պատկերացում է տալիս ստորև դիտարկված աղյուսակը.

Տեղեկություններ

2008-2014 թթ. ֆինանսական աջակցությունից օգտված շահառուների վերաբերյալ

Վարկի նպատակը	Ֆինանսավորված վարկերի քանակը	Ֆինանսական աջակցությունից օգտված քաղաքացիների քանակը
Բնակարանի գնում	606	2130
Բնականանի վերանորոգում	1248	5187
Բնակարանի կառուցում	249	1106
Ընդամենը	2103	8423

Աղյուսակ 2

Ծրագրի գործարկման յոթ տարիների ընթացքում Հիմնադրամի գործընկեր բանկերի կողմից 2103 ընտանիքների տրամադրվել է 7.8 մլրդ դրամի և 16.5 մլն դոլարի վարկ:

Ներկայացնենք նաև, թե որքան է կազմել ֆինանսավորված հայտերի գումարը՝ ըստ ՀՀ դրամի և ըստ ԱՄՆ դոլարի՝ դիտարկվող ժամանակաշրջանում:

3. Հիփոթեքային վարկերի դժվարամատչելիությունը: Համաձայն ԼՂՀ կառավարության որոշման, ԼՂՀ-ում առաջնային շուկայում բնակարանի գնման դեպքում 1 մ² արժեքը առավելագույնը կազմում է 400,0 հազար դրամ, իսկ երկրորդային շուկայում՝ 230,0 հազար դրամ:¹ Մտացվում է, որ առաջնային շուկայում բնակարանի ձեռք բերման համար անհրաժեշտ է 32-36 մլն դրամ, իսկ երկրորդային շուկայից բնակարանի գնման դեպքում՝ 18-22 մլն դրամ:² Երկու դեպքերում բնակարանի ձեռքբերումը դժվարամատչելի է միջին խավի բնակչության համար:

4. Կանխավճարի մեծ չափը: Հիփոթեքային վարկ վերցնելու համար վարկառուն պետք է վճարի կանխավճար՝ վարկի գումարի 30%-ը: Ենթադրենք պոտենցիալ վարկառուն ցանկանում է ձեռք բերել բնակարան, որի արժեքը կազմում է 30 մլն դրամ: Այդ դեպքում կանխավճարի չափը պետք է կազմի 9 մլն դրամ, ինչը առեւտրի գումար է և շատ քչերը կարող են վճարել այդպիսի գումարներ: Ճիշտ է պետությունը տրամադրում է փոխառությունների կանխավճարների համար, սակայն որոշնպատակային ենթախմբերի և այդ ենթաժրագրից չեն կարող օգտվել շատ քաղաքացիներ:

5. ԱՄՆ դոլարով տրվող վարկերի գերակայությունը: Այս հիմնախնդրի կարևորությունը հասկանալու համար բավական է նշել, որ 2014 թ. ԱՄՆ դոլարով գործակալ բանկերի կողմից տրամադրվել է 3763,9 հազար ԱՄՆ դոլար կամ 1787,7 մլն դրամի հիփոթեքային վարկ, իսկ ՀՀ դրամով՝ ընդամենը 507,4 մլն դրամ:³ Իսկ 2015թ.-ից գրեթե անհնար է վարկ վերցնել ՀՀ դրամով: Հասկանալի է, որ բանկերի գործունեության նպատակը գերշահույթի ստացումն է, սակայն չնոռանանք, որ այս պայմաններով բնակչությունը շատ-շատ է տուժում:

6. Լրացուցիչ ծախսերը և ժամանակը: Հիփոթեքային վարկերի տրամադրումը տեղի է ունենում որոշակի ընթացակարգերով, ինչը կարող է տևել մի քանի ամիսներ: Այդ ընթացքում պոտենցիալ վարկառուն կատարում է մի շարք լրացուցիչ ծախսեր՝ գույքի գնահատման ծախսեր, ապահովագրավճարներ, միջնորդավճարներ և այլն:

7. Այսօր մտահոգություն է առաջացնում այն փաստը, որ ԼՂՀ-ում չկա կոնկրետ երիտասարդ ընտանիքին հասցեագրված հիփոթեքային վարկավորման ծրագիր, որից կարող էին օգտվել շատ երիտասարդ ընտանիքներ, մինչդեռ ՀՀ-ում այդպիսի ծրագիր կա, որը գործում է 2009 թվականից: Որպեսզի ունենանք զարգացած ֆինանսական շուկա պետք է այն զարգացնենք բոլոր ուղղություններով: Մասնավորապես հիփոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման համար պետք է իրականացնենք հետևյալ միջոցառումները.

1. Խթանել ձեռնարկատիրության զարգացմանը: Մեր պետությունը իրականացնում է ՓՄՁ սուբյեկտների պետական աջակցության ծրագիր, ինչը ենթադրում է այդ սուբյեկտների կողմից ձեռք բերվող վարկերի տոկոսադրույքների մասնակի սուբսիդավորում: Այդ ծրագրի գործարկումից հետո պետությունը հասել է մի շարք հաջողությունների՝ բացվել են նոր աշխատատեղեր, տնտեսությունում ներդրումների ծավալները զգալիորեն աճել են, ավելացել են պետական քույզեի եկամուտները և այլն: Սակայն անհրաժեշտ է դրան զուգահեռ խթանել բոլոր տեսակի սուբյեկտների գործունեության առաջխաղացմանը: Բացի դրանից կարելի է տալ որոշակի արտոնություններ այն կազմակերպություններին, որոնք պարբերաբար բարձրացնում են իրենց աշխատողների աշխատավարձերը կամ որոնք ունեն սոցիալական ծրագրեր, որոնք ենթադրում են աշխատողներին հիփոթեքային վարկերի որոշակի գումարների հատկացում:

2. Սահմանել անշարժ գույքի շուկայի գների առավել բարձր մակարդակը: Այս դեպքում պետությունը պետք է բացառի անշարժ գույքի շուկայի գների անհիմն բարձրացումները, քանի որ շատ դեպքերում դրանք անիմաստ են և ոչնչով չարդարացված:

3. Որպեսզի հասարակությունը ավելի վստահի բանկերի կողմից տրամադրվող հիփոթեքային վարկերին, պետք է պոտենցիալ վարկառուն ինքրորտորի, թե՛ որ արժույթով է ցանկացել վերցնել վարկը: Նույնիսկ եթե վարկը տրամադրվում է ԱՄՆ դոլարով, պայմանագրում պետք է նշվի ԱՄՆ դոլարի առավելագույն փոխանակային փոխարժեքի կուրսը, որպեսզի վարկառուն շատ կորուստներ չկրի: Քանի որ շուկայական տոկոսադրույքների նվազման դեպքում տուժում է բանկը, կարելի է նաև նշել նվազագույն փոխանակային փոխարժեքի կուրս, որպեսզի այդ դեպքում բանկը շատ կորուստներ չկրի:

¹ «Բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարաններ ձեռք բերելու պետական աջակցության ապահովման կարգը հաստատելու մասին» ԼՂՀ կառավարության 2008թ. փետրվարի 26-ի, N 101 որոշում

² Ենթադրել ենք, որ 4-5 անդամից բաղկացած ընտանիքի համար նվազագույնը անհրաժեշտ է 80-90 մ² տարածք ունեցող բնակարան, այսինքն բնակարանի արժեքը առաջնային շուկայում կկազմի 32-36 մլն դրամ, իսկ երկրորդային շուկայում՝ 18-22 մլն դրամ:

³ Արցախի Ներդրումային հիմնադրամ, «2014 թվականի գործունեության հաշվետվություն», էջ 18

4. Սուբսիդավորել կանխավճարի ինչ-որ չափը: Պետությունը պետք է գործող նպատակային ենթածրագիրը սահմանի բոլոր վարկառուների համար, քանի որ կանխավճարի չափը բոլորի համար մեծ դժվարություններ է ներկայացնում:

5. Ներդնել նրիտասարդ ընտանիքներին հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ավելի մատչելի պայմաններ, որպեսզի նրիտասարդ ընտանիքները՝ հատկապես սոցիալապես անապահով ընտանիքները, կարողանան ավելի մատչելի պայմաններով ապահովեն իրենց բնակարանային պայմանները: Դրա հետևանքով պետությունը կբարելավի ժողովրդագրական իրավիճակը:

6. ԼՂՀ կառավարությունը պետք է հնարավորինս չափ մեղմացնի այն քաղաքացիների ծանր իրավիճակը, որոնք 2007-2008 թթ. Հիփոթեքային վարկեր են ձեռք բերել ԱՄՆ դոլարով: Այդ տարիներին մեկ ԱՄՆ դոլարը տատանվում էր 310-350 դրամի սահմաններում: 2009թ.-ին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կտրուկ բարձրացավ, ինչի արդյունքում բոլոր վարկառուները հայտնվեցին ծանր իրավիճակում: Եթե անձը այդ տարիներին վերցրել է 20000 ԱՄՆ դոլարի հիփոթեքային վարկ, որը ՀՀ դրամով արժեր 6 ,6 մլն ՀՀ դրամ /20000*330/, ապա դոլարի բարձրացումից հետո այդ նույն վարկը արժեր 8 մլն դրամ /20000*400/: Այսինքն վարկառուն միայն մայր գումարում կորցրել է 1,4 մլն ՀՀ դրամ: Որպես աջակցություն կառավարությունը կարող է սուբսիդավորել նաև այդ տարբերության ինչ-որ չափը:

7. Պետք է ուսումնասիրել հիփոթեքային վարկավորման միջազգային փորձը և ներդնել հիփոթեքային շուկայի զարգացման լավագույն փորձը, քանի որ արտասահմանում հիփոթեքային վարկավորման շուկան գտնվում է անհամեմատ ավելի զարգացած մակարդակում:

Այսպիսով, հիփոթեքային շուկայի իսկական ձևավորման համար անհրաժեշտ է հասարակական ու տնտեսական երկարաժամկետ կայունություն, ինչպես նաև քաղաքացիների մտածելակերպի փոփոխություն և վստահություն պետական իշխանության նկատմամբ:

Գրականություն

1. Ռ.Յա.Մանգասարյան, «Հիփոթեքային վարկավորման առանձնահատկությունները ԼՂՀ-ում», Բանբեր 2009թ.,
2. Արզախի Ներդրումային հիմնադրամի 2008-2014 թվականների գործունեության հաշվետվություններ,
3. «ԼՂՀ սոցիալ-տնտեսական իրավիճակը 2014թ հունվար-դեկտեմբեր ամիսներին», www.stat-nkk.am,
4. www.aif.am,
5. www.abc.finance.am.

Տեղեկություններ հեղինակի մասին.

Արևիկ Ալեքսանյան – Ֆինանսահաշվային ամբիոնի հայցորդ

e-mail: arevik.aleksanyan@bk.ru

Հոդվածը տպագրության է նրաշխարհում խմբագրական կոլեգիայի անդամ, տ.գ.դ. ՀՀ ԳԱԱ ակադեմիկոս, Յու.Մ. Սուվարյանը: