

# ՀԻՓՈԹԵԶԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

## 3. 4. ՉԱՍՏՅԱՆ

ՀՀ վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիպոթեքային վարկերը 2008 թվականին կազմել են 63638 մլն դրամ, ինչն ամբողջ վարկային ներդրումների մոտ 13%-ն է 2005թ. 5.9%-ի համեմատ<sup>1</sup>: Չնայած նման արագ տեմպերով աճին՝ հիպոթեքային վարկերի տրամադրման գործընթացը կանոնակարգող առանձին օրենք դեռևս գոյություն չունի, ինչը խոչընդոտում է հիպոթեքային շուկայի զարգացմանը և դրանում ծագող հարաբերությունների կարգավորմանը: Ակնհայտ է, որ տվյալ ոլորտը կանոնակարգող օրենսդրական դաշտը մշակելիս պետք է հաշվի առնել Հայաստանի սոցիալ-տնտեսական, ժողովրդագրական և ֆինանսաբանկային համակարգերին բնորոշ առանձնահատկությունները:

Բնական է, որ վարկային ծրագրերի և հատկապես օրենքի մշակման ժամանակ պետք է օգտագործել հիպոթեքային վարկերի և հիպոթեքային շուկայի զարգացման միջազգային հարուստ փորձը: Սակայն՝ համաշխարհային ֆինանսական ճգնաժամով պայմանավորված, ներկայումս անհրաժեշտություն է առաջացել վերանայելու հիպոթեքային վարկավորման սկզբունքներն ամբողջ աշխարհում, մասնավորապես ԱՄՆ-ում, որտեղ միջին տարիքի յուրաքանչյուր հինգերորդ քաղաքացի հիպոթեքային վարկառու է: Հիպոթեքային վարկավորման ներկա իրավիճակն ԱՄՆ-ում, փորձագետների կարծիքով, հիմնականում արդյունք է արժեթղթերի երկրորդային շուկայի սխալ կառավարման, հատկապես՝ վարկային սվուպների: Ծգնաժամի սկզբնական փուլում որպես դրա առաջացման պատճառ էին համարվում հիպոթեքային արժեթղթերը, սակայն հետագայում պարզվեց, որ դա հիմնականում ապահովագրական շուկայում չհիմնավորված ռիսկերի, մասնավորապես՝ հեղինակավոր ապահովագրական ընկերությունների կողմից իրենց հաշվեկշիռներում ոչ լիարժեք ապահովված պարտավորությունների հետևանք էր: Սա նշանակում է, որ հիպոթեքային արժեթղթերը ինքնին չէին կարող պատճառ լինել ֆինանսական ճգնաժամի առաջացման, քանզի այն պարզապես արժեթղթերի շուկայի մի զգալի հատվածն է և չէր կարող անմասն մնալ գլոբալ համակարգային ճգնաժամից:

Մեր կարծիքով, հանրապետությունում հիպոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման համար անհրաժեշտ է մշակել և իրականացնել համապատասխան ծրագրեր ինչպես բնակարանային, այնպես էլ փոքր և միջին ձեռնարկատիրության զարգացման համար հիպոթեքային վարկերի մատչելիության մակարդակը բարձրացնելու, պետական երաշխիքային համակարգ ձևավորելու, հիպոթեքային վարկեր տրամադրող բանկերին ու վարկային կազմակերպություններին օժանդակելու, ինչպես նաև այս գործընթացում փոխառուների առանձին խմբերի համար սոցիալական որոշակի երաշխիքներ ապահովելու նպատակով:

<sup>1</sup> Տե՛ս «Հայաստանի ֆինանսական համակարգը-զարգացումը, կարգավորումը, վերահսկողությունը», ՀՀ կենտրոնական բանկ, 2009:

Բանկերի դժվարությունները որոշակի խնդիրներ են առաջացնում նաև փոխառուների համար՝ փաստաթղթերի ձևակերպման բարդություններ, բանկի ծառայությունների բարձր արժեք, ինչպես նաև վարկի ձևակերպման ընթացակարգի երկարատևություն, որոնք էլ հաճախ անմատչելի են դարձնում նույնիսկ միջին վճարունակություն ունեցող քաղաքացիների մուտքը հիփոթեքային վարկային շուկա: Այս կապակցությամբ առաջարկում ենք հիփոթեքային վարկավորման դիֆերենցված մոտեցումների կիրառում: Այսինքն՝ անհրաժեշտ է դասակարգել հիփոթեքային վարկերի պահանջարկ ունեցող պոտենցիալ վարկառուներին ըստ սոցիալական առանձին խմբերի՝ վճարունակ, միջին վճարունակ և անվճարունակ:

Վճարունակ կարելի է համարել այն քաղաքացիներին, որոնց եկամուտները բավարարում են առևտրային բանկերի կողմից տրամադրվող վարկային պայմաններին, այսինքն՝ նրանք կարող են վճարել բանկի սահմանած կանխավճարը և այն մարել սահմանված ժամկետներում՝ անուիտետային վճարային պարտավորությունների պլանավորմամբ: Այս վարկերի ժամկետը սովորաբար կարճ է լինում, քանի որ բանկը տիրապետում է երկար փողերի սահմանափակ ռեսուրսների և բնական է, որ հատկապես սղաճի բարձր տեմպեր ունեցող տնտեսական շուկայում երկարաժամկետ վարկերի տրամադրումը բանկի համար դառնում է խիստ ռիսկային<sup>2</sup>:

Միջին վճարունակ համարվում են այն վարկառուները, որոնք վճարունակ են, ունեն կայուն եկամուտներ, սակայն ոչ այնքան, որ բավարարեն առևտրային բանկերի պայմանները՝ ըստ տրամադրվող վարկի տևողության ու եկամուտների չափերի:

Վարկառուների այս խմբի նկատմամբ պետք է կիրառվեն տարբերակված մոտեցումներ՝ կախված վարկի տևողությունից, ինչը կթեթևացնի վարկառուի անուիտետային վճարային պարտավորությունների բեռը ըստ վարկի մարման ժամանակացույցի: Առևտրային բանկերը միջին տևողությամբ մնան վարկեր կարող են տրամադրել պետության կողմից տրվող երաշխիքների առկայության դեպքում, իսկ դրանց բացակայության դեպքում՝ դրանք տրամադրում են պետական վարկային կազմակերպությունները:

Հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է այն բնակարանի գրավադրմամբ, որը փոխառուն պատրաստվում է զբաղեցնել կամ զնել որպես սեփականություն: Ընդ որում, ներդրումային պայմանագրերը, պահանջի իրավունքի զիջման պայմանագրերը կամ կառուցվող շենքում բնակարանի նկատմամբ իրավունքները նույնպես ընդունվում են որպես գրավ:

Անվճարունակ դասակարգված խմբի վարկառուների համար վարկավորումը պետք է իրականացվի միանգամայն այլ սկզբունքով, որը ենթադրում է հետևյալ պայմանները.

- 1. բնակարանը պետք է տրամադրվի առանց ժամկետների սահմանափակման,*
- 2. առանց ձեռք բերված բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման,*
- 3. ձեռք բերված բնակարանը չի կարող գրավադրվել, վաճառվել կամ փոխանցվել այլ անձի մինչև վարկի լրիվ մարումը:*

Վարկեր տրամադրող կազմակերպությունները դասակարգվում են՝

- 1. պետական վարկային կազմակերպություններ,*
- 2. ոչ պետական վարկային կազմակերպություններ:*

<sup>2</sup> St' u P. Poyz, Банковский менеджмент. Пер. с англ., со 2-го изд., М., 1995, տե՛ս նաև /www.bba.org.uk/bba/jsp/poloropoly.jsp:

Վարկերի տևողությունը, ըստ դասակարգված խմբերի, լինում է անժամկետ, միջնաժամկետ և կարճաժամկետ:

Ընդ որում, անժամկետ վարկեր տրամադրում են միայն պետական հիփոթեքային վարկային կազմակերպությունները:

Ըստ այդմ՝ տոկոսադրույքները և սահմանվում են տարբերակված մոտեցումներով՝ կախված նշված պայմաններից: Վարկի տրամադրման պայմանները սահմանում են վարկավորող կազմակերպությունները, սակայն այդ գործընթացները, անկախ վարկավորող կազմակերպության իրավական կարգավիճակից, միշտ մնում են պետական կենտրոնացված վերահսկողության ներքո<sup>3</sup>:

Վարկի մարման պայմանները բնականաբար սահմանում է վարկավորող կազմակերպությունը: Սակայն, որպես կանոն, վարկը մարվում է ամսական կտրրվածքով, օգտագործման ողջ ժամկետի ընթացքում հավասարաչափ վճարումներով, այսինքն անուիտետային վճարման պայմանով: Փոխառուին իրավունք է տրվում ժամկետից շուտ մարելու վարկը, որի դեպքում՝ ամսական որոշ վճարներ կարող են բարձրացվել: Վարկի օգտագործման համար տոկոսավճարները նույնպես վճարվում են ամսական կտրրվածքով, ընդ որում՝ դրանք հաշվարկվում են վարկի չմարված գումարի նկատմամբ՝ հաշվի առնելով վարկի փաստացի օգտագործման ժամկետը<sup>4</sup>:

Հիփոթեքային վարկավորման ծրագիրը պետք է նախատեսվի մշտական բնակություն և հաշվառում ունեցող ֆիզիկական անձանց (այդ թվում՝ փախստականի կարգավիճակ ունեցողների) համար և տարածվի միայն նրանց վրա: Այս խմբի վարկառուները պետք է վարկավորվեն հիմնականում պետական վարկային կազմակերպությունների կողմից, սակայն առանձին դեպքերում հնարավոր է նաև ոչ պետական կազմակերպությունների կողմից, եթե ձեռնարկությունները, որոնք ցանկանում են օժանդակել իրենց աշխատակիցներին բնակարան ձեռք բերելու հարցում, հանդես գան որպես հիփոթեքային վարկերի գծով երաշխավորներ: Ավելին, ձեռնարկությունը կամ պետությունը կարող է իր վրա վերցնել հիփոթեքի վճարման պարտավորությունները կամ էլ իր աշխատակցին կամ քաղաքացուն տրամադրել վարկի ստացման և մարման համար անհրաժեշտ միջոցներ ինչպես անհատույց, այնպես էլ հետագայում դրանք հետ ստանալու պայմանով: Այս դեպքում բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքը պետք է մնա փոխառուին, այլ ոչ թե փոխանցվի ձեռնարկությանը կամ պետությանը: Մնացած բոլոր դեպքերում պայմանագրերը կնքվում են անձամբ վարկավորվողի կողմից նրա պահանջ-մուծքներին և հնարավորություններին համապատասխան: Վարկառուն այս միջոցները կարող է հետագայում օգտագործել, որպես կուտակային միջոց, փոխանակելով իր բնակարանը մեկ այլ բնակարանի հետ:

Վարկավորման գործընթացները կազմակերպելիս կարևոր է վարկային ռիսկի գնահատումը: Վերջինիս մեթոդներից է վարկառուի վարկունակության գնահատումը, որը կատարվում է վարկառուի ֆինանսական վիճակի վերլուծության հիման վրա:

Փոխառուի վարկային ռիսկի գնահատման համար ինֆորմացիայի աղբյուր են՝ *եկամուտների հայտարարագրումը, պետական կամ մասնավոր վարկային*

<sup>3</sup> St'u Britt Gwinner, Impact of Financial Regulations on Mortgage Market, The World Bank, March, 2006:

<sup>4</sup> St'u "Mortgage Liquidity facilities", World Banc Policy Note, October 2007, Michael J. Lea, The Role of the Primary Mortgage Markets in Development of a successful Mortgage Markets, Inter-American Mortgage Markets Development Banc, Washington DC:

**ռեզիստրի գործակալություններից, ինչպես նաև այլ աղբյուրներից ստացված տեղեկությունները:**

Միջազգային պրակտիկայում առանձնացնում են մի քանի առանցքային գործոններ, որոնց միջոցով գնահատվում է հավանական վարկառուի հուսալիությունը, հետևաբար նաև վարկային գործարքի հետ կապված ռիսկի աստիճանը: ԱՄՆ-ում սովորաբար կիրառվում է 6 «C»-երի կանոնը, որի հիմքում ընկած են ռիսկի գնահատման հետևյալ չափանիշները.

*Customer character - հաճախորդի հեղինակությունը,*

*Capacity to pay - վճարունակությունը,*

*Cash - կանխիկ միջոցները,*

*Collateral - վարկի ապահովվածությունը,*

*Current business conditions and goodwill-տնտեսական իրավիճակը և հեռանկարները,*

*Control - վերահսկողությունը:*

Առավել ընդունելի են համարվում անգլիական քլիրինգային բանկերում օգտագործվող վարկառուի վարկունակության գնահատման PARSEK և CAMPARI մեթոդները: PARSEK-ի բաղադրիչներն են.

*Person -պրոտենցիալ վարկառուի անձի, հեղինակության մասին ինֆորմացիա,*

*Amount -պահանջվող գումարի հիմնավորում,*

*Repayment -պարտքը մարելու հնարավորություն,*

*Security - անվտանգության գնահատում,*

*Expediency - վարկի նպատակահարմարությունը,*

*Remuneration -բանկի պարգևատրումը (տոկոսները) վարկի ռիսկի դիմաց:*

*CAMPARI հապավումը բացվում է հետևյալ կերպ.*

*Character - վարկառուի հեղինակությունը,*

*Ability -վարկառուի բիզնեսի գնահատականը,*

*Means - վարկ վերցնելու անհրաժեշտության վերլուծություն,*

*Purpose - վարկի նպատակը,*

*Amount - վարկի գումարի հիմնավորումը,*

*Repayment - պարտքը մարելու հնարավորությունը,*

*Insurance - վարկային ռիսկի ապահովագրման եղանակը:*

Արևմուտքում հաճախորդների վարկավորման կարևոր առանձնահատկություններից մեկն այն է, որ վարկի տրամադրման ցանկացած գործարքի կենտրոնում մարդն է: Օրինակ՝ Գերմանիայում փոխառում պետք է ներկայացնի մի շարք փաստաթղթեր իր անձի և անձնական վարկունակության մասին: Պահանջվող ինֆորմացիան պարունակում է հետևյալ տեղեկությունները.

1. Վարկառուի անձնական բնութագիրը՝ բնավորությունը, վարվելաձևը, պահվածքը, արտաքինը, տնտեսական և ֆինանսական հարցերում անկեղծության աստիճանը, տարիքը, ընտանեկան դրությունը, պատվավոր պաշտոնները, հորքին և այլն:

2. Ընդհանուր կրթությունը (տեղեկանք ուսումնական հաստատությունն ավարտելու մասին), որակավորումը՝ հակվածությունը ռիսկի նկատմամբ, պլանավորման ունակությունները:

3. Տեխնիկական որակավորումը. հատուկ կրթությունը, մասնագիտական զարգացման ընթացքը, փորձը, մասնագիտացումը աշխատանքում:

4. Ֆիզիկական վիճակը՝ առողջությունը, ծանրաբեռնվածությունը, սպորտով զբաղվելը:

5. Կարողությունը՝ ձեռնարկության գործերին մասնակցության աստիճանը, անձնական ունեցվածքը, եկամտի այլ աղբյուրները, անձնական պարտքերը, վարկային կազմակերպությունների հետ հարաբերությունների ինտենսիվությունը:

Կարևոր է նաև վարկառուի հեղինակության գնահատումը, որի համար օգտագործվում է վարկային սքորինգի մեթոդը: 40-ականներին Դ. Դյուրանովի կողմից առաջարկված վարկային սքորինգի տեխնիկայում օգտագործվում են բալերի հաշվարկման հետևյալ գործակիցները՝.

1) տարիքը. 0.1 բալ՝ 20-ից բարձր յուրաքանչյուր տարվա համար ( առավելագույնը 0.30)

2) սեռը. կանայք – 0.40, տղամարդիկ – 0

3) տվյալ վայրում բնակության տևողությունը. 0.042 բալ՝ յուրաքանչյուր տարվա համար (առավելագույնը 0.42)

4) մասնագիտությունը. 0.55՝ ցածր ռիսկային մասնագիտությունների համար, 0՝ բարձր ռիսկային մասնագիտությունների համար և 0.16՝ մնացածների համար

5) ճյուղում աշխատանքը. 0.21՝ պետական հաստատությունների, բանկերի և բրոքերային ֆիրմաների համար

6) զբաղվածությունը. 0.059 բալ՝ տվյալ ձեռնարկությունում յուրաքանչյուր տարվա աշխատանքի համար

7) ֆինանսական ցուցանիշներ. 0.45՝ բանկային հաշվի առկայության համար, 0.35՝ անշարժ գույքի սեփականության համար, 0.19՝ կյանքի ապահովագրության առկայության համար:

Օգտագործելով այս գործակիցները՝ Դյուրանովը որոշեց «զավ» և «վատ» հաճախողների միջև սահմանը՝ 1.25: 1.25 և ավելի բալ հավաքող հաճախողները համարվում են վարկունակ, 1.25-ից քիչ հավաքածները անցանկալի են բանկի համար:

Ելնելով Դ. Դյուրանովի կողմից առաջարկված վարկային սքորինգի տեխնիկայից՝ կարելի է առաջարկել, որ բանկի համար անցանկալի վարկառուների վարկունակության գնահատման համար պետական վարկային կազմակերպությունների կողմից կիրառվի առանձին թեստավորում: Եթե ընտանիքում անչափահաս երեխա կա, ապա անհրաժեշտ է սահմանել գործընթացը նաև խնամակալության և հոգաբարձության մարմինների հետ համաձայնեցնելու պարտադիր պահանջ: Որպես զրավ ընդունվող և ձեռք բերվող բնակարանի ձևակերպման նպատակով այս մարմինների համաձայնությունը ստանալու համար անհրաժեշտ է ներկայացնել փաստաթղթեր, որոնք պետք է հավաստեն, որ երեխան այդ սեփականության մեջ ունի 12 մ<sup>2</sup> (ինչը միջազգային պրակտիկայում ընդունված չափանիշ է) բնակմակերեսից ոչ պակաս բաժին՝ տվյալ բնակավայրում գտնվող որևէ բնակարանում: Համապատասխան համաձայնությունը պետք է ներկայացվի բանկ՝ մինչև առքուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրերի կնքումը, իսկ եթե վարկավորվող ընտանիքը ճանաչվում է անվճարունակ, ապա այդպիսի վարկառուները վարկավորվում են հատուկ այդ խավերի համար նախատեսված պայմաններով պետական վարկային կազմակերպությունների կողմից: Պետք է նշել, որ այսպիսի բնակարանները հատկացվում են միայն բնակվելու իրավունքի տրամադրմամբ և առանց սեփականության իրավունքի փոխանցման: Ընդ որում, դրանք տրամադրվում են պայմանակաճանդներ, և եթե ընտանիքը ժամանակի ինչ-որ պահի դառնում է վճարունակ, ապա

<sup>5</sup> Sté J. B. Cauoette, E. I. Altman, P. Narayanan, Managing credit risk: The next great financial challenge. – L., John Wiley & Sons, Inc., 1998, С. Н. Кабушкин, Управление банковским кредитным риском, Минск, 2007, էջ 167:

նրան պետք է հնարավորություն ընձեռվի սեփականաշնորհել զբաղեցրած բնակարանը կամ եթե ծնողների մահից հետո ընտանիքի անդամները չունեն հնարավորություն նոր բնակարան ձեռք բերելու, ապա նրանց պետք է փոխանցվի բնակարանը նույն պայմաններով զբաղեցնելու իրավունքը:

Ամփոփելով, կարելի է նշել, որ հիփոթեքային շուկայի զարգացումը լուծում է ոչ միայն բնակարանային և սոցիալական, այլ նաև դրանից ոչ պակաս կարևոր գործազրկության խնդիրը, քանի որ պետությունը, հանդես գալով որպես հիփոթեքային վարկեր տրամադրող կազմակերպություն, դառնում է հուսալի գործընկեր և պատվիրատու շինարարական կազմակերպությունների համար՝ ստեղծելով նախադրյալներ շինարարության ծավալների աճի և զարգացման համար:

**А. В. ГАЛСТЯН – Проблемы ипотечного кредитования в Республике Армения.** — Рынок ипотечных кредитов в Армении все еще в стадии формирования, и соответственно изучение этой области только еще начинается, исследования почти отсутствуют. Изучение ее проводилось, как правило, на уровне ведомственном или же в приеме социологических опросов, а этого далеко не достаточно, чтобы составить необходимое представление о данном рынке и тенденциях его развития и, в частности, определить решения социальных проблем. На рынке ипотечных кредитов возникают многочисленные организационные, законодательные, методологические и другие проблемы, для раскрытия, прояснения и решения которых необходимы фундаментальные аналитические исследования.