



ՀՀ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ, ԳԵՏՈՒԹՅԱՆ,
ՄՇԱԿՈՒՅՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՍՊՈՐՏԻ
ՆԵՐԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ



ԱՐՅԱՆԻ ԵՐԻՏԱՎԱՐԻ
ԳԵՏՆԵԿԱՆՆԵՐԻ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԵՏՆԵՐԻ
ՄԵՍՆԱԿՐՈՒԹՅՈՒՆ (ԱՆԿՄԻՄ)



ԵՐԵՎԱՆԻ
ԳԵՏԱԿԱՆ
ՀԱՄԱԼՍՏՐԱՆ



«ՉԱՆԳԵՉՈՒԹՅՈՒՆ»
ԳՆԱԶԱՐՄԱՆ ԲԵՆԵՎՈՅԻՆ
ԿՈՄԻՏԵԱՏ» ՓԲԸ



ԳԻՏԱԿԱՆ ԱՐՅԱՆ



SCIENTIFIC
ARTSAKH

НАУЧНЫЙ
АРЦАХ

№ 2(3), 2019

Հիմնադիր – Founder – Учредитель:
ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ (ԵՊՀ)
YEREVAN STATE UNIVERSITY (YSU)
ЕРЕВАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (ЕГУ)
www.ysu.am

Հրատարակիչ – Publisher - Издатель:
ԱՐՅԱԽԻ ԵՐԻՏԱՍԱՐԴ ԳԻՏԱԿԱՆՆԵՐԻ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԵՏՆԵՐԻ ՄԻԱԿՈՐՈՒՄ (ԱԵԳՄՍ)
UNION OF YOUNG SCIENTISTS AND SPECIALISTS OF ARTSAKH (UYSSA)
ОБЪЕДИНЕНИЕ МОЛОДЫХ УЧЁНЫХ И СПЕЦИАЛИСТОВ АРЦАХА (ОМУСА)
www.aegmm.org

ԳԻՏԱԿԱՆ ԱՐՅԱԽ
SCIENTIFIC ARTSAKH
НАУЧНЫЙ АРЦАХ

№ 2(3), 2019

«Գիտական Արցախ» պարբերականն ընդգրկված է Հայաստանի Հանրապետության Բարձրագույն որակավորման կոմիտեի (ՀՀ ԲՈԿ) սահմանած դոկտորական և թեկնածուական ատենախոսությունների հիմնական արդյունքների ու դրույթների հրատարակման համար ընդունելի գիտական պարբերականների ցանկում:

The «Scientific Artsakh» journal is included in the list of scientific periodicals acceptable for publication of the main results and provisions of doctoral and candidate theses established by the Higher Attestation Committee of the Republic of Armenia (HAC RA).

Журнал «Научный Арцах» включен в список научных периодических изданий, приемлемых для публикации основных результатов и положений докторских и кандидатских диссертаций, установленных Высшим аттестационным комитетом Республики Армения (ВАК РА).

ԱԵԳՄՍ – UYSSA – ОМУСА
ԵՐԵՎԱՆ – YEREVAN – ЕРЕВАН
2019

Տպագրվում է Երևանի պետական համալսարանի գիտական խորհրդի որոշմամբ

Համարը հրատարակության է երաշխավորել «Գիտական Արցախ» պարբերականի խմբագրական խորհուրդը

**Նվիրվում է Երևանի պետական համալսարանի
հիմնադրման 100-ամյակին**

ԽՄԲԱԳՐԱԿԱՆ ԽՈՐՀՈՒՐԴ

Նախագահ՝ Արամ ՄԻՍՈՆՅԱՆ, ԵՊՀ հայագիտական հետազոտությունների ինստիտուտի տնօրեն,
ՀՀ ԳԱԱ թղթակից անդամ, պատմական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր

Գլխավոր խմբագիր՝ Ավետիք ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ, իրավաբանական գիտությունների թեկնածու, դոցենտ
Գլխավոր խմբագրի տեղակալ՝ Թեմինա ՍԱՐՈՒԹՅԱՆ, բանասիրական գիտությունների թեկնածու,
դոցենտ

Անդամներ՝

Արծրուն ԱՎԱԳՅԱՆ, բանասիրական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Հրանտ ԱՎԱՆԵՍՅԱՆ, հոգեբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Դավիթ ԲԱԲԱՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Վահրամ ԲԱՆԱՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Խաչիկ ԳԱԼՍՏՅԱՆ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Զուլիետա ԳՅՈՒԼԱՄԻՐՅԱՆ, մանկավարժական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Վլադիսլավ ԳՐՈՒԶԴԵՎ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Կոստրոմա, ՌԴ)
Գևորգ ԴԱՆԻԵԼՅԱՆ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Արման ԵՂԻԱԶԱՐՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Մարեկ ԺԵՅՄՈ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Օլշտին, Լեհաստան)
Վալենտինա ԼԱՊԱՆԿՎԱ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Մոսկվա, ՌԴ)
Օտտո ԼՈՒԻՏՅԵՐՅԱՆԴՏ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Համբուրգ, Գերմանիա)
Ռուզաննա ՀԱՎՈՐՅԱՆ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Նազիկ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ, մանկավարժական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Մուշեղ ՀՈՎՍԵԹՅԱՆ, բանասիրական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Գագիկ ԴԱԶԻՆՅԱՆ, ՀՀ ԳԱԱ ակադեմիկոս, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Աշոտ ՍԱՐԿՈՍՅԱՆ, տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Էդիկ ՄԻՆԱՍՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Կարեն ՆԵՐՍԻՍՅԱՆ, տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ
Հայկ ՍԱՐԳՍՅԱՆ, տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Յուրի ՍՈՒՎԱՐՅԱՆ, ՀՀ ԳԱԱ ակադեմիկոս, տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Մաքսիմ ՎԱՍԿՈՎ, սոցիոլոգիական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Դոնի Ռոստով, ՌԴ)
Գարիկ ԶԵՌՅԱՆ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Տիգրան ԶՈՂԱՐՅԱՆ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր

Գիտական Արցախ, № 2(3), 2019, Երևան, ԱԵԳՄՄ հրատ., 2019, 472 էջ:

«Գիտական Արցախ» պարբերականի 2019թ. 2-րդ համարում տեղ են գտել հասարակական գիտությունների արդի հիմնախնդիրների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետությունը, Արցախի Հանրապետությունը, Գերմանիան, Իրանի Իսլամական Հանրապետությունը, Լեհաստանը, Հարավային Օսեթիան, Ռուսաստանի Դաշնությունը և Ուկրաինան ներկայացնող մոտ հինգ տասնյակ անվանի ու երիտասարդ գիտնականների աշխատանքները:

Գիտական պարբերականում զետեղված են նաև Արցախի երիտասարդ գիտնականների և մասնագետների միավորման ու Երևանի պետական համալսարանի կողմից 2019թ. սեպտեմբերի 12-15-ը Ստեփանակերտում համատեղ կազմակերպված «Հայոց պետականության անցյալը, ներկան ու ապագան» միջազգային երիտասարդական 4-րդ գիտաժողովի լավագույն գիտական հոդվածները:

*Dedicated to the 100th Anniversary
of Yerevan State University*

EDITORIAL COUNCIL

Chairman: Aram SIMONYAN, Director of Institute for Armenian Studies of YSU, NAS RA Associate Member, Doctor of History, Professor

Editor-in-Chief: Avetik HARUTYUNYAN, Ph.D in Law, Associate Professor

Deputy Editor-in-Chief: Tehmina MARUTYAN, Ph.D in Philology, Associate Professor

Members:

Artsrun AVAGYAN, Doctor of Philology, Professor

Hrant AVANESYAN, Doctor of Psychology, Professor

David BABAYAN, Doctor of History, Associate Professor

Vahram BALAYAN, Doctor of History, Professor

Gevorg DANIELYAN, Doctor of Law, Professor

Khachik GALSTYAN, Doctor of Political Sciences, Associate Professor

Gagik GHAZINYAN, Academician of NAS RA, Doctor of Law, Professor

Vladislav GRUZDEV, Doctor of Law, Professor (Kostroma, Russia)

Julieta GYULAMIRYAN, Doctor of Pedagogical Sciences, Professor

Ruzanna HAKOBYAN, Doctor of Law, Associate Professor

Nazik HARUTYUNYAN, Doctor of Pedagogical Sciences, Professor

Moushegh HOVSEPYAN, Doctor of Philology, Professor

Garik KERYAN, Doctor of Political Sciences, Professor

Tigran KOCHARYAN, Doctor of Political Sciences, Professor

Valentina LAPAEVA, Doctor of Law, Professor (Moscow, Russia)

Otto LUCHTERHANDT, Doctor of Law, Professor (Hamburg, Germany)

Ashot MARKOSYAN, Doctor of Economic Sciences, Professor

Edik MINASYAN, Doctor of History, Professor

Karen NERSISYAN, Ph.D in Economic Sciences, Associate Professor

Hayk SARGSYAN, Doctor of Economic Sciences, Professor

Yuri SUVARYAN, Academician of NAS RA, Doctor of Economic Sciences, Professor

Maksim VASKOV, Doctor of Sociology, Professor (Rostov-on-Don, Russia)

Arman YEGHIAZARYAN, Doctor of History, Associate Professor

Marek ZEJMO, Doctor of Political Sciences, Professor (Olsztyn, Poland)

Scientific Artsakh, № 2(3), 2019, Yerevan, UYSSA publ., 2019, 472 pages.

The second issue of «Scientific Artsakh» journal 2019 comprises the scientific works of approximately 50 prominent and young scientists from Armenia, Artsakh, Germany, Islamic Republic of Iran, Poland, South Ossetia, Russia and Ukraine on the topical issues of social sciences.

The publication also contains the best scientific articles of the 4th international youth scientific conference «The past, present and future of the Armenian statehood», jointly organized by the Union of Young Scientists and Specialists of Artsakh and Yerevan State University on September 12-15, 2019 in Stepanakert

Издается решением учёного совета Ереванского государственного университета

Номер рекомендован к публикации редакционным советом журнала «Научный Арцах»

*Посвящается 100-летию основания
Ереванского государственного университета*

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Председатель: Арам СИМОНЯН, директор Института арменоведческих исследований ЕГУ, член-корреспондент НАН Республики Армения, доктор исторических наук, профессор

Главный редактор: Аветик АРУТЮНЯН, кандидат юридических наук, доцент

Заместитель главного редактора: Теймина МАРУТЯН, кандидат филологических наук, доцент

Члены:

Арцрун АВАГЯН, доктор филологических наук, профессор

Грант АВАНЕСЯН, доктор психологических наук, профессор

Рузанна АКОПЯН, доктор юридических наук, доцент

Назик АРУТЮНЯН, доктор педагогических наук, профессор

Давид БАБАЯН, доктор исторических наук, доцент

Ваграм БАЛАЯН, доктор исторических наук, профессор

Максим ВАСЬКОВ, доктор социологических наук, профессор (Ростов-на-Дону, Россия)

Хачик ГАЛСТЯН, доктор политических наук, доцент

Владислав ГРУЗДЕВ, доктор юридических наук, профессор (Кострома, Россия)

Джультетта ГЮЛАМИРЯН, доктор педагогических наук, профессор

Геворг ДАНИЕЛЯН, доктор юридических наук, профессор

Арман ЕГИАЗАРЯН, доктор исторических наук, доцент

Марек ЖЕЙМО, доктор политических наук, профессор (Ольштын, Польша)

Гагик КАЗИНЯН, академик НАН РА, доктор юридических наук, профессор

Гарик КЕРЯН, доктор политических наук, профессор

Тигран КОЧАРЯН, доктор политических наук, профессор

Валентина ЛАПАЕВА, доктор юридических наук, профессор (Москва, Россия)

Отто ЛЮХТЕРХАНДТ, доктор юридических наук, профессор (Гамбург, Германия)

Ашот МАРКОСЯН, доктор экономических наук, профессор

Эдик МИНАСЯН, доктор исторических наук, профессор

Карен НЕРСИСЯН, кандидат экономических наук, доцент

Мушег ОВСЕПЯН, доктор филологических наук, профессор

Гайк САРГСЯН, доктор экономических наук, профессор

Юрий СУВАРЯН, академик НАН РА, доктор экономических наук, профессор

Научный Арцах, № 2(3), 2019, Ереван, Изд. ОМУСА, 2019, 472 страниц.

В втором номере 2019 г. журнала «Научный Арцах» нашли место научные работы выдающихся и молодых ученых из Армении, Арцаха, Германии, Исламской Республики Иран, Польши, Южной Осетии, России и Украины, исследующие актуальные вопросы общественных наук.

В издании размещены также лучшие научные статьи 4-ой международной молодежной научной конференции «Прошлое, настоящее и будущее Армянской государственности», совместно организованной Объединением молодых учёных и специалистов Арцаха и Ереванским государственным университетом 12-15 сентября 2019 года в Степанакерте.

Վահագն Խաչատրյան. Պետություն և շուկայի փոխառնչությունների ինստիտուցիոնալ հիմքերը.....224
Vahagn Khachaturyan. Institutional Bases for the Interaction of the State and the Market
Ваагн Хачатурян. Институциональные основы взаимодействия государства и рынка

Ռոզա Կուրղինյան. Տնտեսական աճի և ֆինանսական խորության փոխկապակցվածության գործոնային վերլուծությունը ՀՀ տվյալներով.....233
Roza Kurghinyan. Factor Analysis of Economic Growth and Financial Dependence on Data RA
Роза Кургиян. Факторный анализ зависимости экономического роста и финансовой глубины по данным РА

Եվգենյա Հայրիյան. Հիփոթեքային վարկային շուկայի արդի իրավիճակի վերլուծությունը և զարգացման հեռանկարները Արցախի Հանրապետությունում...241
Yevgenya Hayriyan. Mortgage Loan Market Analysis and Development Perspectives in Artsakh Republic
Евгения Айриян. Анализ ипотечного кредитного рынка и перспективы его развития в Республике Арцах

Կարլեն Մարգարյան. Ֆինանսական ռեսուրսների հասանելիության բարելավումը՝ որպես ՀՀ-ում փոքր և միջին ձեռնարկատիրության զարգացման էական գործոն.....250
Karlen Margaryan. Improving Access to Finance as an Essential Factor for SME Development in Ra
Карлен Маргарян. Улучшение доступа к финансовым ресурсам как существенный фактор развития малого и среднего предпринимательства в РА

Էլլա Նահապետյան. Հայաստանի Հանրապետություն օտարերկրյա ուղղակի ներդրումների ներգրավման վերաբերյալ առաջարկներ և վերլուծություն.....261
Ella Nahapetyan. Analysis and Recommendations on Attracting Foreign Direct Investments in the Republic of Armenia
Элла Нагапетян. Анализ и рекомендации по привлечению прямых иностранных инвестиций в Республику Армения

Իրինա Պետրոսյան, Լիլիթ Սարգսյան. Հայաստանի Հանրապետության մակրոտնտեսական իրավիճակի առանձնահատկությունները.....268
Irina Petrosyan, Lilit Sargsyan. Specificity of the Macroeconomic Situation in the Republic of Armenia
Ирина Петросян, Лилит Саркисян. Особенности макроэкономической ситуации в республике армения

Արփինե Սարգսյան. ԵԱՏՄ երկրների մրցունակության ներուժը: Փոխադարձ և միջազգային առևտուր.....277
Arpine Sargsyan. Competitiveness Potential of EAEU Countries. Mutual and International Trade
Арпине Саргсян. Конкурентоспособность стран еаэс. взаимная и международная торговля

ՀԻՓՈԹԵԶԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԱՐԴԻ ԻՐԱՎԻՃԱԿԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՉԱՐԳԱՑՄԱՆ ՀԵՌԱՆԿԱՐՆԵՐԸ ԱՐՑԱԽԻ ՀԱՆՐԱԴԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ*

ԵՎԳԵՆՅԱ ՀԱՅՐԻՅԱՆ

Արցախի երիտասարդ գիտնականների և մասնագետների միավորման (ԱԵԳՄՄ) անդամ, Արցախի պետական համալսարանի տնտեսագիտության ֆակուլտետի ֆինանսահաշվային ամբիոնի դոցենտ, տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ, ք.Ստեփանակերտ, Արցախի Հանրապետություն (ԼՂՀ)
evgenyahayriyan@mail.ru

Հոդվածի նպատակն է ներկայացնել Արցախի Հանրապետության հիփոթեզային վարկային շուկայի ձևավորման ու կայացման գործընթացը, պարզացման հեռանկարները: Նպատակից բխում են հետևյալ խնդիրները՝ ուսումնասիրել Արցախի Հանրապետության հիփոթեզային շուկայի հիմնական ցուցանիշները 2007-2018թթ. ընկած ժամանակահատվածի համար, վերահսկել վերջիններիս դրսևորման առանձնահատկությունները, ներկայացնել Արցախի Հանրապետության հիփոթեզային վարկային շուկայի պարզացման հեռանկարները:

Հետազոտության ընթացքում կիրառվել են ընդհանուր գիտական (համակարգային վերլուծություն, համադրում, վերլուծում, ինդուկցիա, դեդուկցիա և ստուգում՝ հետևելով մակրոտնտեսական ցուցանիշների դինամիկային և միտումներին), ինչպես նաև հատուկ գիտական (համեմատական-վերլուծական, նորմատիվ տրամաբանական) մեթոդներ:

Ինչպես յուրաքանչյուր պետությունում, Արցախի Հանրապետությունում պետության տնտեսական քաղաքականության հիմնական նպատակը բնակչության կենսամակարդակի բարձրացման համար նորմալ պայմանների ապահովումն է: Վերջինիս տեսանկյունից կարևորվում է բնակչության բնակարանային պայմանների բարելավմանն ուղղված տարբեր ծրագրերի իրականացումը: ԱՅ հիփոթեզային շուկայի ձևավորման ու կայացման գործում բացառիկ նշանակություն ունի պետության կողմից հիփոթեզային վարկավորման ոլորտում ֆինանսական աջակցության բազմաբնույթ ծրագրերի իրականացումը, որի շնորհիվ հիփոթեզային վարկերը որոշ չափով հասանելի դարձան բնակչության համար: Հոդվածում ներկայացված են հիփոթեզային շուկայի ձևավորման ու կայացման փուլերը, հիփոթեզային շուկայի պարզացմանը խոչընդոտող գործոնները:

Հիմնաբառեր՝ հիփոթեզային շուկա, անշարժ գույք, բնակարանային պայմաններ, պետական ֆինանսական առակցություն, վարկավորում:

Յուրաքանչյուր պետության առջև դրված կարևոր խնդիրներից է բնակչության բարեկեցության համար նորմալ պայմանների ապահովումը: Բնակչության բարեկեցությունը բնութագրող կարևոր ցուցանիշներից է բնակարանային նորմալ պայմանների առկայությունը:

Խորհրդային միության գոյության ժամանակահատվածում բնակչության բնակարանային ապահովության խնդիրները հիմնականում լուծում ստանում էին պետության կողմից: Խորհրդային միության փլուզումից հետո հետխորհրդային

* Հոդվածը ներկայացվել է 01.10.2019թ., գրախոսվել՝ 30.10.2019թ., տպագրության ընդունվել՝ 12.12.2019թ.:

տարածաշրջանների երկրները կանգնեցին բնակչությանը բնակարաններով ապահովելու խնդրի լուծման հրամայականի առջև: Նշված խնդրի լուծումը առավել բարդ ու կարևոր էր Արցախի Հանրապետությունում, որտեղ բացի հետխորհրդային ժամանակաշրջանին բնորոշ դժվարություններից, առկա էր նաև պատերազմից տուժած ենթակառուցվածքների՝ այդ թվում բնակարանային ֆոնդի վերականգման բարդ խնդիրը:

Արցախի Հանրապետությունում օբյեկտիվ հանգամանքներով պայմանավորված՝ պետական միջոցների անբավարարության պայմաններում բնակչության բնակարանային ապահովության խնդրի լուծման առավել իրատեսական ճանապարհը հիփոթեքային վարկավորման ինստիտուտի ձևավորումն ու զարգացումն էր:

Ընդհանուր առմամբ, ԱՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկան ձևավորվել է 2008 թվականից: Մինչ այդ ժամանակահատվածը հիփոթեքային վարկավորումը մասսայական բնույթ չէր կրում: Գտնվելով ՀՀ հետ միասնական բանկային համակարգի վերահսկողության ներքո՝ Արցախի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկավորման շուկան ձևավորվեց ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի իրավական կարգավորման գործընթացին համահունչ³⁹⁰ Հիփոթեքային վարկավորման պայմանները գրեթե չէին տարբերվում սպառողական վարկերի տրամադրման պայմաններից. վերջիններս տրամադրվում էին բարձր տոկոսադրույքով ու կարճաժամկետ:

Հիփոթեքային վարկավորման շուկայի կայացումն ու զարգացումը կարելի է պայմանականորեն բաժանել հետևյալ փուլերի.

1. Հիփոթեքային շուկայի ձևավորման փուլ(2008-2009թթ): Այս փուլում Նախանշվեցին ԱՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման հիմնական ուղղությունները, մշակվեցին հիփոթեքային վարկավորման պետական աջակցության ծրագրերը: 2008 թվականի փետրվարի 26-ի ԼՀՀ Կառավարության N101 որոշմամբ հաստատվեց բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարաններ ու բնակելի տներ ձեռքբերելու պետական աջակցության տրամադրման կարգը³⁹⁰, որի շրջանակներում հստակեցվեցին պետության կողմից քաղաքացիներին տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի տոկոսների մասնակի սուբսիդավորման չափերը: Այդ փուլը համարվում է ԱՀ-ում հիփոթեքային վարկային շուկայի ձևավորման ու կայացման կարևոր փուլ, երբ հիփոթեքային վարկավորման ծավալները գրանցեցին աննախադեպ աճի դինամիկա: Այն նշանավորվեց նաև ԱՀ-ում բնակարանաշինության ծրագրերի մեկնարկով, որոնք հիմք հանդիսացան հիփոթեքային շուկայի ձևավորման ու հետագա զարգացման համար:

2. Հիփոթեքային վարկային շուկայի զարգացման փուլ (2010-2014թթ): Այս փուլը բնութագրվում է հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում, պետական ֆինանսական աջակցության իրավական դաշտի կարգավորման կատարելագործմամբ, հիփոթեքային վարկավորման կայուն աճի դինամիկայով:

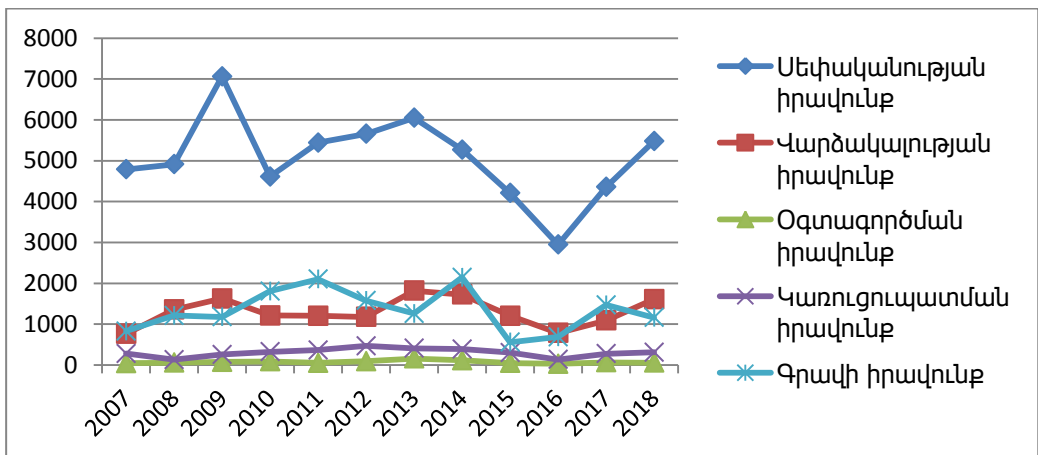
3. Հիփոթեքային վարկային շուկայի համեմատական անկման փուլ(2015-2016թթ): Արցախի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկային շուկայի այս փուլը բնութագրվեց հիփոթեքային վարկավորման ծավալների անկմամբ՝ պայմանավորված ԱՀ-ում բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկերի տրամադրման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների անբավարար մակարդակով: Չնայած անկման միտումներին՝ այս փուլը հիփոթեքային շուկայի զարգացման համար կարևոր

³⁹⁰ ԼՀՀ Կառավարության որոշումը «Բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարաններ և բնակելի տներ ձեռք բերելու պետական աջակցության ապահովման կարգը հաստատելու մասին», 2008 փետրվարի 26, N101:

Նշանակություն ունեցավ ԱՅ-ում 2015 թվականից եկամտային հարկի մասին օրենքում կատարվեց փոփոխություն, որը վերաբերում էր առաջնային շուկայից բնակարաններ ձեռք բերելու և բնակելի տներ կառուցելու համար հիփոթեքային վարկերի համար վճարված տոկոսների՝ եկամտային հարկի հաշվին փոխհատուցմանը: Օրենքի կատարումն ապահովելու համար ԼՂՀ Կառավարությունը 2015 թվականի մայիսի 26-ի N306Լ որոշմամբ հաստատեց «Հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով վարձու աշխատողների և անհատ ձեռնարկատերերի կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարների վերադարձման կարգը»: Հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման համար կարևոր նշանակություն ունեցավ 2015 թվականից ուժի մեջ մտած ԼՂՀ Կառավարության 2014 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N889-Ն որոշումը, որը բնակչության որոշակի խավերի համար սահմանում էր հիփոթեքային վարկերի տոկոսների լրիվ սուբսիդավորման, կանխավճարների տրամադրման և այլ աջակցության մեխանիզմները: Նշված ժամանակահատվածում ընդունված պետական աջակցության նոր իրավական ակտերը հիմք հանդիսացան հիփոթեքային վարկավորման շուկայի հետագա զարգացման համար:

4. Հիփոթեքային վարկային շուկայի աշխուժացման և զարգացման փուլ (2017թվականից առ այսօր): Պետական ֆինանսական բազմաբնույթ աջակցության ծրագրերի շրջանակների անընդհատ ընդլայնման արդյունքում հիփոթեքային շուկան ԱՅ-ում թևակոխել է կայուն զարգացման փուլ: 2019 թվականի փետրվարի 01-ից ուժի մեջ է հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարանային պայմանների բարելավման համար ԱՅ քաղաքացիներին պետական ֆինանսական աջակցության տրամադրման նոր կարգը, որով ընդլայնվել է հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում պետական ֆինանսական աջակցություն ստանալու իրավունք ունեցող քաղաքացիների շրջանակը, ինչի արդյունքում ԱՅ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկան թևակոխել է զարգացման նոր՝ կայուն ու դինամիկ փուլ:

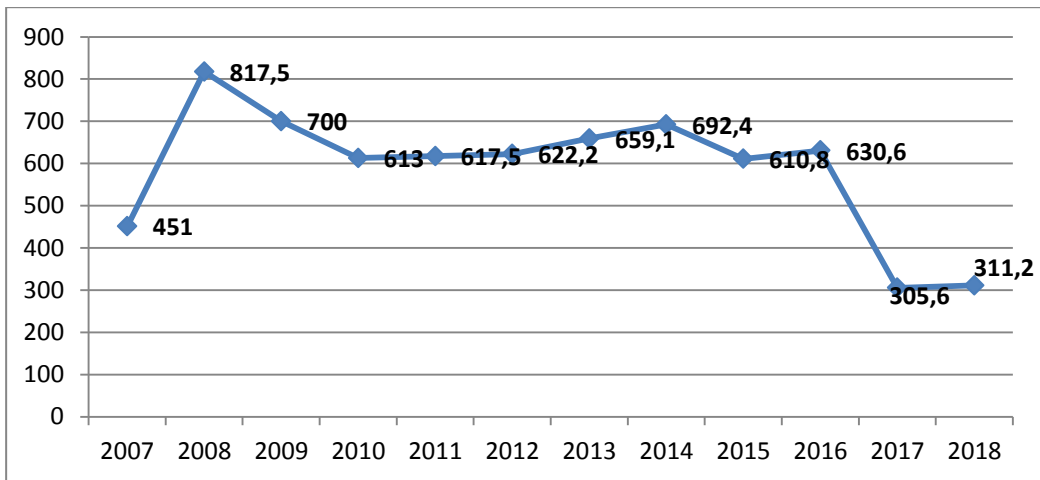
Արցախի Հանրապետությունում հիփոթեքային շուկայի վերլուծության համար կարևոր նշանակություն ունի անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պետական գրանցման գործարքների քանակների ուսումնասիրումը:



Գծապատկեր 1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործարքների քանակը 2007-2018թթ.³⁹¹

³⁹¹ www.stat-nkr.am, 2007-2018թթ. տարեգրքեր:

2007-2018թթ. ընկած ժամանակահատվածում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործարքների քանակը դրսևորվել է ինչպես աճի, այնպես էլ անկման տեսքով: Նշված ժամանակահատվածում սեփականության իրավունքի գրանցման գործարքների քանակն իր առավելագույն դրսևորումն ունեցավ 2009 թվականին, իսկ նվազագույն քանակով գործարքներ կատարվեցին 2016 թվականին: Գրավի իրավունքի գրանցման գործարքները 2007-2018թթ. ընթացքում իրենց նվազագույն արտահայտությունը ունեցան 2015 թվականի, որը պայմանավորված էր բանկային համակարգի կողմից հիփոթեքային վարկավորման ծավալների անկմամբ: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործարքների կազմում մեծ տեսակարար կշիռ են զբաղեցնում սեփականության իրավունքի գրանցման գործարքները (2007-2018թթ. ընթացքում կշիռը տատանվել է 60-70%-ի սահմաններում): Ընդհանուր առմամբ, 2007-2018թթ. ընկած ժամանակահատվածում տարեկան գրանցված գործարքների միջին քանակը կազմել է 8074, որից սեփականության իրավունքի գրանցման` 5065, վարձակալության իրավունքի գրանցման` 1298, օգտագործման իրավունքի` 74, կառուցապատման իրավունքի` 305, գրավի իրավունքի` 1332:



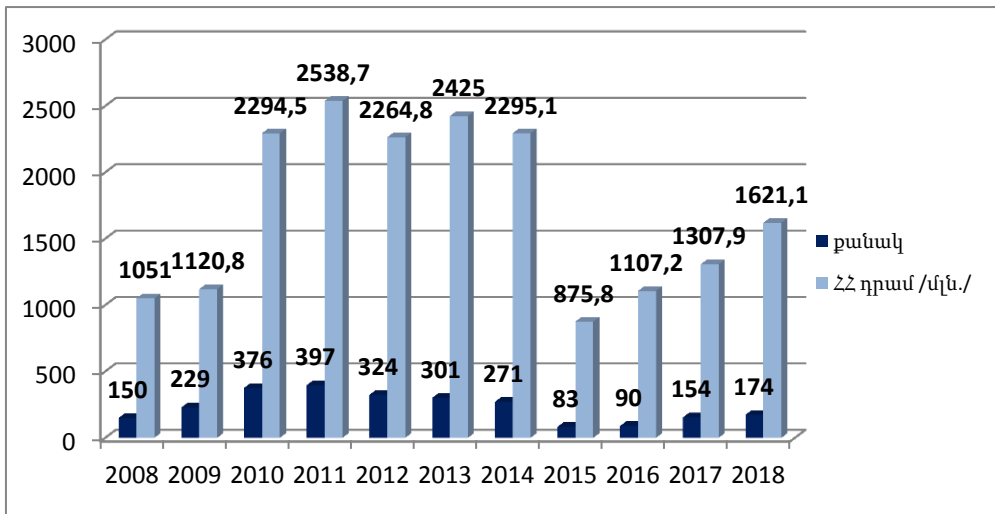
Գծապատկեր 2. Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գները Ստեփանակերտ քաղաքում (միջին) ԱՄՆ դոլար, 1 քառ.մ³⁹²

Հիփոթեքային շուկայի կարևոր բնութագրիչներից են բնակարանների մեկ քառակուսի մետրի շուկայական գները: Ինչպես երևում է գծապատկեր 2-ից, 2007-2018 թվականների ընթացքում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գներն ունեցել են տատանողականության բարձր մակարդակ, իրենց առավելագույն ցուցանիշը գրանցել են 2008 թվականին, որը մի կողմից` պայմանավորված էր բնակարանային շինարարության ծավալների բարձր աճի տեմպով, մյուս կողմից` Արցախի Հանրապետությունում սկիզբ առած պետական ֆինանսական աջակցության ծրագրերի մեկնարկով` պայմանավորված բնակարանների նկատմամբ պահանջարկի ավելացմամբ: Բնակարանների գները 2010 թվականից սկսած կայունացել են, իսկ վերջին երկու տարիներին

³⁹² www.stat-nkr.am, 2007-2018թթ. տարեգրքեր:

Ստեփանակերտ քաղաքում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գները կտրուկ նվազել են՝ պայմանավորված նոր բնակարաշինության գործընթացի անավարտ լինելու հանգամանքով: ԱՅ-ում 2020 թվականին նախատեսվում է շահագործման հանձնել նորակառուց բնակերի շենքեր, ինչի արդյունքում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները կդրսևորեն աճի դինամիկա:

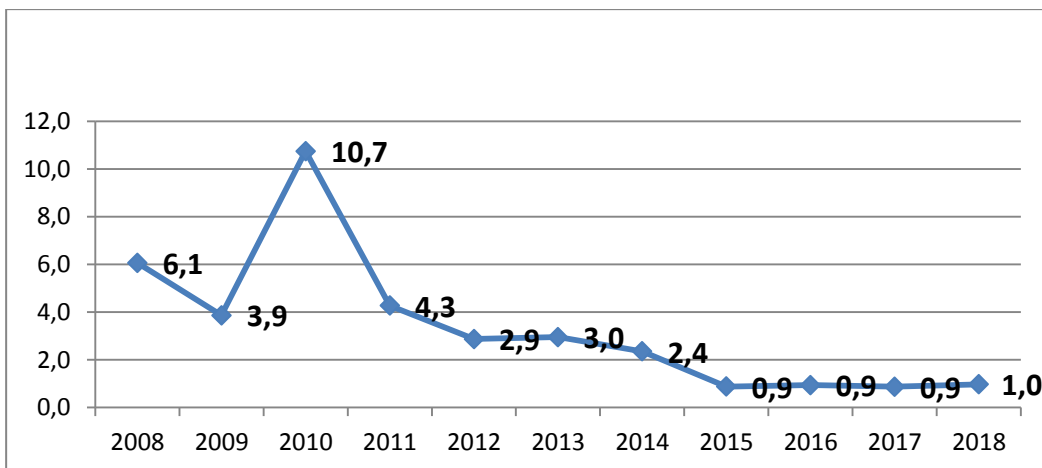
2008 թվականից Արցախի Հանրապետությունում սկսեց գործել բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարաններ և բնակելի տներ ձեռք բերելու պետական աջակցության ապահովման կարգը, որի շնորհիվ ձևավորվեց և իր զարգացման ուղին սկսեց հիփոթեքային վարկային շուկան:



Գծապատկեր 3. Պետական ֆինանսական աջակցությամբ ֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի քանակն ու գումարը 2008-2018թթ.³⁹³

Արցախի Հանրապետության հիփոթեքային վարկային շուկայի կայացման տեսանկյունից կարևոր նշանակություն ունեցավ հիփոթեքային վարկերի տոկոսների մասնակի սուբսիդավորման ծրագիրը, որի շնորհիվ հիփոթեքային վարկը դարձավ համեմատաբար հասանելի բնակչության համար: 2008-2018թթ ընկած ժամանակահատվածում պետական աջակցությամբ տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալների կտրուկ աճ գրանցվեց 2010 թվականից մինչև 2014 թվականը, իսկ նշված ժամանակահատվածում տրամադրված հիփոթեքային վարկերի թե՛ քանակային, թե՛ գումարային ցուցանիշներն առավելագույն դրևորում ունեցան 2011 թվականին, որից հետո այն գրեթե պահպանվեց նույն մակարդակում մինչև 2014 թվականը, իսկ 2015 թվականին տեղի ունեցավ հիփոթեքային վարկավորման կտրուկ անկում, որն իր արտահայտությամբ նվազագույնը եղավ 2008-2018թթ. ընկած ժամանակահատվածում: 2016 թվականից հիփոթեքային վարկերի ծավալները սկսեցին աճել կայուն տեմպով՝ ապահովելով միջին տարեկան 23 տոկոս աճ:

³⁹³ www.aif.am/գործունեության, տարեկան հաշվետվություններ 2008-2018թթ.:



Գծապատկեր 4. Պետական ֆինանսական աջակցությամբ տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռը ԱՅ վարկային ներդրումներում 2008-2018թթ.,%

Ինչպես երևում է գծապատկերից, պետական աջակցությամբ տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռը ԱՅ վարկային ներդրումներում նշված ժամանակահատվածում դրսևորվել է նվազման տեսքով, բացառությամբ 2010 թվականի, երբ հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռը վարկային ներդրումներում կազմեց 10,7%, որը պայմանավորված էր մի կողմից՝ ԱՅ վարկային ներդրումների նախորդ տարվա համեմատ մոտ 27 տոկոս անկմամբ, իսկ մյուս կողմից՝ հիփոթեքային վարկերի ավելի քան երկու անգամ աճով: 2011 թվականից հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռն ընդհանուր վարկերի կազմում դրսևորել է նվազման դինամիկա, որը պայմանավորված էր վարկային ներդրումների տարեկան աճի առաջանցիկ տեմպով հիփոթեքային վարկերի տարեկան աճի տեմպի նկատմամբ: Նշված ժամանակահատվածում վարկային ներդրումների միջին տարեկան աճի տեմպը կազմել է 33%, իսկ հիփոթեքային վարկի տարեկան աճի տեմպը՝ 12%:

Ընդհանուր առմամբ, զարգացած երկրներում հիփոթեքային վարկային շուկայի ձևավորման ու կայացման գործընթացին նպաստում են պետության կողմից իրականացվող բազմաբնույթ ծրագրերը, իսկ վերջինիս հետագա զարգացումը ապահովվում է մասնավոր ֆինանսական ինստիտուտների կողմից: Չարգացող և անցումային տնտեսությունն ունեցող պետություններում հիփոթեքային վարկային շուկայի զարգացման գործում առավել կարևոր նշանակություն ունի հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում պետական արդյունավետ քաղաքականության իրականացումը: Անցած տարիների ընթացքում ինչպես Հայաստանի Հանրապետությունում, այնպես էլ Արցախի Հանրապետությունում իրականացվել են բազմաբնույթ պետական ծրագրեր, որոնք գտնվում են անընդհատ կատարելագործման փուլում: Լինելով ՀՀ միասնական բանկային համակարգի վերահսկողության տիրություն՝ ԱՅ-ում գործում են վարկավորման ոլորտում ՀՀ ԿԲ կողմից իրականացվող վերահսկողության իրավական նորմերը: ՀՀ և ԱՅ հիփոթեքային վարկային շուկայի ոլորտում կարևոր էր «Հիփոթեքային կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքի, վերջինից բխող ՀՀ ԿԲ իրավական ակտերի ընդունումը, որով կանոնակարգվեցին հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում վարկատու կազմակերպություններին, ինչպես նաև վարկավորման գործընթացին ներկայացվող հիմնական պահանջները՝ Արցախի Հանրապետության հիփոթեքային վարկային շուկայի զարգացմանը խոչընդոտող

կարևոր գործոնը քաղաքական անկայուն իրավիճակն է: ԱՅ-ում գործող վարկատու կազմակերպությունների մեծամասնությունը ՀՀ գործող վարկատուների մասնաճյուղերն են, որոնց կողմից ԱՅ տարածքում հիփոթեքային վարկերի տրամադրումը շատ հաճախ դիտարկվում է որպես բարձր ռիսկային, ինչի պատճառով էլ որոշ դեպքերում վարկատուների կողմից նախընտրելի է ֆինանսական ռեսուրսների տեղաբաշխումը առավել քիչ ռիսկային պրոդուկտներում: Վերջինների կողմից հիփոթեքային վարկավորում իրականացնելու դեպքում լրացուցիչ պահանջներ են առաջադրվում ապագա վարկառուների նկատմամբ, որոնք երբեմն ոչ մատչելի են դարձնում հիփոթեքային վարկի ստացումը: Այս տեսանկյունից ԱՅ-ում կարևոր դերակատարություն ունեն «Արցախբանկ ՓԲԸ»-ն և «Ֆիդես հիփոթեքային ընկերություն» ՌԻՎԿ ՓԲԸ-ն, որոնք հիփոթեքային վարկեր տրամադրելիս նպաստում են հիփոթեքային ոլորտում ԱՅ-ում գործող պետական ծրագրերի կյանքի կոչմանը:

Հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում ռիսկերի նվազեցման տեսանկյունից նշանակություն ունի անշարժ գույքի օբյեկտիվ ու ճիշտ գնահատման արդյունավետ մեխանիզմների ապահովումը: Անշարժ գույքի օբյեկտիվ գնահատումից էլ կախված է տրամադրվող վարկի գումարը, ժամկետը, ինչպես նաև հնարավորություն է ստեղծվում տալու հիփոթեքային շուկայի իրական գնահատականը: Այդ առումով անհրաժեշտ է համապատասխան իրավական կարգավորմամբ հստակ պահանջներ առաջադրել գնահատող ընկերություններին, ինչպես նաև խիստ վերահսկողություն սահմանել վերջիններիս նկատմամբ:

Երկարաժամկետ հատվածում հիփոթեքային շուկայի զարգացումն ապահովելու տեսանկյունից կարևորվում է հիփոթեքային առաջնային շուկայի զարգացմանը նպաստելը, որը մի կողմից՝ բնակչության բնակարանային ապահովման մակարդակը կթևափոխի առավել բարձր հարթակ, իսկ մյուս կողմից՝ կնվազեցնի հիփոթեքային վարկավորման գործընթացում գրավադրվող անշարժ գույքի իրացվելիության ռիսկը:

Հիփոթեքային վարկային շուկայի զարգացմանը նպաստող կարևոր գործոն է նաև հիփոթեքային վարկավորման գործընթացում ապահովագրության ինստիտուտի զարգացումը: Ապահովագրությունը պետք է ներառի ինչպես գրավադրվող անշարժ գույքը, այնպես էլ կորուստների վնասման, վարկառուների կյանքի ու աշխատունակության ապահովագրությունը:

Այսպիսով, Արցախի Հանրապետությունում բնակչության բնակարանային պայմանների բարելավման հիմնական ուղղությունը հիփոթեքային վարկային շուկայի զարգացումն է: Արցախի Հանրապետության նման քաղաքական անկայուն դաշտում պետություններում հիփոթեքային վարկային շուկայի զարգացումը մեծապես պայմանավորված է պետության կողմից հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում արդյունավետ քաղաքականության իրականացմամբ: Անցած տարիների ընթացքում ԱՅ-ում իրականացվել են բազմաթիվ պետական ֆինանսական աջակցության ծրագրեր, որոնք հիմք են հանդիսացել ԱՅ-ում հիփոթեքային վարկային շուկայի ձևավորման ու կայացման համար: Չնայած իրականացված ծրագրերին՝ հիփոթեքային շուկայի հետագա զարգացման համար դեռևս առկա են որոշ խոչընդոտող գործոններ, որոնց լուծումը պահանջում է հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում պետական ֆինանսական աջակցության ծրագրերի անընդհատ կատարելագործում: Վերջինիս իրականացման արդյունքում միայն հիփոթեքային վարկային շուկան հանրապետությունում լիարժեք կնպաստի հիփոթեքային վարկերի հասանելիությանը, արդյունքում հիփոթեքային վարկային շուկայի՝ առավել բարձր տեմպերով զարգացմանը:

MORTGAGE LOAN MARKET ANALYSIS AND DEVELOPMENT PERSPECTIVES IN ARTSAKH REPUBLIC

YEVGENYA HAYRIYAN

*Member of the Union of Young Scientists and Specialists of Artsakh (UYSSA),
Artsakh State University, Department of Financial accounting, Faculty of Economics,
Ph.D. in Economics, Associate Professor,
Stepanakert, The Republic of Artsakh (NKR)*

The purpose of this article is to present the process of formation and development of the mortgage loan market of Artsakh Republic, as well as its development prospects. The objectives are as follows: to study the key performance indicators of the Artsakh Republic mortgage market for the period 2007-2018, to reveal the specifics of their performance, to present the prospects of development of Artsakh Republic mortgage credit market.

During the research, it has been used general scientific (systematic analytics, combination, analyze, induction, deduction and verification, follow the dynamics and trends of macroeconomic indicators) and special scientific (comparative-analytical, standard-logical) methods.

As in any other state, the main aim of the state's economic policy in the Artsakh Republic is to provide normal conditions for raising living standards for the population. From this point of view, it is important to implement various programs aimed at improving the housing conditions of the population.

The implementation of various types of financial assistance programs by the state in the field of shaping and establishing the mortgage market of the Republic of Artsakh is of great importance, as a result of which the mortgage loans have become somewhat accessible to the population. The article presents the stages of formation and development of the mortgage market, factors that hinder the development of the mortgage market.

Keywords: *mortgage market, real estate, housing conditions, government financing, lending.*

АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО РЫНКА И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ АРЦАХ

ЕВГЕНИЯ АЙРИЯН

Член Объединения молодых ученых и специалистов Арцаха (ОМУСА), кандидат экономических наук, доцент кафедры финансового учета экономического факультета Арцахского государственного университета, г. Степанакерт, Республика Арцах (НКР)

Цель данной статьи – представить процесс формирования и развития рынка ипотечного кредитования Республики Арцах, а также перспективы его развития. Задачи заключаются в следующем: изучить основные показатели эффективности ипотечного рынка Республики Арцах за период 2007-2018 гг., выявить особенности их функционирования, представить перспективы развития рынка ипотечного кредитования Республики Арцах.

В ходе исследования использовались общие (системный анализ, синтез, индукция, дедукция, проверка и отслеживание динамики и тенденций макроэкономических показателей) и специальные (сравнительный анализ, нормативно-логический) научные методы.

Как и в любом другом государстве, главной целью экономической политики государства в Республике Арцах является обеспечение соответствующих условий для повышения уровня жизни населения. С этой точки зрения важно реализовать различные программы, направленные на улучшение жилищных условий населения.

В области формирования и развития ипотечного рынка Республики Арцах большое значение имело осуществление государством различных программ финансовой помощи, в результате чего ипотечные кредиты стали в какой-то степени доступными для населения. В статье представлены этапы становления и развития рынка ипотеки, факторы, препятствующие развитию рынка ипотеки.

Ключевые слова: *ипотечный рынок, недвижимость, жилищные условия, государственное финансирование, кредитование.*