

## **ՀԻՓՈԹԵԶԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԱՐԴԻ ԻՐԱՎԻՃԱԿԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՉԱՐԳԱՑՄԱՆ ՀԵՌԱՆԿԱՐՆԵՐԸ ԱՐՑԱԽԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ\***

### **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*

**Հորվածի 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, վերհանել 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: Աճ 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: Հորվածում 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

---

\* Հորվածը 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 համահունչ<sup>390</sup> 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 կարգը<sup>390</sup>, 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

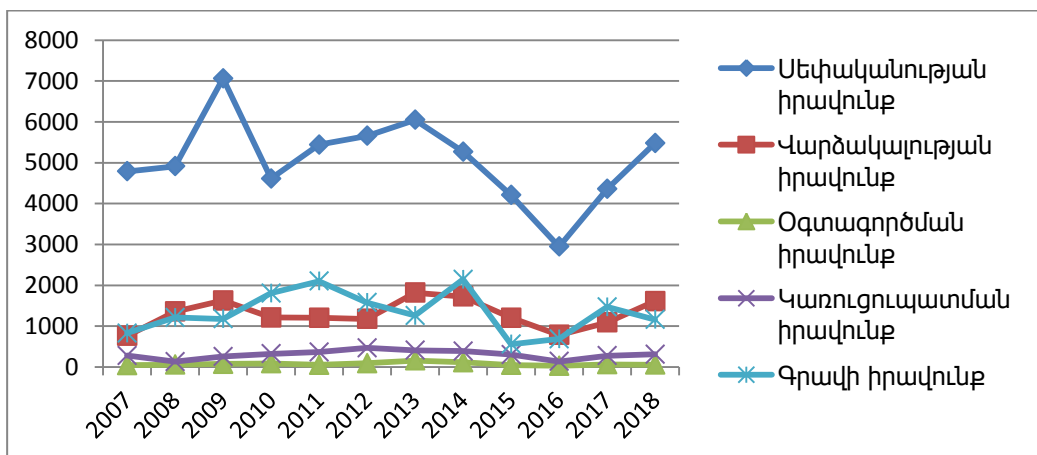
---

<sup>390</sup> 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 ԱՀ-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 ԼՀՀ Կառավարությունը 2015 թվականի մայիսի 26-ի N306-Ն 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 ԼՀՀ 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 (2017 թվականից առ այսօր): Պետական ֆինանսական բազմաբնույթ աջակցության ծրագրերի շրջանակների անընդհատ ընդլայնման արդյունքում հիփոթեքային շուկան ԱՀ-ում թեև ակտիվ է կայուն զարգացման փուլ: 2019 թվականի փետրվարի 01-ից ուժի մեջ է հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարանային պայմանների բարելավման համար ԱՀ քաղաքացիներին պետական ֆինանսական աջակցության տրամադրման նոր կարգը, որով ընդլայնվել է հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում պետական ֆինանսական աջակցություն ստանալու իրավունք ունեցող քաղաքացիների շրջանակը, ինչի արդյունքում ԱՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկան թեև ակտիվ է զարգացման նոր՝ կայուն ու դինամիկ փուլ:

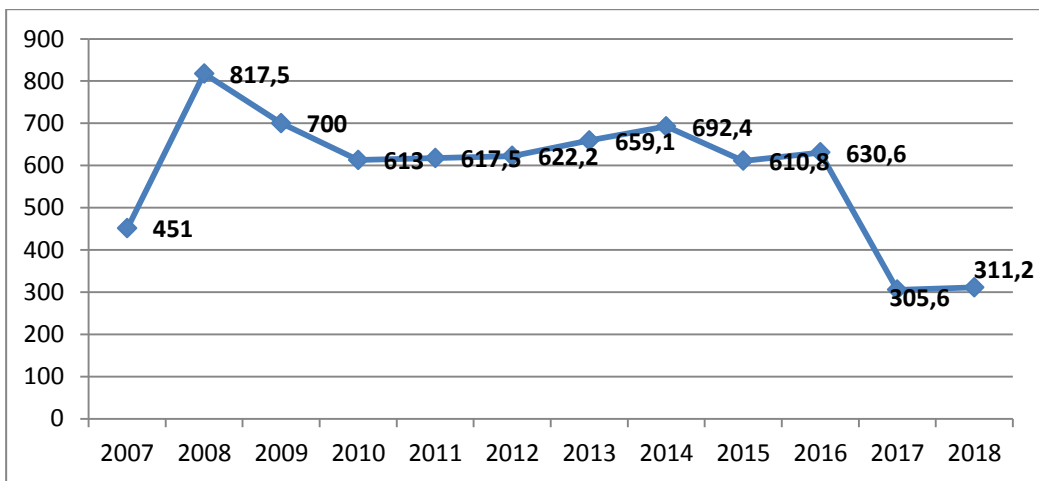
Արցախի Հանրապետությունում հիփոթեքային շուկայի վերլուծության համար կարևոր նշանակություն ունի անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պետական գրանցման գործարքների բնականների ուսումնասիրումը:



Գծապատկեր 1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործարքների բնականը 2007-2018թթ.<sup>391</sup>

<sup>391</sup> 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:



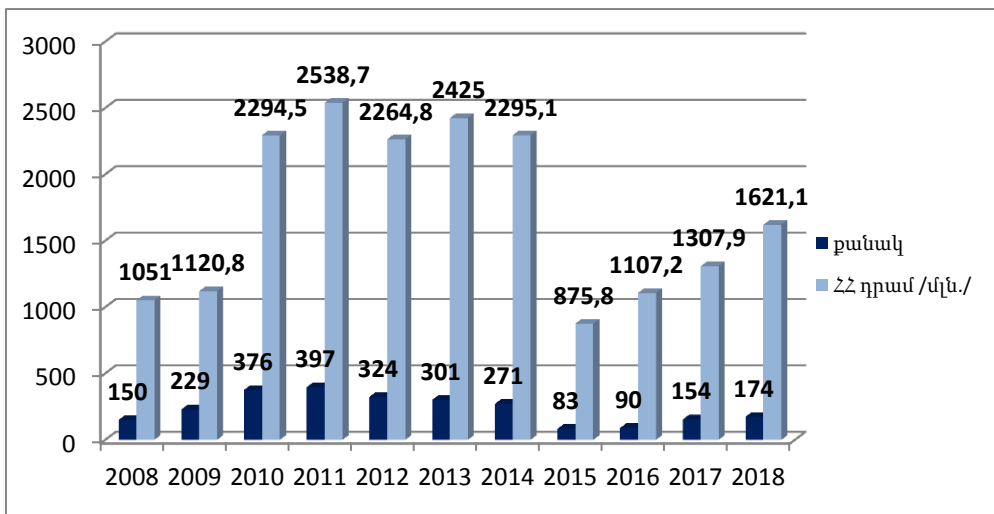
Գծապատկեր 2. Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գները Ստեփանակերտ քաղաքում (միջին) ԱՄՆ դոլար, 1 բառ.մ<sup>392</sup>

Հիփոթեքային շուկայի կարևոր բնութագրիչներից են բնակարանների մեկ բառակուսի 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

<sup>392</sup> [www.stat-nkr.am](http://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 նորակառույց բնակերի շենքեր, ինչի արդյունքում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները կդրսևորեն աճի դինամիկա:

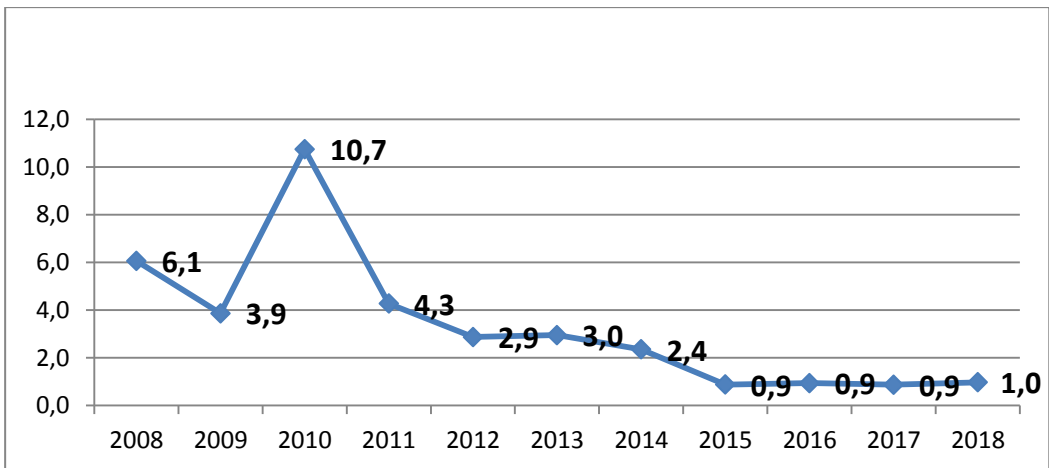
2008 թվականից Արցախի Հանրապետությունում սկսեց գործել բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարաններ և բնակելի տներ ձեռք բերելու պետական աջակցության ապահովման կարգը, որի շնորհիվ ձևավորվեց և իր զարգացման ուղին սկսեց հիփոթեքային վարկային շուկան:



Գծապատկեր 3. Պետական ֆինանսական աջակցությամբ ֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի բանակն ու գումարը 2008-2018թթ.<sup>393</sup>

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:

<sup>393</sup> [www.aif.am](http://www.aif.am)/գործունեության, տարեկան հաշվետվություններ 2008-2018թթ.:



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

Ինչպես երևում է գծապատկերից, պետական աջակցությամբ տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռը ԱՀ 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՝ ԱՀ 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 տիրույթում՝ ԱՀ-ում գործում են վարկավորման ոլորտում ՀՀ ԿԲ կողմից իրականացվող վերահսկողության իրավական նորմերը: ՀՀ և ԱՀ 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: ԱՀ-ում գործող վարկատու կազմակերպությունների մեծամասնությունը ՀՀ գործող վարկատուների մասնաճյուղերն են, որոնց կողմից ԱՀ 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 ԱՀ-ում կարևոր դերակատարություն ունեն «Արցախբանկ ՓԲԸ»-ն և «Ֆիդես հիփոթեքային ընկերություն» ՌԻԿ ՓԲԸ-ն, որոնք հիփոթեքային վարկեր տրամադրելիս նպաստում են հիփոթեքային ոլորտում ԱՀ-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 ԱՀ-ում իրականացվել են բազմաթիվ պետական ֆինանսական աջակցության ծրագրեր, որոնք հիմք են հանդիսացել ԱՀ-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.*