

ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԴԱՅԱՆՔԸ ԵՎ ՍՈՑԻԱԼԱԿԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱԾԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀՀ-ՈՒՄ*

ՀՏԴ 351.778.532(479.25)

ԱՐՄԻՆԵ ՍԶԱՆՅԱՆ

Հայաստանի պետական տնտեսագիտական համալսարանի
ֆինանսական ֆակուլտետի ֆինանսների ամբիոնի դոցենտ,
տնտեսագիտության թեկնածու,
ք. Երևան, Հայաստանի Հանրապետություն
am-80@mail.ru

Ներկայացված թեմայի շրջանակներում նպատակ է դրվել ուսումնասիրելու բնակարանաշինարարության իրականացման առանձնահատկությունները ՀՀ-ում, դիտարկել հիմնական զարգացումները վերջին տասնամյակներում, հետապնդել միջազգային շրջանակում տեղի ունեցող փոփոխությունները, վեր հանել մեր երկրում առկա հիմնախնդիրները՝ այդ գործընթացի իրացման հետ կապված հանրությանը հասանելիության ապահովման և ավելի շահավետ պայմանների առաջադրման համար:

Այդ նպատակին հասնելու համար դիտարկվել են հետևյալ խնդիրները՝ ՀՀ և այլ երկրներում անշարժ գույքի շուկան բնութագրող ցուցանիշների փոփոխության հիման վրա բացահայտել նոր կառուցապատվող շենքերում բնակարանների առաջարկի ու պահանջարկի հավասարակշռության խզման հիմնական պատճառները, բնակարանների առաջարկի ու պահանջարկի վրա ազդող գործոնները, պահանջարկի ձևավորման հետ կապված հիմնահարցերը:

Ուսումնասիրության ընթացքում կիրառվել են գիտական աբստրահման, պատմականի ու տրամաբանականի զուգակցման, համամասնության և օրինաչափությունների, վիճակագրական վերլուծության մեթոդներ: Հոդվածն ունի ինչպես ընդհանուր հետապնդության արդյունքների հիման վրա կատարված եզրահանգումներ, այնպես էլ թիրախային հիմնահարցերի շուրջ կոնկրետ առաջարկություններ: Վերջինս հիմնականում վերաբերում է Երևանում նորակառույց բնակարանաշինարարական աշխատանքների ծավալմանը, որն ընդգրկում է հասցեական սոցիալական ուղղվածություն՝ հիմնված բառակողմ փոխվստահելի հարաբերությունների վրա:

ՀՀ բնակարանաշինարարության սոցիալական կողմի ապահովման նպատակով վերջին զարգացումները թույլ են տալիս առանձնացնելու մի շարք խոչընդոտներ, որոնց ուղղությամբ լուծումներ նախանշելով և դրանց իրագործման համար համապատասխան միջոցառումներ ձեռնարկելով՝ կարող ենք հասնել համակողմանի ցանկալի արդյունքի:

Հիմնաբառեր՝ սոցիալական բնակարանաշինարարություն, հիփոթեքային վարկ, ներդրումներ նորակառույցներում, կանխավճար, ֆինանսավորման աղբյուրներ, ճգնաժամ, գնային բաղաբականություն:

* Հոդվածը ներկայացվել է 26.06.2020թ., գրախոսվել՝ 06.07.2020թ., տպագրության ընդունվել՝ 20.09.2020թ.:

Ներածություն

Ժողովրդագրական զարգացումների բացասական միտումների կանխման, տնտեսության զարգացման կառուցվածքում շինարարության ճյուղի գծով առաջանցիկ աճի ապահովման, պետության որդեգրած կապիտալ ծախսերի քաղաքականության ապահովման, կառուցապատողների մրցակցային միջավայրի բարելավման, ինչպես նաև ՀՀ բնակարանաշինարարության սոցիալական կողմի ապահովման հիմնախնդիրները, պայմանավորված մակրոտնտեսական, սոցիալական, ներդրումային իրողություններով, անվիճելի են դարձնում ներկայացված թեմայի արդիականության հարցը: Աշխատանքում առաջնահերթությունը տրվել է Երևան համայնքին, բայց առաջարկվող փաթեթը կարող է ունենալ նաև մարզային ուղղվածություն՝ կախված վարկային հասանելիություն ունեցող կայուն եկամուտ ստացողների թվաքանակից: Եզրահանգումներն ու առաջարկությունները կարող են օգտակար ու կիրառելի լինել նաև Արցախի Հանրապետությունում բնակարանաշինարարության ոլորտում բարեփոխումների իրականացման նպատակով, քանի որ վերջին տարիներին Ստեփանակերտում ու Մարտունիում արդեն իսկ կատարվել են ավելի քան 15 մլն ԱՄՆ դոլարի չափով ներդրումներ, և առջևում են հարյուրավոր բնակարանների ապակենտրոնացված կառուցապատման նախագծերը: Համապարփակ վերլուծություն իրականացնելու նպատակով պետք է նախ և առաջ պատմական անդրադարձի միջոցով բացահայտենք ներկայի, անցյալի և ապա՝ հեռանկարային ապագայի միջև կապը:

Աղյուսակ 1.

ՀՀ անշարժ գույքի շուկան՝ 2009 և 2019թթ. II կիսամյակի ցուցանիշների համեմատությամբ⁶¹⁹

Ցուցանիշներ	(քանակ)		
	2009 II կիս	2019 II կիս	2019 II կ. Երևան
1. Ընդհանուր գործարքներ	71974	101620	34319
2. Հիփոթեքային գրավադրում	780	2981	1852
3. Վարձակալության գործարք	6877	6459	3507

Հետաքրքիր է նաև ընդհանուր գործարքների քանակի դիտարկումը քսանամյա կտրվածքով. ՀՀ-ում 1999 թվականին տարեկան կտրվածքով՝ 44789 գործարք, իսկ Երևանում՝ 22336 գործարք:⁶²⁰ Ըստ աղյուսակի տվյալների՝ 2019թ.-ի II կիսամյակում Երևանում անշարժ գույքի շուկայում արձանագրված գործարքները կազմում են ընդհանուր գործարքների 33.8%-ը, իսկ բնակարանների հիփոթեքային գրավադրման գործարքները կազմում են ՀՀ համանման գործարքների 68.7%-ը և Երևանի ընդհանուր հիփոթեքային գրավադրման գործարքների 81.1%-ը: ՀՀ-ում բնակարանների վարձակալության՝ 2019թ.-ի II կիսամյակի ցուցանիշը (790) 2.4 անգամ գերազանցում է նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի ցուցանիշը: Սա կարևոր է այն տեսանկյունից, որ ապագայում հիփոթեքային վարկով փոխարինելու հնարավորության

⁶¹⁹ «Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2019թ. երկրորդ կիսամյակ», ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 3-70, https://www.cadastre.am/storage/files/news/news_7987121679_1_Hodvac_Ilkis.2019.pdf, (25.06.2020):

⁶²⁰ «Անշարժ գույքի շուկան 1998-2008թթ.», ՀՀ կառավարության առընթեր ԱԳ ԿԴ կոմիտե, https://www.cadastre.am/storage/files/pages/pg_38574296_V-Anshari_guiqi_shukan_1998-2008.pdf, (25.06.2020):

պոտենցիալ շրջանակ է ուրվագծվում: Նշենք, որ ընդհանուր վարձակալության գործարքների նվազում դիտարկվում է միայն 2009թ.-ի համեմատությամբ, մնացած տարիների նույն ժամանակահատվածում ամենաբարձր ցուցանիշը գրանցվել է 2017թ.-ի II կիսամյակում՝ 5507 գործարք: Երևանում վարձակալության գործարքների քանակը միայն բնակարանների մասով կազմում է 549 գործարք (ՀՀ համանման գործարքների 69.5%-ը):

2019թ.-ի II կիսամյակում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների թիվը ՀՀ-ում կազմել է 9673 գործարք, որի 63.6%-ը՝ Երևանում (6151): 2019թ.-ի II կիսամյակում գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափը ներկայացնող երեք վարչական շրջաններն են Կենտրոն, Արաբկիր, Նոր Նորք շրջանները⁶²¹:

Ներկայացնենք նաև գնագոյացման պատկերը Երևան քաղաքի վարչական շրջաններում:

Աղյուսակ 2.

Ավելի բարձր գների տատանումները 2019թ. II կիսամյակում⁶²²

(դրամ)

Վարչական շրջան	Առավելագույն	Նվազագույն	Միջին
1. Կենտրոն	739 200	396 000	628 100
2. Արաբկիր	468 000	267 700	429 100
3. Բանաթեռ-Չեյթուն	348 300	259 900	317 000

Երևան քաղաքում շուկայական միջինացված գները 2019թ.-ի II կիսամյակում աճել են 2019թ.-ի I կիսամյակի համեմատությամբ 7.1%-ով, իսկ 2018թ.-ի II կիսամյակի համեմատությամբ՝ 12%-ով: Աղյուսակում ներկայացված են միջինացված 300 հազ. դրամից բարձր 1քմ հաշվով առաջին երեք վարչական շրջանները: Կենտրոնում միջին գների աճը նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ կազմել է 13.3%, Արաբկիրում և Դավիթաշենում՝ համապատասխանաբար 13.0% և 11.6%⁶²³:

Ըստ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի (այսուհետ՝ Կադաստրի կոմիտե) տվյալների՝ 2020 թ.-ի առաջին եռամսյակում ՀՀ-ում գործարքների աճը կազմել է 13,5% նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի նկատմամբ, սակայն նախորդ տարվա չորրորդ եռամսյակի համեմատությամբ գործարքների թիվը զգալի պակասել է: Երևանում 2020 թ.-ի հունվարին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների 1 քմ մակերեսի հաշվարկով շուկայական միջին գները 2019 թ.-ի դեկտեմբեր ամսվա համեմատ աճել են ընդամենը 0.6 %-ով, իսկ 2019 թ.-ի հունվարի համեմատ՝ 16 %-ով⁶²⁴:

⁶²¹ «Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2019թ. երկրորդ կիսամյակ», ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 38, https://www.cadastre.am/storage/files/news/news_7987121679_1_Hodvac_Ilkis.2019.pdf, (25.06.2020):

⁶²² Տես, նույն տեղում:

⁶²³ «Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2019թ. երկրորդ կիսամյակ», ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 38-39, https://www.cadastre.am/storage/files/news/news_7987121679_1_Hodvac_Ilkis.2019.pdf, (25.06.2020):

⁶²⁴ <https://proinfo.am/blog/%d4%b1%d5%b6%d6%81%d5%b5%d5%a1%d5%ac-%d5%bf%d5%a1%d6%80%d5%be%d5%a1-%d5%b0%d5%b8%d6%82%d5%b6%d5%be%d5%a1%d6%80%d5%ab->

Բնակարանների գծով գործարքները գերակշիռ մաս են կազմում, բայց ինչպես նշել ենք, ներկայացված թեմայի վերլուծության շրջանակը ի վերջո սահմանափակվում է Երևան քաղաքի նորակառույց բազմաբնակարան շենքերի ուսումնասիրությամբ, քանի որ առաջին հերթին բնակչության եկամուտների թույլատրելի չափն ունի մայրաքաղաքային կենտրոնացվածություն, և միջին խավի համար բնակարանների հասանելիությունը եկամտային հարկի վերադարձով հիփոթեքային վարկ ձևակերպելու միջոցով հնարավոր է միայն նորակառույցների դեպքում, որոնք ՀՀ մարզերում գրեթե չեն կառուցվել: Երևան քաղաքում նոր կառուցապատվող շենքերում բնակարանների առաջարկվող գների վերլուծության համար ներկայացնում ենք 2020թ.-ի I կիսամյակում կառուցված (կան նաև դեռևս կառուցվող) ավելի քան 10 շենքերի բնակարանների 1թմ համար սահմանված **ներկա** գործող գները: Չվերանորոգված բազմաբնակարան նորակառույց շենքերի 1թմ արժեքը, ըստ վերոնշյալ պատահական ընտրանքի, կարող է տատանվել 310 000-ից մինչև 686 396 դրամ (միջինը՝ 489 890 ՀՀ դրամ), վերանորոգվածի դեպքում՝ 367 000-ից մինչև 678 000 դրամ (միջինը՝ 573 582 ՀՀ դրամ): Նշենք, որ կառուցապատողների կողմից առաջարկվում են նաև մասնակի վերանորոգված տարբերակներ՝ 329 000-ից 435 000 դրամ գնային միջակայքով:⁶²⁵

Համատարած անորոշության ու սպասումների պայմաններում արդեն իսկ մարտ ամսից նկատելի է դարձել գործարքների թվի նվազումը (աշխատանքային ռեժիմի փոփոխություն, վճարունակ պահանջարկի, ներդրողների հետաքրքրության նվազում և այլն), իսկ ապրիլին վաճառքը խոր անկում է ապրել, սակայն մայիսից ակնկալվում էր որոշակի չափով վերականգնում ինչպես առաջարկի, այնպես էլ պահանջարկի մասով: Անորոշության մեղմացման և խառնաշփոթ սպասումների փոքր-ինչ կարգավորումից հետո նոր իրավիճակը թելադրելու է նոր պայմաններ և այն համեմատելի կարող է չլինել ինչպես արտակարգ դրության պայմանների, այնպես էլ նախորդ տարիների նույն ժամանակահատվածների միտումների հետ, մասնավորապես գների բարձրացման նախկին տենդենցը կարող է փոխարինվել միջնաժամկետ և ավելի երկարաժամկետ հատվածում գների նվազման տենդենցով:

Բացի Կադաստրի կոմիտեի տրամադրած, ինչպես նաև պատահական ընտրանքով նորակառույց շենքեր կառուցապատողների ներկայացված տեղեկատվությունից, նպատակահարմար է անդրադառնալ նաև այն գնային քաղաքականությանը, որը ձևավորվել է ըստ պետական աջակցության ծրագրերի: Սոցիալական ուղղվածությամբ տարբեր ծրագրեր կան, որոնք ընդգրկում են շահառուների ներքև ու միակողմանի շրջանակ՝ կամ զինվորականներ, կամ փախստականներ, կամ մանկատան շրջանավարտներ և այլն: Հասարակության ավելի լայն շերտեր ընդգրկող և համադրելիության տեսանկյունից առավել մոտ ծրագրեր կարելի է համարել ներկայում իրականացվող երիտասարդ ընտանիքներին աջակցող ծրագրերը, որոնց մեկնարկը տրվել է դեռևս 2007 թվականից և շարունակվում է առ այսօր:

Եթե ներկայացնենք մինչև և հետձգնաժամային ժամանակահատվածներում երիտասարդ ընտանիքներին աջակցող ծրագրերում 1թմ արժեքը, ապա 2007-2012թթ.-ին այն կազմել է 170 000 – 185 000 դրամ, 2013 - 2018թթ.-ին՝ 290 000 – 296 000 դրամ, իսկ ներկայում՝ 485 000 - 670 000 դրամ: Վերջին տարբերակը եթե համեմատենք հանրային ծառայողներին բնակարանով ապահովման ծրագրի հետ, որն ընդգրկում է

[%d5%b6%d5%af%d5%a1%d5%bf%d5%b4%d5%a1%d5%b4%d5%a2%d5%9d-16-%d5%ab%d5%bd%d5%af/](#), (25.06.2020):

⁶²⁵ <https://www.eraz.am> (կայքէջ՝ Երազ բնակելի թաղամաս), <https://www.ysugu.am> (կայքէջ՝ ԵՊՀ Շրջանավարտների Միավորում), <https://www.luyser.am> (կայքէջ՝ Լույսեր բնակելի համալիր), <https://www.estateameriabank.am> (Ամերիաբանկի պաշտոնական կայքէջ), հաշվարկը կատարվել է հեղինակի կողմից 2020թ. II եռամսյակի տվյալներով:

շահառուների ավելի նեղ շրջանակ, ապա կարող ենք ասել, որ ըստ ՀՀ կառավարության հաստատած կարգի՝ մինչև 2023թ.-ը բնակարանների բաշխումը կիրականացվի 1թմ արժեքը 310 000 դրամով, իսկ ներքին հարդարմամբ՝ 345 000 դրամով: Համեմատության համար նշենք, որ ծրագրին չմասնակցելու դեպքում այդ բնակարանների շուկայական գինը կազմում է 1300 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ:⁶²⁶

Ակնհայտ է, որ միայն գնային համեմատությունը չի արտացոլում տարբեր ծրագրերի առավելությունները կամ համեմատական ոչ բարենպաստ պայմանները, քանի որ ուսումնասիրությունները ենթադրում են ծրագրերի համակողմանի ուսումնասիրություն տեղանքի, շինարարական չափորոշիչների, վարկավորման պայմանների և այլ մանրամասնությունների շուրջ: Ներկայացվող առաջարկությունների փաթեթը հավաքական առումով կարող ենք համարել նոր, չնայած առանձին բաղադրիչների մասով դիրքորոշումներ հայ իրականության մեջ կարող ենք հազվադեպ հանդիպել (օրինակ՝ միաժամանակ չի առաջարկվում ցածր կանխավճար, ոչ բարձր տոկոսադրույք կամ բնակարանի արժեք և այլն): Անդրադառնալով մասնակից կողմերին և ներկայացնելով այն սպասելիքները, որոնք հանրությունը ներկայացնում է որպես առաջնային պահանջներ՝ բնակարանի ձեռք բերման հարցում:

Բանկային համակարգ: Ի տարբերություն ՀՀ կառավարության՝ անկալիքները բանկային համակարգից առավելապես վերաբերում են ֆինանսական օժանդակությանը, քանի որ վերջին տարիներին փոփոխությունները հիմնականում վերաբերում են ոչ տոկոսային միջոցառումների բարելավմանը:⁶²⁷

Ուսումնասիրությունները փաստում են կանխավճարի ծանր բեռի առկայությունը Հայաստանում, այդ իսկ պատճառով առաջարկվում է բանկային համակարգին՝ կանխավճարը սահմանել 0-10%, քանի որ նոր կառուցվող բնակարանը և այլ գույքը դիտարկվելու են որպես գրավի առարկա: Կանխավճարի չափի նվազեցումը ինչպես ՀՀ-ում, այնպես էլ այլ երկրներում բանկերի կողմից դիտվում է շատ ռիսկային, սակայն ուսումնասիրությունները վկայում են, որ նույնիսկ բանկերի՝ ներկայիս վարած զգուշավոր քաղաքականության պայմաններում, միևնույն է, պանդեմիայի երկարատև ժամանակահատվածում ավելի հստակ է ուղղափոխվելու կայուն եկամուտ ունեցողների շրջանակը, ուստի բանկերի՝ այդ մասով ստանձնած ռիսկը չի կարող լինել ավելին, քան մինչկորոնավիրուսային ժամանակաշրջանում էր: Առաջարկվում է հիփոթեքային վարկավորման հասանելիության մեծացման նպատակով նախ և առաջ դիտարկել կանխավճարի նվազման, տոկոսադրույքի՝ մինչև մեկ տոկոսով նվազման հնարավորությունը կամ նվազագույն շեմի պահպանումն այն դեպքում, երբ մեր բանկային համակարգում 2020 թվականին 17 բանկերի կողմից առաջարկվող առաջնային շուկայում հիփոթեքային վարկի (դրամով) անվանական տոկոսադրույքը տատանվում է 9-17%-ի միջակայքում:⁶²⁸ ՌԴ-ում հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքի նվազումը մինչև մեկ տոկոսով պլանավորվում էր միջնաժամկետ հատվածում (2021 թվականին՝ միջին տոկոսադրույքը 8.5, իսկ 2024 թվականին՝ 7.9):⁶²⁹ Ներկա իրավիճակը կարող է խոչընդոտել ծրագրային ցուցանիշի կատարողականի ապահովումը: ՀՀ և ՌԴ սուբսիդավորվող ծրագրերում ավելի ցածր տոկոսադրույք է սահմանված: ԱՄՆ-ում տոկոսադրույքը կազմում է 5%, ճապոնիայում՝ 1.21%, իսկ Գերմանիայում՝ 1%:

⁶²⁶ <https://www.ysugu.am> (ԵՊՀ Շրջանավարտների Միավորման պաշտոնական կայքէջ), <https://www.minurban.am> (ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի պաշտոնական կայքէջ), (25.06.2020):

⁶²⁷ Ֆինանսական կայունության հաշվետվություն 2019, ՀՀԿԲ, Երևան, 2020թ., էջ 23, <https://www.cba.am>, ՀՀ ԿԲ պաշտոնական կայքէջ, (25.06.2020):

⁶²⁸ <https://www.banks.am> (ՀՀ 17 առևտրային բանկերի 2020թ. II եռամսյակի տվյալներ)

⁶²⁹ Национальные проекты: Целевые показатели и основные результаты, Москва, 2019г., 39с., <http://static.government.ru/media/files/p7nn2CS0pVhvQ980OwAt2dzCIAietQih.pdf>, (25.06.2020)

ՀՀ կառավարություն:

ՀՀ հարկային օրենսգրքով սահմանված դրույթների պահանջների համաձայն՝ ֆիզիկական անձանց կողմից վճարված եկամտային հարկի վերադարձը հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսագումարների չափով ինքնին ֆինանսական անուղղակի աջակցություն է ենթադրում: Սակայն պետք է նշել, որ արտակարգ դրության ռեժիմի պայմաններում կառավարությունը նաև ուղղակի ֆինանսավորման հակաճգնաժամային միջոցառումների առաջարկ արեց և ձևավորվեցին մի շարք հնարավորություններ: 2020 թվականի մայիսի 14-ին ՀՀ կառավարությունը հաստատել է պետական աջակցության 2020-2023թթ. հետևյալ ծրագրերը.

1. Միանվագ դրամական աջակցության ծրագիր,
2. Կանխավճարի ապահովագրության ծրագիր,
3. Երեխային ծննդյան աջակցության ծրագիր՝ հիփոթեքային վարկ մարող ընտանիքներին:

Այս 3 ծրագրերի շրջանակներում աջակցության չափը տատանվում է 0.5-4 մլն դրամ՝ կախված մի շարք պայմանների բավարարման մակարդակից: Բոլոր պետական աջակցության ծրագրերն ունեն մի այսպիսի առանձնահատկություն՝ առկա են որոշակի սահմանափակումներ և համընդհանուր բնույթ չունեն: Օրինակ՝ շահառուի ընտրության համապատասխանության որոշումից հետո բոլոր շահառուները մեկ տարվա կտրվածքով չեն կարողանալու օգտվել ֆինանսական աջակցությունից, քանի որ բյուջեի սահմանափակության պատճառով ամեն տարի հատկացվելու է ընդհանուր պահանջվող գումարի մի մասը:

Հաջորդ հնարավորությունն այն է, որ կապիտալի երկարաժամկետ ու կայուն աճի ապահովման նպատակով ստեղծվել է «Ձեռնարկատեր+Պետություն հակաճգնաժամային ներդրումներ» հիմնադրամը: Ընդհանուր գումարը կազմում է 50 մլրդ դրամ, և ֆինանսավորվելու են երկրի համար ռազմավարական նշանակության ունեցող ոլորտների ծրագրեր՝ պայմանով, որ

- ներդրումները կատարվեն բացառապես Հայաստանում,
- պետության կողմից յուրաքանչյուր ներդրման դիմաց մասնավոր գործընկերոջ և առևտրային բանկի կողմից ներդրված գումարը եռապատկվի⁶³⁰:

Հինարարական կազմակերպություն:

Տնտեսական մրցակցության և պաշտպանության հանձնաժողովի ուսումնասիրությունների արդյունքներով փաստագրվել է, որ ՀՀ-ում նորակառույց բնակարանաշինության ոլորտը մրցակցային է, և գերիշխող դիրք զբաղեցնող տնտեսավարող սուբյեկտներ չկան:

Առաջարկվում է շինարարական կազմակերպության կողմից գնի վերանայում

- մեկնարկային գին սահմանելով 400 000 դրամը՝ կազմակերպությունը կարող է վերանայել 1քմ-ի արժեքը բարձրացման ուղղությամբ՝ ըստ տարբեր հատկանիշների՝ գոտիականություն, հարկայնություն, էկոնոմ դաս, հանձնումը մինչև շահագործումը և այլն,
- վերանորոգված ու չվերանորոգված տարբերակների միջև սահմանել առնվազն 50 000 դրամ տարբերություն:

Հինարարության ոլորտի զգայունությունը տնտեսական տատանումների նկատմամբ արտահայտվում է այլ ոլորտներից շղթայական փոփոխականության կախվածության տեսքով: Ստանձնած ռիսկի փոխհատուցման հնարավորությունները շինարարական կազմակերպությունը կարող է կառավարել դարձնել լայնածավալ ու մատչելի ծրագրի նախաձեռնման դեպքում՝ հիմք ընդունելով մասշտաբի էֆեկտի հանգամանքը: «Էժան» առաջարկի գաղափարախոսությունն արդարացված կլինի, եթե

⁶³⁰ <https://iravaban.net/273535.html>, (25.06.2020)

շինարարական կազմակերպությունը հանդես գա աճող պահանջարկին ընդառաջ գնացող, հանրությանը խրախուսող նոր բնակարանաշինության ծրագրով:

Հասարակություն: Ըստ համապատասխան հնարավորությունների միջակայքի՝ հանրային կարիքի բացահայտումը ենթադրում է ՀՀ-ում միջին աշխատավարձի մեծության ու փոփոխության ուսումնասիրություն: Ըստ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի՝ միջին ամսական անվանական աշխատավարձը 2020 թվականի ապրիլին կազմել է 196 629 դրամ, տարեսկզբից՝ 191 623 դրամ, իսկ նախորդ տարի՝ 182 673 դրամ: Չնայած աճի միտումներին՝ միջին աշխատավարձի ցածր մակարդակը և մինչև 200 հազ. դրամ աշխատավարձ ստացողների գերակայությունը ներկա ժամանակահատվածում բանկային համակարգի կողմից առաջարկվող կանխավճարի չափը դարձրել են գերխնդիր: Կանխավճարին հաջորդում են 1-րդ զնի բարձր մակարդակը և հիփոթեքային վարկի բարձր դրույքաչափը: Գիշտ է, վերջինս 1-րդ զնի համեմատությամբ ունի ավելի թույլ ազդեցություն, բանի որ գործում է եկամտային հարկի մասով փոխհատուցման մեխանիզմը, այնուամենայնիվ վարկի գումարի նվազումը, կախվածություն ունենալով զնի փոփոխությունից ու հիփոթեքային վարկի դրույքաչափի նվազումից, առավել ակտիվ կաշխուժացնի պահանջարկը անշարժ գույքի շուկայում:

XXI դարի երկրորդ տասնամյակում ՀՀ-ում լայն թափ ստացավ հիփոթեքային վարկավորման շուկան, սակայն բնակչության մի լայն զանգված դեռևս չի կարողանում մեծ ցանկության դեպքում ձեռք բերել նոր բնակարան՝ պայմանավորված մի շարք պատճառներով (ցածր եկամուտ, բարձր տոկոսադրույք, կանխավճարի վճարման անհնարինություն, համավարկառուների բացակայություն, վարկային ոչ լավ պատմություն և այլն): 2019 թվականին հիփոթեքային վարկի ծավալային ու քանակական աճը տարվա կտրվածքով համապատասխանաբար կազմել է 37.1% և 20%⁶³¹, իսկ եկամտային հարկի վերադարձի գծով գումարներն աճել են 69%-ով և կազմել են 7.9 մլրդ դրամ: Նշենք նաև, որ եթե 2017 թվականի համեմատությամբ վերջինիս աճը կազմել է 227%, ապա 2016 թվականի համեմատությամբ այն տասնապատկվել է:⁶³²

Փաթեթի իրագործման կարևոր հիմնահարցերից մեկը ֆինանսավորման աղբյուրների նախանշումն է: Առանձնացնենք ներքին ու արտաքին ֆինանսավորման աղբյուրները:

Ֆինանսավորման ներքին աղբյուրներ կարող են լինել.

- Հեղինակության և վստահության ամրապնդման նպատակով շինարարական կազմակերպության կողմից կորպորատիվ պարտատոմսերի թողարկումը,
 - Աշխարհում ընդունելի տարբերակ է համարվում նախագծային ֆինանսավորումը, երբ գնորդների միջոցները պահվում են բանկի էսքրոու հաշիվներում մինչև կառուցապատողի կողմից շինության հանձնումը, իսկ բանկ-գործընկերը փոխառու միջոցներ է տրամադրում ընկերությանը⁶³³,
 - Պետական աջակցությունից օգտվելու հնարավորությունը,
 - Սեփական միջոցները՝ հնարավորության դեպքում:
- Ֆինանսավորման արտաքին աղբյուրներ կարող են լինել.
- Եվրոպարտատոմսերի թողարկման մշակույթի արմատավորումն Ընկերությունում,

⁶³¹ Ֆինանսական կայունության հաշվետվություն 2019, ՀՀԿԲ, Երևան, 2020թ., էջ 23, <https://www.cba.am>, (ՀՀ ԿԲ պաշտոնական կայքէջ), (25.06.2020):

⁶³² <https://www.taxservice.am> (ՀՀ հարկային պետական ծառայության պաշտոնական կայքէջ), (25.06.2020):

⁶³³ <https://www.araratbank.am/hy/%D5%B0%D5%A1%D5%B7%D5%AB%D5%BE%D5%B6%D5%A5%D6%80%D5%AB-%D5%BD%D5%BA%D5%A1%D5%BD%D5%A1%D6%80%D5%AF%D5%B8%D6%82%D5%B4-%D5%A2%D5%AB%D5%A6%D5%B6%D5%A5%D5%BD/95/>, (25.06.2020):

- Այլ երկրների բանկերից ու ֆինանսավարկային հաստատություններից փոխառու և դրամաշնորհային միջոցների ներգրավումը,
- Միջազգային կազմակերպություններից փոխառու և դրամաշնորհային միջոցների ներգրավումը (օրինակ՝ ԶԲ, ՎԶԵԲ):

Հատկանշական է, որ տարվա երկրորդ կիսամյակում հնարավոր է լինելու օգտվել ՎԶԵԲ-ի կողմից 2020 թվականի համար հայտարարված ուղենշային 100 մլն եվրոյից՝ մաս-մաս բանկային համակարգի խողովակի միջոցով մասնավոր հատվածին վարկավորելու միջոցով:⁶³⁴ Ներդրումների աշխուժացման նպատակով 100 մլն եվրոն կարող է դառնալ 200 մլն եվրո՝ կախված ինչպես մինչգնաժամային, այնպես էլ հետգնաժամային ժամանակահատվածում ծրագրավորվող նախագծերի կայունությունից:

Եզրակացություն

Այսպիսով՝ ըստ համապատասխան հնարավորությունների՝ հանրային պահանջարկի ձևավորումը ենթադրում է միջին, բայց կայուն եկամտի առկայություն, վարձակալված կամ երկրորդային շուկայից ձեռք բերվելիք անշարժ գույքի փոխարինում էկոնոմ դասի նորակառույց բնակարանով (սա դիտարկվում է որպես հիմնական պահանջարկը համալրող կոմպոնենտ), մրցակցային միջավայրում բնակարանների գների նվազում և շինարարական կազմակերպության կողմից համապատասխան գնով շինարարական աշխատանքներ նախաձեռնելու ցանկություն և կարողություն, Կառավարության կողմից երաշխիք, որ վարկի ձևակերպման ողջ ժամանակահատվածում կայացված որոշումները, օրենսդրական նախաձեռնությունները կունենան ինչպես ֆինանսական, այնպես էլ ոչ ֆինանսական աջակցության տեսանկյունից միայն դրական ազդեցություն, բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքի նվազագույն շեմի մինչև մեկ տոկոսով նվազման ապահովում և ներկա կանխավճարի չափից պակաս գումարով կամ այլ գույքով վարկ ստացողների մեծ բանակի ձևավորում: Առաջարկվող չափորոշիչների վերանայումը վերոնշյալ օղակների կողմից (պետություն, բանկային համակարգ, կառուցապատող ընկերություն) կնպաստի հանրության կողմից համապատասխան պահանջարկի ձևավորմանը:

Ամփոփելով նշենք, որ Կառավարության ձեռնարկումներին ընդառաջ գնալով՝ բնակարանաշինարարական հերթական ծրագիրը հետադարձ կապ կապահովի նոր աշխատատեղերի ստեղծման առնչությամբ, կկանխի արտագաղթը՝ ստեղծելով Հայաստանում երկարաժամկետ մնալու տրամադրություններ, արդյունքում կունենանք ժողովրդագրական ցուցանիշների բարելավում, կմեծանա տնտեսության աճին շինարարության ճյուղի աճի նպաստումը, իսկ հետևանքը կլինի սոցիալ-տնտեսական զարգացման հիմքերի ամրապնդումը:

⁶³⁴ <https://www.1lurer.am/hy/2020/01/31/2020-%D5%AB%D5%B6-%D5%8E%D4%B6%D4%B5%D4%B2-%D5%A8-%D5%80%D5%A1%D5%B5%D5%A1%D5%BD%D5%BF%D5%A1%D5%B6%D5%B8%D6%82%D5%B4-100-%D5%B4%D5%AB%D5%AC%D5%AB%D5%B8%D5%B6-%D5%A5%D5%BE%D6%80%D5%B8%D5%B5%D5%AB-%D5%B6%D5%A5%D6%80%D5%A4%D6%80%D5%B8%D6%82%D5%B4-%D5%AF%D5%A1%D5%B6%D5%AB/183343>, (25.06.2020):

ARMINE SCHANYAN

*Armenian State University of Economics, Faculty of Finance,
Chair of Finance, Associate Professor, Ph.D. in Economics,
Yerevan, Republic of Armenia*

The purpose of the article is to study the peculiarities of housing construction in Armenia, to observe the main developments in recent decades, to study the changes taking place within the international framework, to identify the problems existing in our country in order to ensure public access in connection with the implementation of this process and offer more favorable conditions.

In order to achieve the goal set, the following issues were considered: based on the change in real estate market indicators in other countries and in the Republic of Armenia, to identify the main reasons for the imbalance in housing supply and demand in newly constructed buildings, factors affecting on apartments' supply and demand, issues related to demand formation.

During the study, methods of scientific abstraction, historical and logic combination, similarity and patterns, statistical analysis were used. The article includes conclusions based on the results of a general survey, as well as specific recommendations on target issues. The latter mainly refers to the development of newly built apartment construction works in Yerevan, which includes a targeted social orientation based on quadrilateral trust relationships. The latest developments directed to ensure the social aspect of housing construction in the Republic of Armenia allow us to identify a number of obstacles, in the direction of which by outlining solutions and taking appropriate measures for their implementation, we can achieve the desired comprehensive result.

Conclusions and suggestions can be useful and applicable for the implementation of reforms in the field of housing construction in the Republic of Artsakh.

Key words: *social housing construction, mortgage loan, investments in new buildings, down payment, sources of funding, crisis, pricing policy.*

ТРЕБОВАНИЯ ОБЩЕСТВА И СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РА

АРМИНЕ СЧАНЫАН

*доцент кафедры финансов финансового факультета
Армянского государственного экономического университета,
кандидат экономических наук,
г. Ереван, Республика Армения*

В рамках представленной темы поставлены цели рассмотреть особенности жилищного строительства в Армении, отследить основные развития последних десятилетий в этой сфере, изучить происходящие в международных кругах изменения, выявить существующие в нашей стране проблемы для выдвижения связанных с реализацией этого процесса более выгодных условий и обеспечения наиболее полной осведомленности общественности. Для достижения целей были поставлены следующие задачи: на основе изменения характеристик рынка недвижимости в других странах и в Республике Армения

выявить основные причины дисбаланса в спросе и предложении жилья в новостройках, факторы, влияющие на спрос и предложение на жилье, а также вопросы, связанные с формированием спроса. В ходе исследования были использованы методы научной абстракции, сопоставление исторического и логического методов, метод тождества и закономерности, а также метод статистического анализа и др. В статье содержатся выводы по результатам исследования в целом, а также конкретные рекомендации по основным вопросам. Последнее преимущественно касается объема строительных работ в Ереване, которые имеют адресную социальную ориентацию, основанную на четырехсторонних взаимоотношениях. Последние процессы, направленные на обеспечение социального аспекта жилищного строительства в Республике Армения, позволяют нам выявить ряд трудностей, в преодолении которых можно достичь существенных результатов, наметив решения и приняв соответствующие меры для их реализации. Выводы и предложения могут быть полезны и применимы для проведения реформ и в жилищном секторе Республики Арцах.

Ключевые слова: *социальное жилищное строительство, ипотечное кредитование, инвестиции в новостройки, первоначальный взнос, источники финансирования, кризис, ценовая политика.*