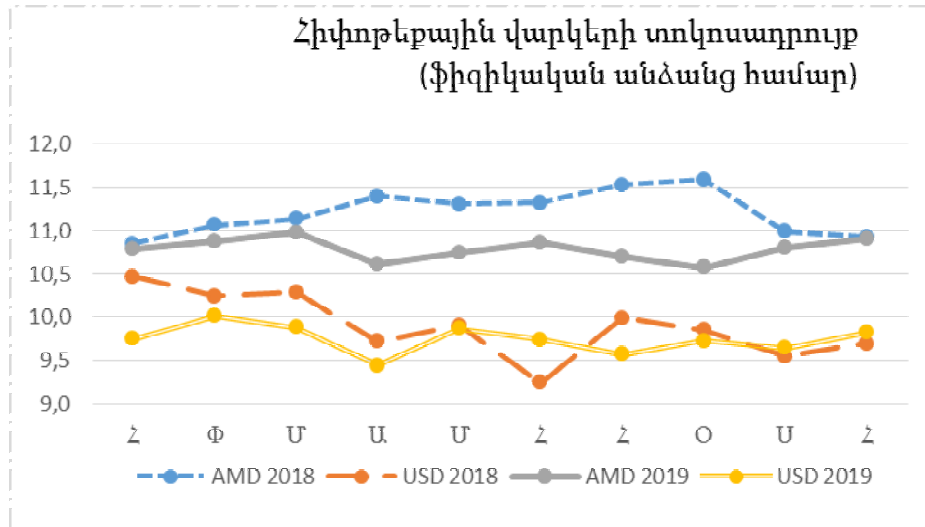


Գծապատկեր 1



2019թ. առաջին 10 ամիսների ընթացքում ֆիզիկական անձանց համար ավանդների միջին տոկոսադրույքները նվազել են 0.12% դրամով և 0.18% դոլարի դեպքում²: Սա կարող է ազդակ հանդիսանալ տնօրինած գումարները այլ ոլորտներում (այդ թվում և անշարժ գույքի) ներդնելու:

2018 և 2019 թթ. դրամով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի մասնաբաժինը շարունակում է աճ արձանագրել դոլարով տրամադրվածների նկատմամբ: Եթե 2018թ.-ի 3-րդ եռամսյակում դրամով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի մասնաբաժինը հիփոթեքային վարկերի պորտֆելում կազմում էր 55.92%, ապա 2019թ.-ի նույն ժամանակահատվածում տվյալ ցուցանիշը աճել է 7.72%-ով՝ հասնելով 63.64 %-ի:

Պետք է նաև փաստել, որ նշված ժամանակահատվածում նվազեցվել է հիփոթեքային վարկերի պարտադիր կանխավճարների չափը³, ինչպես նաև երկարացվել են հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ժամկետները⁴, ինչն էլ իր հերթին նվազեցրել է ամսական մարումների գումարը՝ այն ավելի հասանելի դարձնելով հանրության պակաս եկամուտներ ունեցող շերտերին:

2019թ.-ի 3 եռամսյակների ընթացքում Ազգային Հիփոթեքային Ընկերության (ԱՀԸ) կողմից վերաֆինանսավորվել է 8.352 մլրդ դրամի հիփոթեքային վարկ, ինչը 2018թ.-ի նույն ժամանակաշրջանի ցուցանիշից ավել է 1.053 մլրդ դրամով⁵: Սա պայմանավորված է ինչպես անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացմամբ, այնպես էլ նշված վարկերի միջին կշռված տոկոսադրույքի 1.13% նվազումով⁶:

2019թ.-ի 3-րդ եռամսյակի ընթացքում անշարժ գույքի շուկայում իրականացվել է

² cba.am

³ <https://banks.am/am/news/newsfeed/18235>

⁴ <https://banks.am/am/news/newsfeed/16667>

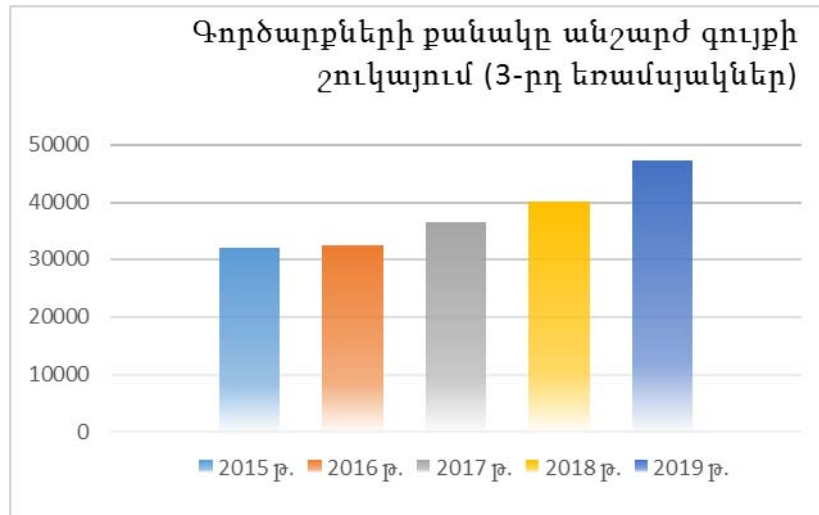
⁵ <http://www.nmc.am/hy/1431683122>

⁶ Նույն տեղում

47152 գործարք, որն ապահովել է 17.88% աճ 2018 թվականի համադրելի ժամանակաշրջանի նկատմամբ⁷:

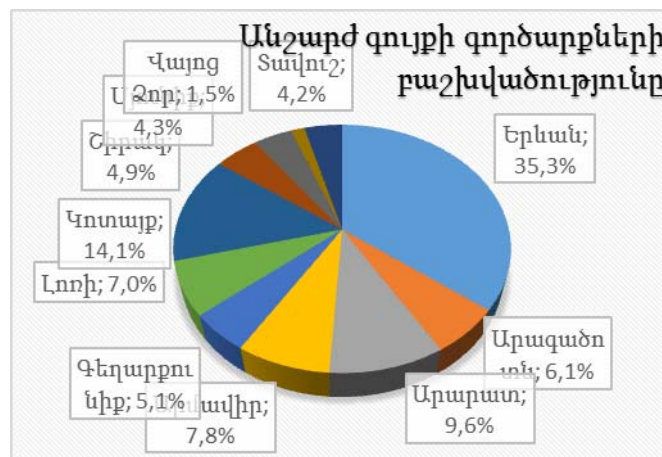
Ստորև դիտարկվում է 2016-2019 թվականների 3-րդ եռամսյակների ընթացքում գրանցված անշարժ գույքի գործարքների դինամիկան, որից էլ պարզ է դառնում, որ ոլորտը տարեցտարի զարգանում է և ընդլայնում սահմանները⁸:

Գրաֆիկ 1



Ստորև ներկայացվում է անշարժ գույքի շուկայում կատարված գործարքների բաշխվածությունը Երևան քաղաքում և մարզերում:

Գրաֆիկ 2



Ակներև է, որ Երևանը անվիճելի առաջատարն է այս պահի դրությամբ, սակայն

⁷ https://www.cadastre.am/storage/files/news/news_7234990944_1_Hodvac_IIIer.2019.pdf

⁸ Նույն տեղում

հաշվի առնելով, որ նոր կառավարությունը իր գերակա նպատակներից մեկն է սահմանել տարածքային համաչափ զարգացումը⁹, կարելի է սպասել նաև այդ շեղման որոշակի կրճատում: Այս գործընթացի դրսևորումներից մեկը կարելի է համարել Գյումրիի քաղաքում 2019թ.-ի օգոստոս ամսին անշարժ գույքի ոլորտում գործարքների աճը հուլիս, ինչպես նաև 2018թ.-ի օգոստոս ամիսների համեմատ, որն էլ հետագայում կմեծացնի Շիրակի մարզի մասնաբաժինը ընդհանուր գործարքների ծավալում¹⁰:

Նշենք նաև, Երևան քաղաքում նախորդ տարվա համադրելի ժամանակահատվածի համեմատ նկատվել է գործարքների 11% աճ, որն էլ իր ազդեցությունն է ունեցել ոլորտի միջին շուկայական գների վրա: Այսպիսով, 2019թ.-ի 3-րդ եռամսյակի դրությամբ բազմաբնակարան շենքերում բնակարանի 1քմ-ի միջին շուկայական արժեքը 2018 թվականի նկատմամբ աճել է 10.4%: Այս ցուցանիշը մարզերի դեպքում կազմում է 3.6%¹¹: Գների դիտարկվող այս աճը բնական երևույթ է՝ հաշվի առնելով այն փաստը, որ անշարժ գույքի շուկայում պահանջարկը շարունակական աճ է արձանագրել¹²:

Հիփոթեքային շուկայի ընդլայնմանը մեծապես նպաստում է նաև օրենսդրական դաշտը, որը հնարավորություն է տալիս ֆիզիկական անձանց օգտվել եկամտային հարկի վերադարձից, այն է՝ նվազեցնել հիփոթեքային վարկով առաջնային շուկայից ձեռք բերված անշարժ գույքի վարկի սպասարկման տոկոսադրույքները վճարված եկամտային հարկի չափով: Այն, որ սա ուղղակիորեն ազդել է հիփոթեքային վարկերի շուկայի վրա, փաստում է այն հանգամանքը, որ եթե 2016 և 2017 թվականներին վարկառուներին է վերադարձվել համապատասխանաբար 1.349 մլրդ և 2.416 մլրդ դրամ եկամտային հարկ, ապա 2018թ.-ին եկամտային հարկի վերադարձը կազմել է 4.683 մլրդ դրամ¹³, իսկ 2019թ.-ի հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին այն կազմել է 5.445 մլրդ դրամ¹⁴, ինչն էլ ցուցադրվում է գրաֆիկ 3-ով:

⁹ <https://armtimes.com/hy/article/151337>

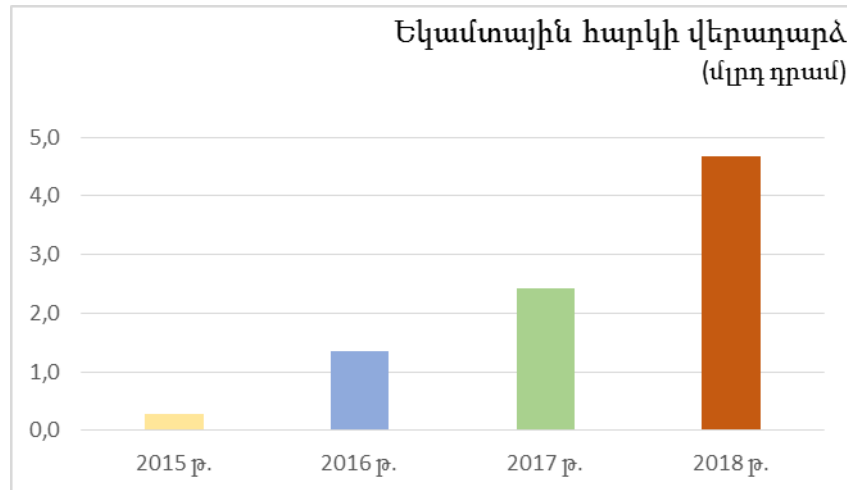
¹⁰ <https://bit.ly/2RkMJVd>

¹¹ <https://www.cadastre.am/article/1761>

¹² <https://www.cadastre.am/article/1761>

¹³ <http://www.petekamutner.am/mdNews.aspx?sid=cs&nid=5576>

¹⁴ <https://hetq.am/hy/article/107898>



Ամփոփելով՝ կարող ենք փաստել, որ 2015-2018թթ. վարկառուները հետ են ստացել կուտակային գումարով 8.7 մլրդ դրամ, ինչը վկայում է այն մասին, որ ֆիզիկական անձինք ակտիվորեն օգտվում են իրենց ընձեռված այս հնարավորությունից¹⁵:

Այս օրենսդրական հնարավորությունը և հիփոթեքների տոկոսադրույքների նվազումը նպաստել է, որ 2018թ.-ի 3-րդ եռամսյակի նկատմամբ դոլարով հիփոթեքային վարկերն ավելացել են դրամական ծավալով 11.4 մլրդ-ով, իսկ դրամով տրամադրված հիփոթեքները՝ շուրջ 74.3 մլրդ-ով:¹⁶

Անհրաժեշտ է նաև նշել, որ 2020 թ.-ից ուժի մեջ մտնող հարկային օրենսգրքի ֆիզիկական անձանց եկամտային հարկի օրենքում տեղի ունեցած փոփոխությունների համաձայն, սովյալ հարկի հաշվարկի մեջ տեղի կունենա դրույքի համահարթեցում (այսուհետ կկիրառվի 23% ընդհանուր դրույքաչափ բոլոր աշխատավարձերի համար, նախկինի՝ կախված աշխատավարձի մեծությունից, 23%, 28%, 36%-ի դիմաց), որի արդյունքում, մի կողմից կավելանան ֆիզիկական անձանց եկամուտները, որն իր հերթին կխթանի հիփոթեքների ավելացումը, մյուս կողմից՝ կպակասի պոտենցիալ վերադարձի ենթակա եկամտային հարկի չափը, որն էլ միգուցե նվազեցնի անշարժ գույքի առաջնային շուկայի հետաքրքրությունը: Այդուհանդերձ, 2018թ.-ի հունվարի 1-ից արդեն իսկ ուժի մեջ էին մտել եկամտային հարկի վերադարձից օգտվելու որոշակի սահմանափակումներ (անշարժ գույքի արժեքի առավելագույն շեմ է սահմանվել 55 մլն դրամը, ֆիզիկական անձը կարող է այս վերադարձից օգտվել միայն մեկ անգամ, և եռամսյակային վերադարձը չի կարող գերազանցել 1.5 մլն դրամը), որոնք, սակայն, մեծապես չեն խոչընդոտել շուկայի աշխուժության վրա, ընդհակառակը, հիփոթեքային շուկան շարունակել է զարգանալ:

Ֆինանսական շուկայի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ վերջին 2

¹⁵ <http://www.petekamutner.am/mdNews.aspx?sid=cs&nid=5576>

¹⁶ <http://www.nmc.am/hy/1431567063>

տարիներին բանկային հաշվարկային տոկոսադրույքը մնացել է 12%, իսկ դրամավարկային քաղաքականություն իրականացնող ԿԲ-ի կողմից սահմանված վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը 2018թ.-ին կազմել է 6%, ինչը 2019թ.-ին նվազել է մինչև 5.5%, որը ենթադրում է ֆինանսական շուկայի ակտիվացում: Արդյունքում ԿԲ-ն գնաճը կարողացել է ֆիքսել նպատակադրված միջակայքում, որն էլ հնարավորություն է տալիս ենթադրել, որ ֆինանսական շուկան գտնվում է կայուն վիճակում և կտրուկ փոփոխություններ չեն սպասվում:

Ամփոփելով շարադրանքը, կարող ենք փաստել, որ անշարժ գույքի շուկան աշխուժանում է, որն էլ իր հերթին խթանում է հիփոթեքային վարկերի քանակային և ծավալային ավելացումը: Սա պայմանավորված է ինչպես հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքների նվազումով և տրամադրման պայմանների մեղմացմամբ, այնպես էլ եկամտային հարկի վերադարձի քաղաքականության ներդրմամբ: Կայուն ֆինանսական միջավայրի պայմաններում կարելի է ակնկալել անշարժ գույքի ոլորտում գործարքների ավելացում և հիփոթեքային վարկերի աճ ինչպես Երևանում, այնպես էլ մարզերում: Այս իրավիճակում պետք է հնարավորինս զգոն լինել և չափից առավել չմեղմացնել հիփոթեքային վարկերի պայմանները, որը հղի է ժամկետանց վարկերի քանակի ավելացման ռիսկով:

ИЗМЕНЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА АРМЕНИИ В 2018-2019 ГГ. И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ - АРСЕН ЕГИКЯН- ГЕНРИК МАНУКЯН-В данной статье представлен анализ ипотечного рынка в Армении в 2018-2019 гг., и тенденции его развития. В статье представлены основные показатели и факторы, влияющие на изменения рынка, рассматриваются соотношения ипотечных кредитов в национальной валюте и в долларах США, распределение сделок с недвижимостью в Ереване и марзах.

Рассматривается также влияние изменений в законодательстве на развитие ипотечного рынка.

Обобщая произведенный анализ рынка недвижимости, приходим к выводу, что рынок относительно стабилен и имеются тенденции роста.

Ключевые слова: ипотечный кредит, процент, рефинансирование ипотечного кредита, условия ипотечного кредитования, недвижимость, распределение сделки недвижимости, предоплата, подоходный налог, монетарная политика, финансовый рынок

CHANGES OF MORTGAGE MARKET OF ARMENIA IN 2018-2019 AND ITS DEVELOPMENT TRENDS - ARSEN YEGHIKYAN- HENRIK MANUKYAN -This article presents analysis of the mortgage market in Armenia for the period 2018-2019 and refers to its development trends.

