

ՀՏԴ 336.7Տնտեսագիտություն*Ռուզաննա ՄԱՆԳԱՍԱՐՅԱՆ**տ.գ.թ, ԱրՊՀ տնտեսագիտության տեսության և
կառավարման ամբիոնի դոցենտ**Յանա ԼԱԼԱՅԱՆ**ԱրՊՀ հաշվապահական հաշվառման բաժնի գանձապահ*

ՀԻՊՈՏԵԿԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ԱՐԴԻ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ԵՎ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ ՈՒՂԻՆԵՐԸ ԱՀ-ՈՒՄ

Հոդվածում դիտարկվել է ԱՀ-ում հիպոտեկային վարկավորման ազդեցությունը ինչպես բնակչության բնակարանային ապահովվածության, այնպես էլ անշարժ գույքի շուկայի զարգացումների վրա, քննարկվել երկրում հիպոտեկային վարկավորման բնագավառը կարգավորող օրենսդրական դաշտը և առաջարկվել այնպիսի դրույթներ, որոնք կարող են ապահովել անհրաժեշտ ֆինանսական ենթակառուցվածքների և հիպոտեկային վարկավորման շուկայի զարգացումը, սակայն ներառված չեն օրենսդրության մեջ:

Ներկայացվել են հիշյալ ոլորտում պետության նպատակային ծրագրերը և կատարվել դրանց արդյունքների համեմատական վերլուծություն, բնակչության շրջանակում նորակառույց շենքերից բնակարանների հասանելիության մակարդակը որոշելու համար հաշվարկվել «բնակարանային մատչելիության համաթիվը» և ընդգծվել Հանրապետությունում հիպոտեկային վարկավորման համակարգի զարգացմանը խոչընդոտող անբարենպաստ պայմանները:

Հոդվածում կառուցվել է ռեգրեսիոն մոդել և հիմնավորվել ԱՀ-ում շինարարության ծավալների, միջին անվանական աշխատավարձի և հիպոտեկային վարկավորման ազդեցությունը անշարժ գույքի գների վրա: Հիպոտեկային վարկավորման բարելավման նպատակով կատարվել են հիմնավոր առաջարկներ:

Բանալի բառեր` հիպոտեկային վարկավորում, անշարժ գույքի շուկա, բնակարանային մատչելիություն, միջին անվանական աշխատավարձ, պետական աջակցություն, ֆինանսական աջակցություն, ներդրումային հիմնադրամ:

Р. Мангасарян, Я. Лалаян
СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ В АР

В статье рассматривается влияние ипотечного кредитования как на жилищную обеспеченность населения в Арцахе, так и на развитие рынка недвижимости, обсуждается законодательная база, регулирующая сферу ипотечного кредитования в стране, и предлагаются положения, которые могут обеспечить рыночное развитие необходимых финансовых инфраструктур и ипотечного кредитования, однако не включены в законодательство.

Представлены целевые программы государства в указанной сфере и проведен сравнительный анализ их результатов, рассчитан «индекс доступа к жилью» для определения уровня доступа населения к квартирам в новопостроенных домах и подчеркнуты неблагоприятные условия, препятствующие развитию системы ипотечного кредитования в республике.

*В статье представлена **регрессионная модель** и обосновано влияние объема строительства, средней номинальной заработной платы и ипотечного кредитования на цены на недвижимость в Арцахе. Представлены существенные предложения для улучшения ипотечного кредитования.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, рынок недвижимости, доступность жилья, средняя номинальная заработная плата, государственная поддержка, финансовая поддержка, инвестиционный фонд.*

R. Mangasaryan, Ya. Lalayan

ACTUAL PROBLEMS OF MORTGAGE LENDING AND WAYS OF THEIR SOLVING IN THE REPUBLIC OF ARTSAKH

The article discusses the impact of mortgage lending on both the housing supply of the population of Artsakh and the development of the real estate market, discusses the legislative framework governing the sphere of mortgage lending in the country, and proposes provisions that can ensure the market development of the necessary financial infrastructures and mortgage lending not included in the law.

*Targeted state programs in this area are presented and a comparative analysis of their results is carried out, the “**housing access index**” is calculated to determine the level of population access to apartments in newly-built houses, and adverse conditions that impeded the development of a mortgage system in the republic are emphasized.*

*The article presents a **regression model** and the impact of construction volume, average nominal wages and mortgages on real estate prices in Artsakh. Substantial proposals for improving mortgage lending are presented.*

***Keywords:** mortgage lending, real estate market, housing access, average nominal wage, government support, financial support, investment fund.*

ԱՀ-ում հիպոտեկային վարկավորման բարելավումը բարենպաստ ազդեցություն կունենա ինչպես բնակչության բնակարանային ապահովվածության, շինարարության և շինանյութերի արտադրության ոլորտի ընդլայնման, լրացուցիչ աշխատատեղերի ստեղծման և զբաղվածության մակարդակի բարձրացման, արդյունքում նաև բնակչության միջին խավի ձևավորման, այնպես էլ անշարժ գույքի շուկայի

զարգացման, երկրի բանկային համակարգի կայուն և արդյունավետ գործունեության ապահովման վրա:

Բնակչության լայն շերտերին բնակարանով ապահովելը դիտարկելով որպես սոցիալական կարևոր խնդիր՝ պետությունը ոչ միայն սահմանում է հիպոտեկային վարկավորման ծավալների ընդլայնմանը նպաստող օրենսդրական դաշտ, այլև հաճախ ինքն է ուղղակիորեն դառնում հիպոտեկային շուկայի մասնակից: ԱՀ-ում ներկայումս բավականաչափ սուր է դրված բնակարանային ապահովվածության հարցը: Խնդիրն ունի ռազմավարական նշանակություն, որը թելադրվում է ԱՀ սոցիալ-ժողովրդագրական իրավիճակի բարելավման պահանջներով:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ ոչ մի երկրում բնակարանային հարցը չի լուծվել առանց հիպոտեկի օգտագործման: Աշխարհի շատ երկրներում բնակարանի՝ վարկով ձեռքբերումը ոչ միայն բնակարանային խնդրի լուծման հիմնական ձև է, այլև տնտեսական գործունեության ոլորտ, բանկային և այլ վարկային կառուցվածքների արդյունավետ գործունեության կարևոր պայման:

Ընդգծենք, որ ԱՀ-ում հիպոտեկային վարկավորման բնագավառը կարգավորվում է ինչպես «Բանկերի կողմից տրամադրվող հիպոտեկային վարկավորմամբ բնակարաններ և բնակելի տներ ձեռք բերելու, վերանորոգելու պետական աջակցության մասին» Կառավարության որոշմամբ (2008 թ.), այնպես էլ Քաղաքացիական և Քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքերով (ԱՀ-ում գործում են 2001 թ. հուլիսի 1-ից), «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» (2000 թ.), «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» (2004թ.) ԱՀ օրենքներով: Կարելի է նշել, որ վերոհիշյալ իրավական ակտերով հիպոտեկային վարկավորման զարգացման բնագավառը կարգավորող օրենսդրության մեջ չկան այնպիսի դրույթներ, որոնք հնարավորություն կտան ստեղծելու անհրաժեշտ ֆինանսական ենթակառուցվածքներ և խթանեն հիպոտեկային վարկավորման շուկայի զարգացումը: Որպես այդպիսիք կարելի է նշել, օրինակ, գրավադրված բնակարանի սեփականության ստանձման, դրա իրացման, այդ բնակարաններից երրորդ անձանց վտարելու, վարկի երրորդ անձանց վաճառքի, իրավունքի և ապագայում ծագող իրավունքի գրավադրման խնդիրները:

Կարծում ենք, որ բազմազան են և թանկ գրավադրված անշարժ գույքի պետական գրանցման համար կատարվող վճարները, մասնավորապես, եթե դրանք պետք է կատարվեն կարճ ժամկետներում՝ 1-2 օրվա ընթացքում: Այդ գործընթացի տևողությունը երկար է: Բացի այդ՝ ծախսատար, ժամանակատար և խնդրահարույց են նաև գրավադրված անշարժ գույքը վարկատուի սեփականությանն անցնելու և երրորդ անձին վաճառելու գործընթացները:

Գաղտնիք չէ, որ գոյապայքարի տարիներին ավերվել էր հանրապետության՝ առանց այդ էլ սակավ բնակֆոնդի զգալի մասը: Որպես

ժառանգություն են փոխանցվել նաև քաղաքացիների բնակարանային պայմանների բարելավման հերթացուցակները: Միայն 50 հազար բնակչություն ունեցող Ստեփանակերտ քաղաքում ավելի քան 5000 ընտանիքներ ընդգրկված էին դրանցում: Պատերազմից հետո ԱՀ Կառավարությունը անմիջապես ձեռնամուխ է եղել կիսաքանդ քաղաքների ու գյուղերի վերականգնմանը: Պետությունը նպատակային ծրագրերի իրականացմամբ հնարավորինս լուծել և լուծում է բնակչության սոցիալական որոշ խմբերի՝ զոհված ազատամարտիկների, պատերազմի հաշմանդամների, բազմազավակ ընտանիքների բնակարանային պայմանների բարելավման հարցը՝ կառուցելով նոր բնակարաններ: Այնուամենայնիվ բնակչության մեծ մասը չունի սեփական տանիք: Դժվարին կացության մեջ են հայտնվում երիտասարդ նորաստեղծ ընտանիքները, որոնք ստիպված ապրում են ծնողների հարկի տակ կամ էլ վարձակալված բնակարաններում, որոնց գները օրեցօր բարձրանում են առաջարկի նկատմամբ մի քանի անգամ արագ աճող պահանջարկի պայմաններում: Այդ առումով կարծում ենք հիպոտեկային վարկավորման պետական ծրագիրը երկրում կարող է հանդիսանալ ինչպես բնակչության բնակարանային ապահովության խնդրի լուծման, այնպես էլ բնակարանային շինարարության զարգացման խթան:

«Հիպոտեկային վարկավորմամբ բնակարաններ ձեռք բերելու կամ վերանորոգելու պետական ֆինանսական աջակցության» ծրագիրը հանրապետությունում իրականացնում է Արցախի ներդրումային հիմնադրամը: Սկսած 2015թ-ից՝ կառավարության որոշմամբ անժամկետ զինվորական հաշմանդամություն ունեցող երկրորդ և երրորդ խմբի հաշմանդամներին, ԼՂՀ պաշտպանության ժամանակ ծառայողական պարտականությունները կատարելիս զոհված զինծառայողների զավակների, բազմազավակ, միաձնող ընտանիքների և փախստական քաղաքացիների բնակարանային պայմանների բարելավման նպատակով տրամադրվում է հիպոտեկային վարկավորմամբ պետական ֆինանսական աջակցություն, որն արտահայտվում է հիպոտեկային վարկի տոկոսագումարների սուբսիդավորմամբ և կանխավճարի տրամադրմամբ:

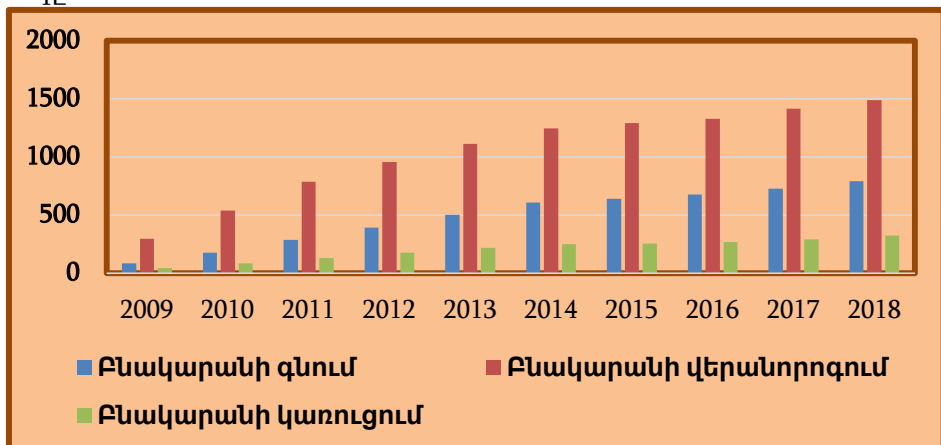
Վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ երկրում բնակարան, բնակելի տուն ձեռք բերելու համար հիպոտեկային վարկը տրամադրվում է առնվազն 15 տարի ժամկետով, իսկ վերանորոգման համար՝ մինչև 10 տարի ժամկետով: Բնակարան կամ բնակելի տուն ձեռք բերելու նպատակով անժամկետ զինվորական հաշմանդամություն ունեցող երկրորդ խմբի հաշմանդամ շահառուներին հատկացվում է կանխավճար՝ գործարքի արժեքի մինչև 30 տոկոսի չափով, որից երկու երրորդը կամ գործարքի արժեքի 20 տոկոսը՝ անհատույց, իսկ 10 տոկոսը՝ վերադարձման պայմանով: Մնացած շահառուներին տրամադրվում է գործարքի արժեքի մինչև 20 տոկոսի չափի կանխավճար՝ վերադարձման պայմանով: Այս ծրագիրը վերաբերում է սոցիալական այն կատեգորիաներին, որոնք,

հիմնախնդիր ունենալով հանդերձ, ընդգրկված չէին անվարձահատույց բնակարանների տրամադրման պետական ոչ մի ծրագրում: Չնայած գործող հիպոտեկային ծրագիրը համեմատաբար մատչելի է, սակայն երկրորդ, երրորդ կարգի հաշմանդամների, ծնողագուրկ երեխաների, փախստականների և սոցիալապես խոցելի խավի համար, այդուհանդերձ, առաջացնում ֆինանսական լուրջ դժվարություններ:

Հանրապետությունում 2015 թվականից գործում է նաև հիպոտեկային վարկերի վճարված տոկոսների մասով եկամտային հարկի արտոնության նոր ծրագիր, որը ևս լրացուցիչ աջակցություն է շահառուների համար:

Վիճակագրական վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ հանրապետությունում առևտրային բանկերի հիպոթեքային վարկերի պորտֆելը 2017 թվականին աճել է շուրջ 25, իսկ 2018 թվականին՝ 46 մլրդ դրամով: Այսպես, դիտարկելով հիմնադրամի հիմնական «Հիպոթեքային վարկավորմամբ բնակարան/առանձնատուն ձեռք բերելու կամ վերանորոգելու ֆինանսական աջակցության» ծրագրի շրջանակում ֆինանսավորված վարկերի քանակը, բացահայտում ենք, որ 2009-2018թթ. կտրվածքով դիտվել է կտրուկ աճ: Ընդ որում՝ ի համեմատ 2009թ.՝ 2018 թվականին տրամադրված վարկերը աճել են 520%-ով, իսկ 2017թ. համեմատ՝ 7,08%-ով: Հատկանշական է, որ բնակարանի վերանորոգման նպատակով վերցված հիպոթեքային վարկերը 10 տարվա կտրվածքով զբաղեցնում էին առաջնային տեղ:¹

Գծապատկեր 1. "Հիպոտեկային վարկավորմամբ բնակարան/առանձնատուն ձեռք բերելու կամ վերանորոգելու ֆինանսական աջակցություն" ծրագրով ֆինանսավորված վարկերի քանակը



Գծապատկերից տեսանելի է, որ 2009-2018թթ. ընթացքում վերոհիշյալ ծրագրի շրջանակում ֆինանսավորված վարկերի քանակը զգալիորեն աճել

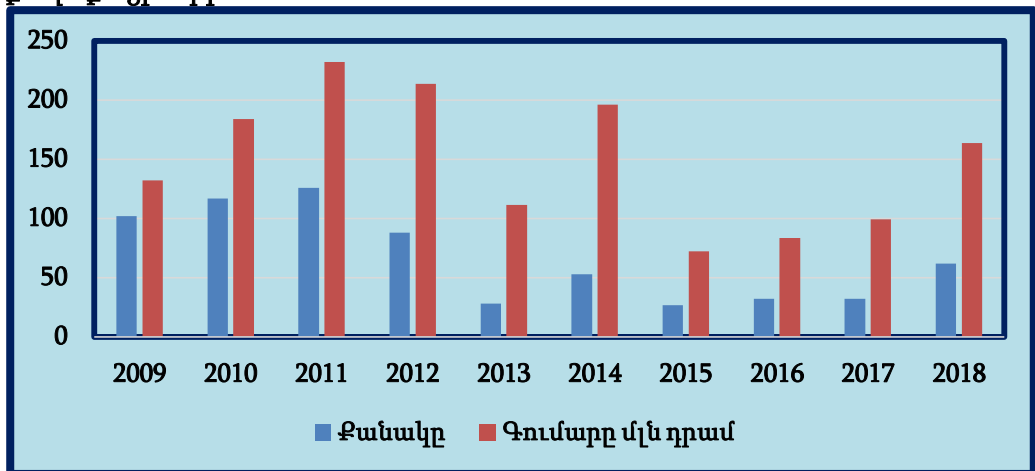
¹ Արցախի ներդրումային հիմնադրամի 2009-2018 թթ. հաշվետվություններ:

է: Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ դա պայմանավորված է ներքոհիշյալով.

- ✓ բնակարանային պայմանների բարելավման նկատմամբ բնակչության պահանջարկի աճով,
- ✓ օրենսդրաիրավական բարեփոխումներով,
- ✓ բնակչության միջին եկամուտների աճով:

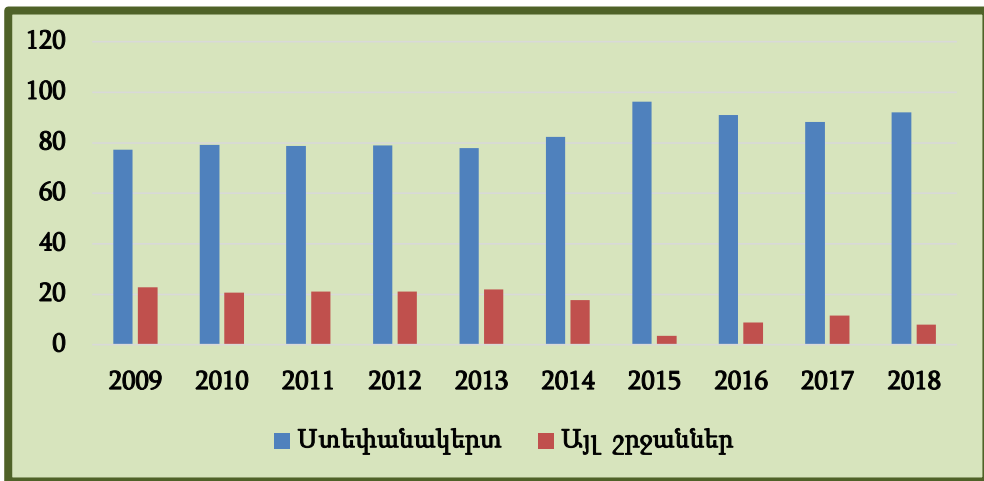
Այլ է պատկերը «Հիփոթեքային փոխառություններ գյուղաբնակ քաղաքացիներին» ծրագրի շրջանակներում ֆինանսավորված հայտերի ծավալի դինամիկայում: Այսպես՝ 2018 թվականին ֆինանսավորվել է գրեթե 2 անգամ ավելի քիչ հայտ, քան 2009թ-ին՝ կազմելով ընդամենը 62 հայտ: Ընդ որում, ֆինանսավորված հայտերի գումարները տարեցտարի ունեին անկայուն դինամիկա, և 2018 թվականին ֆինանսավորվեց ընդհանուր 163,7 մլն դրամի հայտ՝ 2017 թվականին գերազանցելով 64,6 տոկոսային կետով / Գծապատկեր 2/:

Գծապատկեր 2. Հիպոտեկային փոխառություններ գյուղաբնակ քաղաքացիներին



Ներդրումային հիմնադրամի կողմից գյուղաբնակ քաղաքացիներին ֆինանսավորված հայտերի ծավալի կրճատումն արտահայտվել է նաև ընդհանուր հիպոթեքային վարկերի՝ ըստ ԱՀ շրջանների տրամադրման բաշխվածության վրա: Եթե 2009 թվականին Ստեփանակերտ/այլ շրջաններ հարաբերակցությունը կազմում էր 3/1, ապա 2018թ-ին պատկերը փոխվել է, կազմելով 7/1 հարաբերակցություն / Գծապատկեր 3/:

Գծապատկեր 3. Հիպոտեկային վարկերի տրամադրումն ըստ ԱՀ շրջանների (%)¹



Այդուհանդերձ, պետք է արձանագրել, որ հիպոտեկային վարկավորման վերոհիշյալ ծրագրերը բնակչության լայն շրջանակի համար դեռ մատչելի չեն: Այսպես՝ երկրում բնակչության շրջանակում նորակառույց շենքերից բնակարանների հասանելիության մակարդակը որոշելու համար փորձենք հաշվարկել **«բնակարանային մատչելության համաթիվը»** /բնակարանի միջին գնի և տնային տնտեսության միջին տարեկան եկամտի հարաբերությունը/: Համաթիվը ցույց է տալիս, թե քանի տարում ընտանիքը միջոցներ պետք է խնայի բնակարան ձեռքբերելու համար՝ պայմանականորեն ընդունելով, որ ամբողջ խնայողությունները ուղղվում են այդ նպատակի իրացմանը: Ընդգծենք, որ հաշվարկներն հիմնված են միջին վիճակագրական տվյալների վրա: Այսպես՝ ԱՀ Ազգային Վիճակագրական Ծառայության պաշտոնական տվյալներով՝ 2018թ. միջին աշխատավարձը կազմել է 157,7 հազար ՀՀ դրամ: Ընդունենք երկրում երկու աշխատող ունեցող ընտանիքը, որոնցից յուրաքանչյուրը ստանում է 157,7 հազար դրամ միջին աշխատավարձ, ցանկանում է ձեռք բերել երկսենյականոց բնակարան ք. Ստեփանակերտում՝ 70քմ մակերեսով: 2018 թ. մայրաքաղաքում 1քմ-ի միջին արժեքը եղել է 311,200 հազ. ՀՀ դրամ՝ ըստ ԱՀ էկոնոմիկայի և արտադրական ենթակառուցվածքների նախարարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության ամփոփ տեղեկատվության: Դա նշանակում է, որ ցանկալի բնակարանը կարժենա 21,784,000 մլն ՀՀ դրամ, իսկ բնակարանային մատչելության ինդեքսը՝ 5.7: Հետևապես, միջին վիճակագրական ընտանիքն իր միջոցներն ամբողջությամբ պետք է խնայի 5.7 տարի՝ ք.

¹ Արցախի ներդրումային հիմնադրամի 2009-2018 թթ. հաշվետվություններ

Ստեփանակերտում միջին արժողության բնակարան ձեռք բերելու համար: Ընդգծենք նաև, որ միջազգային չափանիշներով հիշյալ համաթվի նորմալ միջակայքը 3-5 տարին է: Հետևապես, հիպոտեկային վարկավորումը պահանջում է կայուն և թափանցիկ եկամուտներ, մինչդեռ.

- հանրապետությունում քչերը կարող են հպարտանալ երկարաժամկետ կայունությամբ ապահովված իրենց աշխատանքով.

- «քաղաքացին փորձում է թաքցնել, պետությունն էլ իբր չի տեսնում» իրականությունը ավելի է նոսրացնում պոտենցիալ վարկատուների շարքերը, ովքեր ոչ միայն ունեն բավարար եկամուտներ, այլև կարող են դա «ապացուցել»:

Այդ առումով կարծում ենք, որ որպես ԱՀ-ում հիպոտեկային վարկավորման համակարգի զարգացմանը խոչընդոտող անբարենպաստ պայմաններ, կարելի է առանձնացնել.

- բնակչության ոչ բավարար բարձր եկամուտները,
- կանխավճարի համար անհրաժեշտ կուտակումների բացակայությունը,
- ոչ պաշտոնական եկամուտների առկայությունը,
- ռազմաքաղաքական անկայուն իրավիճակը, արդյունքում նաև վարկային բարձր ռիսկերը:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ ԱՀ-ում հիպոտեկային վարկավորումը էական ազդեցություն է ունենում նաև անշարժ գույքի շուկայի զարգացումների վրա: Համաշխարհային մակարդակով համեմատական վերլուծությունները ևս փաստում են նման իրավիճակի մասին: Այսպես՝ ԱՄՆ-ում և Կանադայում 2018թ. դիտվել է անշարժ գույքի վաճառքների կտրուկ նվազում, որը պայմանավորված էր այդ երկրներում հիպոտեկային վարկավորման տոկոսադրույքների բարձրացմամբ, ինչը անշարժ գույքը դարձրել էր անմատչելի: Դիտարկումները ցույց են տալիս, որ ԱՄՆ-ում անշարժ գույքի շուկայի 10%-ը կազմում են նորակառույց շենքերը և տոկոսադրույքների բարձրացումը անշարժ գույքի վաճառքի վրա ունեցել է բացասական ազդեցություն: Ընդգծենք, որ 2018թ. հունվարի դրությամբ ԱՄՆ անշարժ գույքի առաջնային շուկայում վաճառքները նվազել են 7,8%-ով նախորդ ամսվա նկատմամբ, ցուցանիշը նախորդ տարվա օգոստոս ամսից հետո կազմել է նվազագույնը: Նշենք, որ ԱՄՆ-ում անշարժ գույքի հիպոտեկային վարկավորման տոկոսադրույքները ձևավորվում են՝ ելնելով հիպոտեկային պարտատոմսերի եկամտաբերությունից: Միննույն ժամանակ ընթացիկ տարում ԱՄՆ պարտատոմսերի շուկայում դիտվում է աննախադեպ զարգացում և եկամտաբերությունը հասել է վերջին տարիների իր առավելագույն ցուցանիշին:

Վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ 2018թ. Կանադայում /Օտարիո և Բրիտանական Կոլումբիա շրջաններում/ ևս անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների թիվը նվազել է: Տոկոսադրույքների բարձրացումը հանգեցրել

է հիպոտեկային վարկավորման մատչելիության անկման և 2019թ թացասական է ազդել Կանադայում գնորդների վրա: Կանադայի որոշ շրջաններում նույնիսկ գրանցվել է անշարժ գույքի գների անկում, իսկ շուկայում նոր ձևավորվող առաջարկը երբեմն գերազանցել է իրականացված առուվաճառքի գործարքների ծավալին: Փորձագետների կարծիքով՝ 2018թ ցուցանիշներով Կանադայում անշարժ գույքի շուկայի գնային դինամիկան դանդաղեց մինչև վերջին 5 տարիների նվազագույն ցուցանիշը՝ չնայած բարձր առաջարկի պահպանման և աշխատատեղերի քանակի աճին:

Այլ է իրավիճակը եվրոպական և ասիական զարգացած երկրների անշարժ գույքի շուկայի դինամիկայում: Այսպես՝ Գերմանիայում 2% տնտեսական աճի պայմաններում բարձրանում են նաև անշարժ գույքի գները: Խոշոր քաղաքներում գները բարձրանում են առավել մեծ տեմպերով՝ վերջին 5 տարիների ընթացքում շուրջ 50-85%-ով: Մյունխենում, Բեռլինում և այլ մեգապոլիսներում մեկ քառակուսի մետրի արժեքը հասել է իր առավելագույն ցուցանիշին: Նման իրավիճակում ներդրողների համար հիմնական ռիսկը այնպիսի օբյեկտ գտնելն է, որի արժեքը կշարունակի անընդհատ աճել: Իսկ Ճապոնիայի մայրաքաղաք Տոկիոյում միջին վիճակագրական բնակարանի արժեքը շատ բարձր է՝ 1 քառակուսի մետրի համար մոտավորապես 16,322 ԱՄՆ դոլար: Դիտարկումները ցույց են տալիս, որ 2019թ. շուկայական ակտիվություն և անշարժ գույքի գների բարձրացում է արձանագրվել Անգլիայում: Նշենք, որ 2018թ. Մեծ Բրիտանիայում անշարժ գույքի գները աճել են 2,7%-ով: Սակայն հիշյալ ցուցանիշը կրկնակի զիջում է վերջին 5 տարիների միջին ցուցանիշին:¹

Զճանաչված պետություններից որոշակիորեն անդրադարձել ենք Աբխազիայի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի զարգացումներին: Ընդգծենք, որ մինչ այժմ Աբխազիայում գործում է բնակելի տարածքների՝ բնակարանների, բնակելի տների՝ օտարերկացիների կողմից ձեռքբերման արգելքը: Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ հիշյալ երկրի անշարժ գույքի շուկայում մեծ է պետության դերը, որը պայմանավորված է դեպի երկիր ՌԴ կողմից ֆինանսական օգնության շրջանակներում կատարվող մեծ ֆինանսական հոսքերով:

Նպատակահարմար ենք գտնում գնահատել նաև ԱՀ-ում անշարժ գույքի շուկայում գների վրա որոշ գործոնների, այդ թվում՝ հիպոտեկային վարկավորման ծավալների, շինարարության ծավալների և միջին անվանական աշխատավարձի ազդեցությունը: Դրա համար իրականացրել ենք ռեգրեսիոն վերլուծություն, որի համար հիմք են հանդիսացել 2009-2018թթ. կտրվածքով հանրապետությունում իրականացված

¹ <https://internationalinvestment.biz/real-estate.html>

շինարարության ծավալի, բնակչության միջին անվանական աշխատավարձի և Արցախի ներդրումային հիմնադրամի կողմից սուբսիդավորված հիպոտեկային վարկավորման ծավալների ցուցանիշները / Աղյուսակ 1/:

Աղյուսակ 1. 2009-2018թթ. ԱՀ-ում շինարարության ծավալի, բնակչության միջին անվանական աշխատավարձի և հիպոտեկային վարկավորման ծավալների ազդեցությունը անշարժ գույքի գների վրա¹

Աղյուսակ 2. Ռեգրեսիոն անալիզի արդյունքները

	Գործակիցներ	Ստանդարտ սխալ	t-վիճակագրություն	p-արժեքը	ներքին 95%	վերին 95%	ներքին 95.0%	վերին 95.0%
Y փոփոխական	168.8386334	36.90664295	0.003791	0.003791	78.53133	259.1459	78.53133	259.1459355
X1-փոփոխական	-0.000592323	0.001206513	-0.49094	0.640908	-0.00354	0.00236	-0.00354	0.002359908
X2-փոփոխական	5.82879E-05	4.18174E-05	-1.39387	0.212794	-0.00016	4.4E-05	-0.00016	4.40357E-05
X3-փոփոխական	0.001303105	0.000219643	5.932842	0.001023	0.000766	0.001841	0.000766	0.001840552

$$Y = 168.8 - 0.0005X1 + 0.00005.8X2 + 0.001X3$$

Ռեգրեսիոն վերլուծության արդյունքում ստացել ենք R^2 դետերմինացիայի գործակիցը: Ընդ որում, ինչքան բարձր է դետերմինացիայի գործակիցը, այնքան առավել արդյունավետ է համարվում կառուցված մոդելը: Կառուցված մոդելում դետերմինացիայի գործակիցը հավասար է 0,9-ի, ինչը նշանակում է, որ դիտարկվող գործոնները անշարժ գույքի գների վրա ունեն 90%-ոց ազդեցություն:

Y գործակիցը ցույց է տալիս, թե ինչպիսին կլինեն վերջինս, եթե մնացած փոփոխականները հավասարվեն 0-ի: Մեր մոդելում այն հավասար է 168,8: Ինչ վերաբերում է X1 գործակցին, ապա այն ցույց է տալիս, թե ինչքանով է ազդում X1-ը Y-ի վրա: Տվյալ դեպքում այն հավասար է -0,0005, այսինքն՝ ունի բացասական արժեք: Դրանից հետևում է, որ շինարարության ծավալների նվազմանը զուգընթաց անշարժ գույքի գները աճում են:

X2 գործակիցը կազմում է 0,00005,8, որը նշանակում է, որ Արցախի Ներդրումային հիմնադրամի կողմից հիպոտեկային վարկավորման ծավալները 2009-2018թթ. ընթացքում ունեցել է ոչ մեծ, սակայն դրական ազդեցություն անշարժ գույքի գների վրա:

Անշարժ գույքի գների վրա համեմատաբար զգալի ազդեցություն ունի միջին անվանական աշխատավարձի մեծությունը: Վերջինիս գործակիցը՝

¹ Հաշվարկները կատարվել են ԱՎԾ պաշտոնական տվյալների հիման վրա:

X3 –ը, կազմել է 0,001: Կարելի է եզրակացնել՝ բնակչության անվանական աշխատավարձի աճին զուգընթաց աճում են նաև անշարժ գույքի գները:

Այսպիսով՝ ռեգրեսիոն վերլուծությունը փաստում է, որ վերոհիշյալ երեք գործոններն էլ իրենց ազդեցության մասնաբաժինն ունեն անշարժ գույքի գների վրա: Այդ համատեքստում առավել մեծ է երկրի բնակչության միջին անվանական աշխատավարձի ազդեցության մասնաբաժինը: Վիճակագրական վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ Արցախի Հանրապետությունում 2009-2018թթ. կտրվածքով բնակչության միջին անվանական աշխատավարձի միջին աճի տեմպը կազմել է 105.74% /Աղյուսակ 3/, իսկ բնակարանների և առանձնատների շուկայական միջին գների միջին աճը՝ համապատասխանաբար 118,7% և 109,5% / Աղյուսակ 4/:

Աղյուսակ 3. ԱՀ բնակչության միջին անվանական աշխատավարձի միջին աճի տեմպը 2009-2018թթ.¹

Տարին	Միջին աշխատավարձը	Աճի տեմպը
2018	161181	103.7
2017	155433	101.8
2016	152707	101.1
2015	151028	107
2014	141193	109.8
2013	128621	108.6
2012	102777	104.4
2011	98453	106.2
2010	92736	104.5
2009	88768	110.3

Աղյուսակ 4. ԱՀ-ում բնակարանների և առանձնատների շուկայական միջին գների միջին աճը 2009-2018թթ.²

Բնակարանների և առանձնատների շուկայական միջին գների միջին աճը		
	Բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններ	Առանձնատներ

¹ Հաշվարկները կատարվել են ԱՎԾ պաշտոնական տվյալների հիման վրա:

² Հաշվարկները կատարվել են ԱՎԾ պաշտոնական տվյալների հիման վրա:

2009	1,013	0,901
2010	0,86	0,907
2011	1,004	0,99
2012	1,086	1,044
2013	1,74	1,113
2014	1,072	0,98
2015	1,013	1,003
2016	1,038	0,983
2017	1,008	1,015
2018	1,018	1,0005

Տվյալներից կարելի է եզրակացնել, որ բնակարանների և առանձնատների շուկայական միջին գների միջին աճը գերազանցել է միջին անվանական աշխատավարձի միջին աճի տեմպին, մյուս կողմից էլ միջին անվանական աշխատավարձի ձևավորված մակարդակը բավարար չէ հանրապետությունում հիպոտեկային վարկավորման ծավալների ընդլայնման, արդյունքում նաև անշաժ գույքի շուկայի զարգացման համար: Այդ առումով, հաշվարկները ցույց են տալիս, որ երկրում հիպոտեկը հասանելի է դառնում միայն վճարունակ սպառողների համար: Դա է փաստում նաև վերևում ներկայացված «բնակարանային մատչելիության համաթվի» հաշվարկը, թեև երկրում հիպոտեկային վարկ ցանկացողների թիվն աստիճանաբար ավելանում է: Ըստ հաշվարկների՝ ընտանիքները հիպոտեկային վարկի գծով պետք է կատարեն միջին հաշվով ամսական 150 հազար դրամի վճարումներ /մայր գումար և տոկոսավճար/: Ստացվում է, որ արցախյան միջին եկամուտ ունեցող ընտանիքին այդպիսի վարկը անհասանելի է նույնիսկ 6% /սուբսիդավորման ժամկետը սահմանվում է առավելագույնը 5 տարի՝ հետագա ժամկետի վերանայման հնարավորությամբ/ դրույքի դեպքում: Ընդգծենք, որ Արցախի ներդրումային հիմնադրամն անտոկոս փոխառությամբ մասնակիորեն հատուցում է միայն առաջնային շուկայում բնակարան ձեռք բերելու համար կանխավճարը: Երկրորդային շուկայում հիմնադրամի կանխավճարի մասնակի փոխհատուցում կատարվում է միայն գոհված ազատամարտիկների ընտանիքների և հաշմանդամների համար: Ի տարբերություն տոկոսադրույքի սուբսիդավորման գումարների՝ նպատակային փոխառությամբ տրամադրվող կանխավճարները ենթակա են վերադարձման, սակայն անտոկոս:

Վերոհիշյալից կարելի է եզրակացնել, որ ԱՀ-ում չնայած պետական աջակցությանը, բնակարանային խնդիրը շատերի համար մնում է հրատապ, իսկ բնակարան ունենալու միակ հույսը՝ հիպոտեկային վարկավորումը: Այս պարագայում անհրաժեշտ է մշակել և իրագործել հիպոտեկային վարկավորման խթանիչ նոր ծրագրեր:

Ամփոփելով՝ հիպոտեկային վարկավորման բարելավման և անշարժ գույքի շուկայի զարգացման նպատակով առաջարկում ենք.

✓ Ձևավորել երկրում "երկար փողերի" աղբյուրներ, որոնց թվում են բնակչության երկարաժամկետ խնայողությունների խրախուսումը և ֆինանսական ինստիտուտների կայունացումը:

✓ Պարզեցնել անշարժ գույքի գրանցման մեխանիզմը և լուծել վարկով ձեռք բերված բնակարանի գրավադրման խնդիրը՝ սահմանելով այնպիսի մեխանիզմ, ըստ որի՝ հիպոտեկային վարկով ձեռք բերվող բնակարանը ավտոմատ կերպով գրանցվում է որպես գրավ՝ բնակարանի առուվաճառքի պայմանագրի գրանցման պահից:

✓ Տրամադրել ներդրողներին հարկային արտոնություններ /շահութահարկի, ավտոճանապարհային մասհանումների վճարների մասով/ բնակարանաշինության ոլորտում:

✓ Հասցնել նվազագույնի կանխավճարի չափը:

✓ Ձեռնարկել պետական միջոցառումներ բնակչության վճարունակության բարելավման ուղղությամբ:

✓ Ձեռնարկել քայլեր բնակչության ֆինանսական գրագիտության մակարդակի և բանկային ու ֆինանսական այլ կազմակերպությունների նկատմամբ վստահության բարձրացման ուղղությամբ:

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. Բանկերի կողմից տրամադրվող հիպոտեկային վարկավորմամբ բնակարաններ և բնակելի տներ ձեռք բերելու, վերանորոգելու պետական աջակցության մասին» Կառավարության որոշում (2008 թ.):
2. ԱՀ Ազգային Վիճակագրական Ծառայության ժողովրդագրական ժողովածու:
3. ԱՀ Ազգային Վիճակագրական Ծառայության 2009-2018 թթ. տարեգրքեր:
4. Արցախի Ներդրումային հիմնադրամի 2009-2018 թթ. հաշվետվություններ:
5. "Экономика и право", Энциклопедический словарь Гоблера (Под общей редакцией А.П.Горкина и др.), научное издательство "Большая Российская Энциклопедия" Москва., 1998г., с.71.
6. Barrell R., Davis E.P., Karim D., Liadze I. Calibrating Macroprudential Policy. NIESR Discussion Paper, 2010, no. 354.
7. Cecchetti S.G., Kohler M., Upper C. Financial Crises and Economic

Activity. NBER Working Papers, 2009, no. 15379.

8. Horne, David K. 1994. "Evaluating the Role of Race in Mortgage Lending." FDIC Banking Review, vol. 7, pp. 1-15.

9. Hoelscher D., Quintyn M. Managing Systemic Banking Crises // IMF Occasional Paper. 2003. № 224.

10. <https://www.bankrate.com/mortgages/analysis/>

11. <https://internationalinvestment.biz/real-estate.html/>

12. <https://www.statista.com/statistics/437191/mortgage-ownership-in-the-united-kingdom-uk-by-type/>

Հոդվածը տպագրության է նրաշխարհելի խմբագրական կոլեկիայի անդամ,
տ.գ.դ. Թ. Ն. Մանասերյանը: