

ՀՏԴ 336.77(479.243)

Տնտեսագիտություն

ՀԻՓՈՏԵԿԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ԼՂՀ-ՈՒՄ

Արևիկ ԱԼԵԶՅԱՆՅԱՆ

Բանալի բառեր՝ Հիփոթեքային վարկ, վարկի տոկոսադրույք, ֆինանսական աջակցություն, սուբսիդավորում, նպատակային փոխառություն, կանխավճար, գործակալ բանկ, ֆինանսավարկային հաստատություն, նրաշխարհագիր, ֆինանսավորված հայտեր:

Ключевые слова: Ипотечный кредит, проценты, финансовая поддержка, субсидии, целевой кредит, аванс, банк-агент, финансовое учреждение, рекомендации, финансируемые приложения.

Key Words: Mortgage loan, interest, financial support, subsidies, targeted loan, advance, agent bank, financial institution, recommendation, funded applications.

A. Алексанян

Основные проблемы в развитии рынка ипотечного кредитования в НКР

Поскольку в настоящее время постепенно уменьшаются объемы государственных средств на финансирование строительства и предоставление ресурсов, направленных на улучшение условий жизни людей, то основными источниками для приобретения жилья являются собственные средства и ипотечные кредиты. Жители нашей страны, имеющей переходную экономику, никак не могут обеспечить себя жильем собственными средствами, поэтому остается только взять ипотечный кредит. Рынок ипотечного кредитования в нашей стране развивался только при помощи государственного финансирования. Чтобы улучшить рынок ипотечного кредитования, государство должно контролировать финансово-кредитные учреждения, предоставляющие ипотечные кредиты.

A.Aleksanyan

The Main Problems of the Development of Mortgage Loan Market in NKR

As nowadays the volumes of state funds for financing of construction and provision of resources directed on improvement of people's living conditions is gradually decreasing, the main sources for acquisition of housing are one's own means and mortgage loans. For our transitional economy it is impossible to provide housing using one's own funds therefore the only option remaining is mortgages. Mortgage lending (loan) market in our country has developed due to state financial aid. To improve the market of mortgage lending, the state has to control the financial institutions granting mortgage loans.

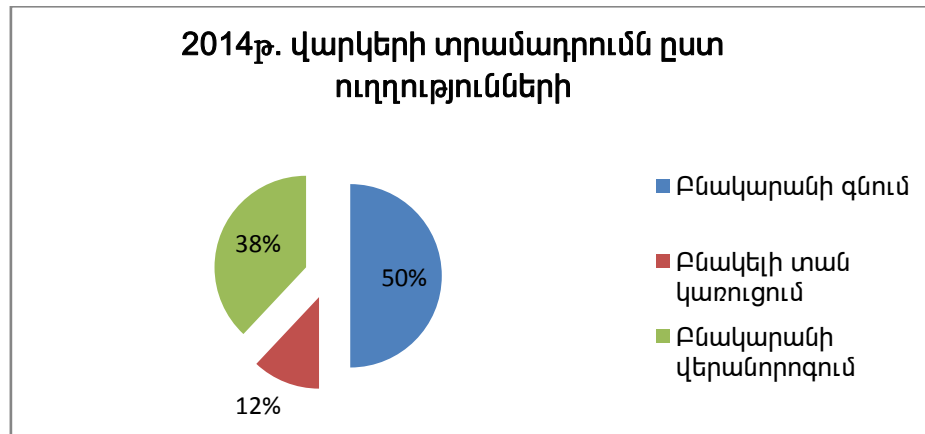
Բանի որ ներկա պայմաններում գնալով նվազում է պետական միջոցների հաշվին շինարարության ֆինանսավորումը և մարդկանց բնակարանային պայմանների բարելավմանն ուղղված միջոցների տրամադրումը, ուստի բնակարանի ձեռք բերման հիմնական աղբյուրներ են հանդիսանում սեփական միջոցները և հիփոթեքային վարկերը: Անցումային տնտեսություն ունեցող ԼՂՀ բնակչության համար սեփական միջոցների հաշվին անհնար է ապահովել բնակարանային պայմաններ, ուստի բնակչությունը ընտրում է հիփոթեքային վարկերից օգտվելու տարբերակը: Հիփոթեքային վարկավորման շուկան մեր պետությունում զարգացել է առավելապես պետական ֆինանսական աջակցության շնորհիվ: Որպեսզի այս շուկան ավելի կատարելագործվի, անհրաժեշտ է պետական վերահսկողություն այն ֆինանսավարկային հաստատությունների նկատմամբ, որոնք տրամադրում են հիփոթեքային վարկեր:

ԼՂՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկան սկսեց ձևավորվել 2008 թվականից, երբ Կառավարությունը, շուկայում առկա բնակարանների բարձր գները համեմատաբար մատչելի դարձնելու, ԼՂՀ բնակիչների բնակարանային պայմանները բարելավելու նպատակով, հաստատել է հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարան/առանձնատուն/ձեռք բերելու կամ վերանորոգելու ֆինանսական աջակցության ծրագիրը: Այս ծրագիրը «Իսկական փրկություն» էր անցումային տնտեսություն ունեցող ԼՂՀ բնակչության համար, որտեղ գերակշռում են միջին խավի ներկայացուցիչները, և որոնք իրենց բնակարանային պայմանների ապահովման և բարելավման համար կարող են օգտվել միայն հիփոթեքային վարկերից: Պատճառն այն է, որ ներկայումս պետական միջոցների հաշվին իրականացվում է միայն որոշ սոցիալական խմբերի համար բնակարանների շինարարության ֆինանսավորումը (զինծառայողների ընտանիքներ, զոհված ազատամարտիկների ընտանիքներ, երկկողմանի ծնողագուրկ ընտանիքի երեխաներ, փախստականներ և այլն), իսկ հասարակության մյուս անդամները սեփական միջոցների բացակայության պատճառով ստիպված ընտրում են վարկից օգտվելու եղանակը:

վերադառնալով վերոնշյալ ծրագրին նշենք, որ այն ենթադրում է աջակցություն հետևյալ ձևերով.¹

1. հիփոթեքային վարկերի տարեկան տոկոսադրույքների մասնակի սուբսիդավորում,
2. նպատակային փոխառությամբ կանխավճարների տրամադրում,
3. մատչելի պայմաններով իրացման նպատակով բնակարանների ու առանձնատների կառուցում և իրացնելու նպատակով բնակարանների ու առանձնատների գնում:

Այս ծրագրի շրջանակներում 2014թ. Հիմնադրամ են դիմել 337 քաղաքացի, որոնցից 140-ը բնակարանի գնման, 39-ը բնակելի տան կառուցման, իսկ 158-ը բնակարանի վերանորոգման նպատակով: Այդ քաղաքացիներից 271-ի հետ պայմանագրեր են կնքել բանկերը և վարկային կազմակերպություններ: Տրամադրված վարկերի ուղղությունները ներկայացված է գծապատկեր 1-ում:



Գծապատկեր 1

Արցախի Ներդրումային Հիմնադրամի հետ համագործակցում են մի շարք ֆինանսավարկային հաստատություններ: Աղյուսակ 1-ի տեսքով ներկայացնենք այդ հաստատությունները և վերջիններիս կողմից ֆինանսավորված հայտերի քանակն ու գումարը:²

2014թ. հիփոթեքային վարկերի տրամադրումն՝ ըստ հիմնադրամի հետ համագործակցող ֆինանսավարկային հաստատությունների

Հ/Հ	Գործակալ բանկեր	Ֆինանսավորված հայտեր			
		քանակ	գումար		
			մլն դրամ	հազար ԱՄՆ դոլար	Ընդամենը մլն դրամ*
1	«Արցախբանկ» ՓԲԸ	175	279,5	2545.5	1488.5
2	«Հայբիզնեսբանկ» ՓԲԸ	14	20,4	132.0	83.1
3	«Ամերիաբանկ» ՓԲԸ	38	62.1	681.1	385.6

¹ Արցախի Ներդրումային հիմնադրամ, «2014 թվականի գործունեության հաշվետվություն», էջ 15

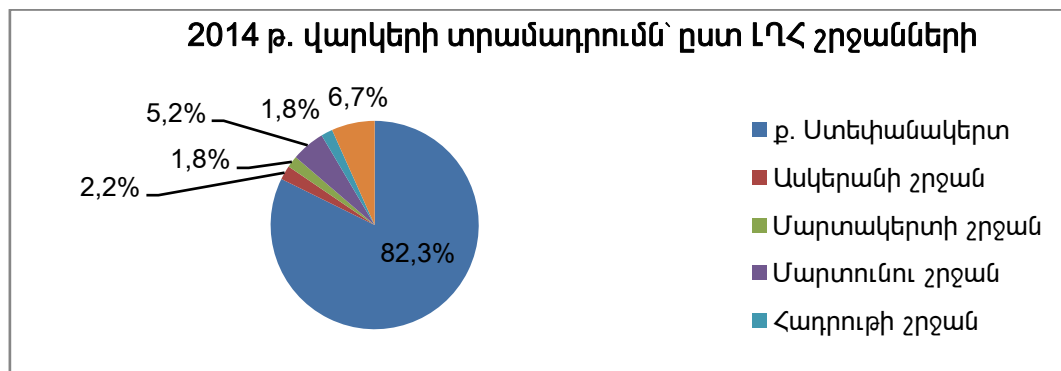
² Արցախի Ներդրումային հիմնադրամ, «2014 թվականի գործունեության հաշվետվություն», էջ 18 www.aif.am

4	«Ֆիդես հիփոթեքային ընկերություն» ՈՎԿՓԲԸ	37	145.4	265.5	271.5
5	«Զարգացման Հայկական Բանկ» ԲԲԸ	7		139.8	66.4
6	«Բլնաս» ՈՒՎԿ	-			
Ընդամենը		271	507,4	3763.9	2295.1

Աղյուսակ 1

*1 ԱՄՆ դոլար=474,97 ՀՀ դրամ՝ առ 31.12.2014 թ.

Հատկանշական է այն փաստը, որ տրամադրված վարկերի 82,3% -ը բաժին է ընկնում Ստեփանակերտ քաղաքի բնակչությանը: Ավելի պարզ հասկանալու համար այդ տվյալները ներկայացնենք գծապատկեր 2-ի տեսքով.



Գծապատկեր 2

Գծագրից պարզ է դառնում, որ տրամադրված վարկերի գերակշիռ մասը կազմում է Ստեփանակերտ քաղաքի բնակչությանը տրամադրված հիփոթեքային վարկերը:

Ընդհանուր առմամբ 2008-2014թթ. այս ծրագրի շրջանակներում՝ ըստ ուղղությունների աջակցություն ստացած քաղաքացիների թվաքանակի մասին պատկերացում է տալիս ստորև դիտարկված աղյուսակը.

Տեղեկություններ**2008-2014 թթ. ֆինանսական աջակցությունից օգտված շահառուների վերաբերյալ**

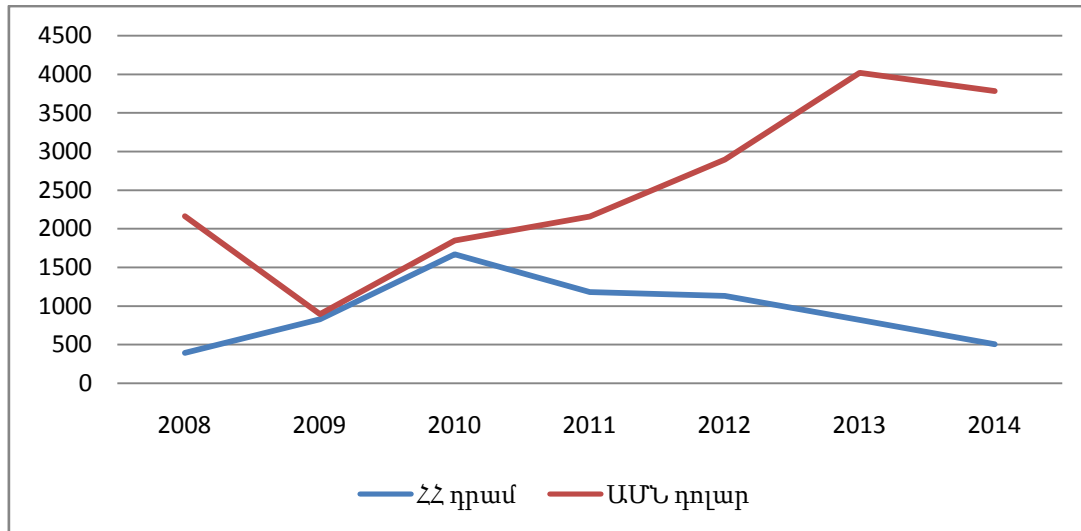
Վարկի նպատակը	Ֆինանսավորված վարկերի քանակը	Ֆինանսական աջակցությունից օգտված քաղաքացիների քանակը
Բնակարանի գնում	606	2130
Բնականանի վերանորոգում	1248	5187
Բնակարանի կառուցում	249	1106
Ընդամենը	2103	8423

Աղյուսակ 2

Ծրագրի գործարկման յոթ տարիների ընթացքում Հիմնադրամի գործընկեր բանկերի կողմից 2103 ընտանիքների տրամադրվել է 7.8 մլրդ դրամի և 16.5 մլն դոլարի վարկ:

Ներկայացնենք նաև, թե որքան է կազմել ֆինանսավորված հայտերի գումարը՝ ըստ ՀՀ դրամի և ըստ ԱՄՆ դոլարի՝ դիտարկվող ժամանակաշրջանում:

2008-2014թթ. հիփոթեքային վարկավորմամբ բնակարան /առանձնատուն/ ձեռքբերելու կամ վերանորոգելու ֆինանսական աջակցության ծրագրի շրջանակներում ֆինանսավորված հայտերի գումարները /մլն դրամ, հազ. դոլար/



Գծապատկեր 3

Նկատենք, որ մինչև 2010 թ. գործակալ բանկերը ավելի շատ էին տրամադրում ՀՀ դրամով վարկեր, քան դրանից հետո, այն պարզ պատճառով, որ այդ տարվանից հետո ԱՄՆ դոլարի փոխանակային փոխարժեքի կուրսը շարունակում էր կայուն և վստահորեն բարձրանալ, ինչն էլ, անշուշտ, ձեռնտու էր գործակալ բանկերին: Ցավոք սրտի այդ դինամիկան շարունակվում է մինչև օրս: Ինչպես նրևում է գծապատկերում՝ նշված ժամանակաշրջանից հետո կտրուկ նվազում է ՀՀ դրամով տրված վարկերը, և, ընդհակառակը՝ աճում ԱՄՆ դոլարով տրված վարկերը:

Արցախի Ներդրումային Հիմնադրամը իրականացնում է նաև նպատակային փոխառությամբ կանխավճարների տրամադրում: Այսինքն, որոշ նպատակային խմբերի՝ գյուղերի բնակիչներին, ոստիկանության աշխատողներին և այլն, տրամադրում է փոխառություն տարեկան 1% տոկոսադրույքով, որպեսզի վերջիններս կարողանան վճարել կանխավճարները:

Այս բոլոր միջոցառումները, անշուշտ, շատ դրական ազդակներ են հիփոթեքային շուկայի զարգացման, բնակչության բնակարանային պայմանների բարելավման համար: Սակայն կան մի շարք հիմնական դժվարություններ, որոնց հաղթահարման դեպքում կարելի է հասնել ավելի մեծ արդյունքների: Նշենք հրատապները.

1. Բնակչության նկատմաների ցածր մակարդակը: Համաձայն ԼՂՀ ԱԿԾ տվյալների՝ 2014թ. միջին ամսական աշխատավարձը կազմել է 134.3 հազար դրամ¹, ինչը 3-4 անգամից կազմված երիտասարդ ընտանիքի համար հիփոթեքային վարկով բնակարան ձեռք բերելու համար բավարար համարել չի կարելի, քանի որ մեկ հոգու նվազագույն սպառողական բյուջեն դիտարկվող ժամանակաշրջանում կազմել է 54,8 հազար դրամ: Այդ իսկ պատճառով բնակարան ձեռք բերել կարող են միայն այն ընտանիքները, որտեղ աշխատում են ամուսինները և որոնց ամսական աշխատավարձերը միջինից բարձր են:

2. Հիփոթեքային վարկերի տրամադրման անհամաչափությունը: 2014 թ. գործակալ բանկերի կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի 82,3%-ը բաժին է ընկնում մայրաքաղաքի բնակիչներին²: Դա ունի ներկու պատճառ.

- Ստեփանակերտ քաղաքում միջին ամսական աշխատավարձը կազմում է 151,4 հազար դրամ, իսկ շրջկենտրոններում՝ 105,8 հազար դրամ,³
- Քանի որ ԼՂՀ-ում աշխատատեղերի մեծ մասը մայրաքաղաքում է, ուստի Ստեփանակերտ քաղաքի բնակիչները ավելի մեծ հնարավորություններ ունեն աշխատանքի տեղավորվելու, հետևաբար նաև վարկերից օգտվելու համար, քան շրջկենտրոններում:

¹ «ԼՂՀ սոցիալ-տնտեսական իրավիճակը 2014թ հունվար-դեկտեմբեր ամիսներին», www.stat-nkr.am

² Արցախի Ներդրումային հիմնադրամ, «2014 թվականի գործունեության հաշվետվություն», էջ 19 www.aif.am

³ «ԼՂՀ սոցիալ-տնտեսական իրավիճակը 2014թ հունվար-դեկտեմբեր ամիսներին», www.stat-nkr.am

4. Սուբսիդավորել կանխավճարի ինչ-որ չափը: Պետությունը պետք է գործող նպատակային ենթածրագիրը սահմանի բոլոր վարկառուների համար, քանի որ կանխավճարի չափը բոլորի համար մեծ դժվարություններ է ներկայացնում:

5. Ներդնել նրիտասարդ ընտանիքներին հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ավելի մատչելի պայմաններ, որպեսզի նրիտասարդ ընտանիքները՝ հատկապես սոցիալապես անապահով ընտանիքները, կարողանան ավելի մատչելի պայմաններով ապահովել իրենց բնակարանային պայմանները: Դրա հետևանքով պետությունը կբարելավի ժողովրդագրական իրավիճակը:

6. ԼՂՀ կառավարությունը պետք է հնարավորինս չափ մեղմացնի այն քաղաքացիների ծանր իրավիճակը, որոնք 2007-2008 թթ. Հիփոթեքային վարկեր են ձեռք բերել ԱՄՆ դոլարով: Այդ տարիներին մեկ ԱՄՆ դոլարը տատանվում էր 310-350 դրամի սահմաններում: 2009թ.-ին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կտրուկ բարձրացավ, ինչի արդյունքում բոլոր վարկառուները հայտնվեցին ծանր իրավիճակում: Եթե անձը այդ տարիներին վերցրել է 20000 ԱՄՆ դոլարի հիփոթեքային վարկ, որը ՀՀ դրամով արժեր 6 ,6 մլն ՀՀ դրամ /20000*330/, ապա դոլարի բարձրացումից հետո այդ նույն վարկը արժեր 8 մլն դրամ /20000*400/: Այսինքն վարկառուն միայն մայր գումարում կորցրել է 1,4 մլն ՀՀ դրամ: Որպես աջակցություն կառավարությունը կարող է սուբսիդավորել նաև այդ տարբերության ինչ-որ չափը:

7. Պետք է ուսումնասիրել հիփոթեքային վարկավորման միջազգային փորձը և ներդնել հիփոթեքային շուկայի զարգացման լավագույն փորձը, քանի որ արտասահմանում հիփոթեքային վարկավորման շուկան գտնվում է անհամեմատ ավելի զարգացած մակարդակում:

Այսպիսով, հիփոթեքային շուկայի իսկական ձևավորման համար անհրաժեշտ է հասարակական ու տնտեսական երկարաժամկետ կայունություն, ինչպես նաև քաղաքացիների մտածելակերպի փոփոխություն և վստահություն պետական իշխանության նկատմամբ:

Գրականություն

1. Ռ.Յա.Մանգասարյան, «Հիփոթեքային վարկավորման առանձնահատկությունները ԼՂՀ-ում», Բանբեր 2009թ.,
2. Արցախի Ներդրումային հիմնադրամի 2008-2014 թվականների գործունեության հաշվետվություններ,
3. «ԼՂՀ սոցիալ-տնտեսական իրավիճակը 2014թ հունվար-դեկտեմբեր ամիսներին», www.stat-nkkk.am,
4. www.aif.am,
5. www.abc.finance.am.

Տեղեկություններ հեղինակի մասին.

Արևիկ Ալեքսանյան – Ֆինանսահաշվային ամբիոնի հայցորդ

e-mail: arevik.aleksanyan@bk.ru

Հոդվածը տպագրության է ներառվել խմբագրական կոլեգիայի անդամ,
տ.գ.դ. ՀՀ ԳԱԱ ակադեմիկոս, Յու.Մ. Սուվարյանը: