

ՀԻՓՈԹԵԲԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՌԻՍԿԵՐԸ  
ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՈՒՂԻՆԵՐԸ

Ինչպես և բանկային ցանկացած գործառնություն, հիփոթեքային վարկավորումը ևս զերծ չէ ռիսկերից: Ռիսկերն այստեղ կարող են ի հայտ գալ տարբեր պատճառներով՝ տնտեսական, ինֆլյացիոն, արժուրային, հարկային, ինչպես նաև կարող են պայմանավորված լինել այս շուկային առավելապես վտանգավոր՝ քաղաքական շարժառիթներով: Վերջիններիս աղբյուր են մակրոտնտեսական իրավիճակը, բնակչության կենսամակարդակը, պետության ֆինանսավարկային քաղաքականությունը, անշարժ գույքի գների դինամիկան: Հիփոթեքային ռիսկերի գնահատումն ու նվազեցումը ցանկացած վարկատուի գործունեության անհրաժեշտ նախապայմաններն են և հիփոթեքային մենեջմենթի հիմքը:

Հիփոթեքային վարկավորման շուկայում ամենից տարածված ռիսկերն են.

1. վարկային,
2. տոկոսային,
3. իրացվելիության:

Զննարկենք դրանք առանձին-առանձին:

1. Վարկային ռիսկը փոխառուի կողմից վարկային պայմանագրով սահմանված պարտավորությունները չկատարելն է: Վարկային ռիսկից լիովին խուսափելն անհնար է, ուստի անհրաժեշտ են ուղիներ ռիսկերը նվազեցնելու ուղղությամբ: Վարկային ռիսկերի նվազեցման դասական միջոցներից մեկը փոխառուի կողմից գույքի գրավադրումն է, սակայն գրավը պարզապես լրացուցիչ ապահովության միջոց է, որը լիարժեք երաշխիք չէ վարկատուին խնդիրներից զերծ մնալու, իսկ վարկի խնդրահարույց դառնալու պատճառներից մեկը վարկային ռիսկերի կառավարման ընթացքում ծագող վարկի և գրավի միջև ռեֆլեքսիվ փոխադարձ կապն է, որն առաջին անգամ համակարգային ձևով վերլուծվել է Ջ. Մորոսի կողմից<sup>1</sup>: Վարկատուների համար կարևոր է պարզապես պահպանել խնդրահարույց վարկերի տեսակարար կշիռը վարկային պորտֆելում թույլատրելի մակարդակի վրա (համաշխարհային պրակտիկայում ընդունված է ոչ ավել, քան 5%)<sup>2</sup>: Վարկային ռիսկի նվազեցմանը նպաստում են.

- անշարժ գույքի արժեքի և վարկառուի վարկունակության ճիշտ գնահատումը,
- բռնագանձման պրոցեսում արդյունավետ մեխանիզմների կիրառումը,
- անշարժ գույքի սեփականության և գրավի իրավունքի հուսալի համակարգը,
- կառավարության երաշխավորությունների ներգրավումը հիփոթեքային վարկավորման պրոցեսներում (օրինակ՝ արտոնյալ պայմաններով բնակարանների գնման հիփոթեքի ժամանակ),
- ռեզերվային ֆոնդերի ստեղծումը,
- հիփոթեքային վարկերի ապահովագրությունը:

2. Տոկոսային ռիսկը կորուստների ի հայտ գալու հնարավորությունն է փոխառուների կողմից վճարվող տոկոսադրույքների բարձրացման արդյունքում: Տոկոսային ռիսկն ի հայտ է գալիս նրա արդյունքում, որ հնարավոր չէ կոնկրետ հաշվարկել ո՛չ իրական տոկոսադրույքի մեծությունը, ո՛չ ժամկետը և ո՛չ էլ հնարավոր տատանումները: Դա իր հերթին բերում է ներդրումներից շահույթի անկման, երբեմն նույնիսկ վնասի:

3. Իրացվելիության ռիսկի առաջացման պատճառը շուկայական կոնյունկտուրայի՝ տոկոսա-

<sup>1</sup> Копейкин А., Пенкина И., Американская модель ипотечного кредитования //Рынок ценных бумаг, 1999, № 8.

<sup>2</sup> Բանկային գործ (395), գլխ. խմբագիր՝ Բագրատ Ասատրյան, Երևան 2004:

դրույքների, արժույթային կուրսերի, արժեթղթերի շուկայի փոփոխությունն է, ավանդների մասսայական հետստացումը, բանկերի ակտիվների և պարտավորությունների մարման ժամկետների անհամապատասխանությունը, բանկերի ակտիվների և պարտավորությունների կառուցվածքը և այլն: Այս ռիսկի նվազեցման համար անհրաժեշտ է վարկատուների համար հստակեցնել իրենց անհրաժեշտ միջոցների պահանջարկը և տարանջատել դրանք ըստ կառուցվածքի ու ժամկետայնության: Ժամկետայնության տեսանկյունից կարևոր է նաև ճիշտ որոշել այն ժամանակահատվածը, որի համար նպատակահարմար է տրամադրել վարկերը: Ժամկետներն անհրաժեշտ է այնպես ընտրել, որպեսզի վարկի վերջնական մարման պահին գրավի գինը չլինի չափազանց ցածր, հակառակ դեպքում վարկառուն կնախընտրի պարզապես չվերադարձնել վարկը: Ժամկետների ճիշտ գնահատման հիմնահարցը առավելապես բարդանում է բարձր ինֆլյացիոն պայմաններում, քանի որ կտրուկ մեծ գնաճը կարող է այնքան նվազեցնել բանկի կողմից ստացվող տոկոսային եկամուտը, որ վերջինս հավասարագոր լինի ֆինանսական կորուստների<sup>1</sup>:

Հիփոթեքային վարկավորման ռիսկերը ստիպում են ստեղծել հակակշռող կայունացնող մեխանիզմներ: Դրանցից թերևս ամենակարևորը ապահովագրությունն է: Հիփոթեքային շուկան առանց ապահովագրական ծառայությունների գոյատևել չի կարող, որովհետև ապահովագրության ինստիտուտը հնարավորություն է տալիս նվազեցնելու կամ վերաբաշխելու հիմնական հիփոթեքային ռիսկերը՝ ապահովելով հիփոթեքի ինստիտուտի առողջ գործունեությունը: Համաշխարհային պրակտիկայում տարածված են ապահովագրության հետևյալ տեսակները.

- փոխառուի կյանքը (այդ թվում և առողջությունը),
- գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի ապահովագրությունը վնասվածքներից և կործանումից (ապահովագրությունն իրականացնում է անշարժ գույքի սեփականատերը: Ապահովագրական պատահարի առաջացման դեպքում ապահովագրական փոխհատուցումը ստանում է կամ վարկատուն, կամ փոխառուն: Տվյալ գումարը պետք է ուղղվի գրավի առարկայի վերականգնմանը, այլ ոչ թե հիփոթեքային պարտավորության մարմանը),
- հիփոթեքի գծով առկա պարտավորության ապահովագրությունը (ապահովագրական պատահարի ի հայտ գալու դեպքում, այն է՝ փոխառուն հրաժարվում է կամ ի վիճակի չէ մարել պարտավորությունը, տվյալ պարտավորության մարումն իր վրա է վերցնում ապահովագրական ընկերությունը),
- անշարժ գույքը գնահատողի պատասխանատվության ապահովագրություն:

Հիփոթեքային վարկավորման համակարգը շուկայի իրավիճակի գնահատման յուրահատուկ ցուցիչ է: Ծզմաժամի ի հայտ գալուն պես հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ծավալները կրճատվեցին առաջին հերթին, իսկ վարկատուները սկսեցին նորից գնահատել և ուսումնասիրել հիփոթեքային ռիսկերը:

Ենթադրենք մի իրավիճակ, որտեղ անհատը գնել է բնակարան հիփոթեքային վարկի միջոցով, այնուհետև վերջինիս մոտ ի հայտ են եկել ֆինանսական խնդիրներ: Գաղտնիք չէ, որ, ի վերջո, վարկատուն վերադարձնելու է իր հանդեպ ունեցած պարտավորությունը բնակարանի՝ գրավի առարկայի իրացման միջոցով: Իսկ եթե իրացումից ստացված գումարը բավարար չլինի առկա պարտավորության մարմանը, ապա փոխառուն պարտավոր է վարկատուի հանդեպ իր ունեցած նաև այլ գույքերով<sup>2</sup>: Ընդ որում՝ նման պրակտիկա գոյություն չունի արևմտյան զարգացած պետություններում, ինչի արդյունքում հիփոթեքային վարկը դառնում է բավական ռիսկային պոտենցիալ փոխառուների համար:

Այդուհանդերձ առկա ռիսկերի պատճառով հիփոթեքից խուսափել անհնաստ է և նույնիսկ անհնարին: Պարզապես անհրաժեշտ է ռիսկերը հասցնել նվազագույնի: Հետևյալ մի քանի մոտեցումներն այն հիմնական սկզբունքներն են, որոնք կիրառելի են ամբողջ աշխարհում հիփոթեքային վարկավորումը առավելապես ոչ ռիսկային դարձնելու նպատակով<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Трошин А.Н., Фомкина В.И., Финансы, денежное обращение и кредит. Москва. 2000. с. 84.

<sup>2</sup> Уткин Э. Риск – менеджмент. Москва. ЭКМОС. 1998, с. 125.

<sup>3</sup> ԳՅ քաղաքացիական օրենսգիրք, Գրավի իրավունք, Զոդված 251:

<sup>3</sup> <http://www.homefortress.ru> Ипотечные риски.

1. անշարժ գույքի գնահատման պրոցեսում մասնագիտական բարձր ունակությունների և իրական շուկայական կանխատեսումների կիրառում, որպեսզի վարկը չմարվելու դեպքում գույքի իրացումից ստացված գումարը լինի նախապես կանխատեսվածի չափ: Սակայն հարկ է այստեղ նշել, որ «հսկայական գրավ ծիծաղելի վարկի դիմաց» սկզբունքով առաջնորդվելը ճիշտ չէ, քանի որ դա բերում է վարկերի նկատմամբ պահանջարկի նվազման:
2. Վարկի ապահովագրության պրակտիկա: Այս դեպքում վարկառու, բացի հիփոթեքային վարկի գծով վճարումներից, վճարում է նաև ապահովագրավճարներ. փոխարենը անաշխատունակության կամ այլ ծանր հանգամանքների ի հայտ գալու դեպքում ապահովագրողը պատասխանատվություն է ստանձնում վճարել վարկառուի փոխարեն:
3. Վարկի վերաֆինանսավորում. այս դեպքում փոխառուն նորից վարկավորվում է արդեն մեկ այլ վարկատու կազմակերպությունից, ամբողջությամբ մարում է առաջինի հանդեպ ունեցած իր պարտավորությունը և սկսում արդեն մարել նոր պարտավորությունը: Նոր վարկի գումարն արդեն փոքր է նախորդից, իսկ մարման վերջնաժամկետը՝ ավելի երկար, այսպիսով, նոր՝ «երկարաժամկետ» վարկի հաշվին փոխառուն նվազեցնում է իր ամենամսյա մարման գումարի չափը: Իհարկե, այստեղ առկա են բազմաթիվ դժվարություններ նոր՝ գուգահեռ վարկ ստանալու հետ կապված:
4. Վարկի վերակազմավորում. վերջինիս արդյունքում վարկառու ստանում է մայր գումարի և տոկոսագումարների վճարման տարկետման իրավունք, սակայն պարտավորության չափը բնականորեն աճում է նոր տոկոսների կուտակմամբ:

Վերոնշյալ մեթոդներից յուրաքանչյուրը կբերի հիփոթեքային ռիսկերի նվազեցման, և ամենևին էլ պարտադիր չէ հրաժարվել հիփոթեքային վարկից նույնիսկ ճգնաժամային պայմաններում:

Յուրաքանչյուր բանկ ակտիվների հնարավոր կորուստները ծածկելու նպատակով վարում է առանձին հաշիվներ ընդհանուր և հատուկ պահուստների համար<sup>1</sup>: Ուսումնասիրելով ոլորտում առկա ռիսկերը՝ առաջարկում ենք, որպեսզի Ազգային հիփոթեքային ընկերությունը, ստանձնելով շուկայի զարգացման պատասխանատվությունը<sup>2</sup>, հանդես գա հետևյալ առաջարկությամբ. ՀՀ Կենտրոնական բանկը մեղմացնի հիփոթեքի գծով բանկերի ձևավորած ակտիվների մասով պարտադիր պահուստի մեծությունը, եթե բանկերը (վարկային կազմակերպությունները) օգտվեն լրացուցիչ ապահովագրությունից: Ապահովագրական պայմանագիրը այս պարագայում պետք է ծածկի կամ փոխառուի պատասխանատվությունը, կամ վարկային կազմակերպության գործառնական ռիսկը, ինչի վերջնական արդյունքներն ըստ էության նույնն են: Ապահովագրության այս երկու տարատեսակներն էլ այժմ իրականացվում են բացառապես կամավոր սկզբունքներով, և միայն հաճախորդի կյանքի և հիփոթեքային վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող գույքի/գույքերի ապահովագրությունն է այսօր հայաստանյան հիփոթեքային շուկայում պարտադիր:

Ներկայումս հիփոթեքային վարկավորման շուկայում գործում են ապահովագրության մի քանի տարատեսակներ ևս, օրինակ՝ վարկառուի կյանքի և առողջության ապահովագրություն, կամ վերջինիս տիտղոսի՝ սեփականության իրավունքի ապահովագրություն: Ազգային հիփոթեքային ընկերությունն այստեղ պետք է շահագրգռված լինի, որպեսզի նման ոչ պարտադիր ապահովագրության պայմանագրերի առկայության դեպքում, ինչպիսիք են վարկառուի պատասխանատվության ապահովագրությունը, կամ վարկատու կազմակերպության գործառնական ռիսկի ապահովագրությունը, Կենտրոնական բանկը սկսի տարբերակել նման վարկերի նկատմամբ հնարավոր կորուստներից պարտադիր պահուստավորման իր պահանջները: Արդյունքում սա կառաջացնի առևտրային բանկերի կողմից «ապահովագրված» հիփոթեքային վարկեր տեղաբաշխելու պատրաստակամություն:

Առաջարկում ենք նաև ապահովագրական ընկերությունների համար սահմանել չափանիշներ, որոնցից կախված ապահովագրության ձևակերպման ընթացքում արդեն առևտրային բանկերը (վարկային կազմակերպությունները) կարող են հավակնել պահուստավորման պահանջների մեղմացման: Որպես նման չափանիշ առաջարկում ենք կիրառել վարկանիշային

<sup>1</sup> ՀՀ Կենտրոնական բանկ, ՀՀ տարածքում գործող բանկերի վարկերի ու դեբիտորական պարտքերի դասակարգման և հնարավոր կորուստների պահուստների ձևավորման կարգ:

<sup>2</sup> [www.nmc.am](http://www.nmc.am) / առաքելությունը և նպատակները:

կազմակերպությունների կողմից տվյալ ապահովագրական ընկերությանը շնորհված վարկանիշը կամ վերջինիս բացակայության դեպքում անկախ սուդիտորական եզրակացությունը: Բացի այդ առաջարկում ենք նաև լրացուցիչ ապահովագրության առկայության դեպքում կիրառել կապիտալի համարժեքության ավելի մեղմ գործակից, օրինակ՝ 0,7:

Այնուհաստ է, որ հիփոթեքային շուկայի ընդլայնման հետ մեկտեղ աճում են նաև ռիսկերը, դրան են նպաստում նաև բանկերի կամ վարկային կազմակերպությունների ղեկավարների անձնական եկամուտների և տրամադրվելիք վարկերի միջև առկա ուղիղ կապը և շուկայում առյուծի բաժինը ստանալու՝ բանկերի կողմից մղվող պայքարը:

Այսպիսով, կարող ենք եզրակացնել, որ լրացուցիչ ապահովագրության ներդրումը թույլ կտա ապահովել պահուստավորման և կապիտալի համարժեքության ավելի ճկուն նորմատիվներ, ինչի արդյունքում բանկերին հնարավորություն կտրվի ընդլայնել հիփոթեքային վարկավորման ծավալները գոյացած ազատ միջոցների հաշվին՝ ապահովելով ռիսկերի կառավարման պատշաճ մակարդակ: Կարծում ենք՝ սա միաժամանակ թույլ կտա լուծել այնպիսի մի կարևորագույն խնդիր, ինչպիսին է անշարժ գույքի գնման հիփոթեքային վարկի նվազագույն կանխավճարի շեմի իջեցումը, քանի որ կանխավճարը վարկատուի համար ոչ այլ ինչ է, քան ևս մեկ շատ կարևոր անվտանգության բարձիկ, որը վարկատուն պատրաստ կլինի «գոհաբերել»՝ ունենալով պարտավորության կատարման մեկ այլ ոչ պակաս հուսալի երաշխիք: Ցավոք, ներկայումս ոչ պարտադիր ապահովագրության տեսակները Հայաստանում տարածված չեն: Հուսանք, որ մոտ ապագայում վերջիններս կդառնան շատ ավելի մատչելի և պահանջված:

**Артур Саядян**

### **Риски ипотечного кредитования и их смягчение**

#### **Аннотация**

В статье кратко представлены все основные виды рисков на рынке ипотечного кредитования. Для избежания указанных рисков возникает необходимость создания эффективной системы страхования и ипотечного рынка, для создания механизмов, влияющих на их взаимосвязь.

Заключение содержит предложение по использованию методов, упомянутых в статье. В частности, правительство должно поощрять использование ипотеки у населения с уменьшением обязательных, установленных законом, резервов и норму достаточности капитала.

**Artur Sayadyan**

### **The Risks of Mortgage Lending Possible Mitigation**

#### **Abstract**

The article briefly shows all the main types of risks in the mortgage lender market. To avoid the mentioned risks there is a necessity for an efficient insurance system of the mortgage lender market and for the creation of mechanisms affecting there interrelations.

The article proposes application of several methods. In particular, the government needs to promote receiving mortgages loans by households, by easing capital adequacy norm and mandatory statutory reserve.