

ՀԻՓՈԹԵԶՈՎ ԳՆՎՈՂ ԲՆԱԿԱՐԱՆԻ ԳԻՆԸ

Հիփոթեքային վարկը թեև միջոց է բնակարանային խնդրի լուծման, այնուամենայնիվ վարկային բեռը բավականին բարձր է և էապես ազդում է վարկավորված ընտանիքի բարեկեցությանը: Այս էմպիրիկ հետազոտության նպատակն է ցույց տալ, թե արդյոք ավելի ճիշտ է փոխառել մեծ գումար երկար տարիների մարման ժամկետով, թե՞ փորձել խնայել մի քանի տարիների ընթացքում, իսկ այնուհետև հիփոթեքով գնել բնակարան՝ ներդնելով ավելի մեծ կանխավճար և վարկավորվելով ավելի կարճ ժամանակահատվածով: Նախապես հայտարարենք, որ հիփոթեքային վարկը շատ ավելի ձեռնտու է այն դեպքում, երբ կանխավճարի չափը կազմում է 45-50%, իսկ վարկի տևողությունը ոչ ավել, քան 8 տարի¹:

Վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ բնակարանի ձեռքբերումը երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկով, մեղմ ասած, այնքան էլ շահավետ չէ: Մենք կդիտարկենք 2 սցենար: Առաջին դեպքում գնվում է բնակարան 20% կանխավճարով և 10 տարի մարման ժամկետով: Երկրորդ դեպքում որոշում է կայացվում խնայել 3 տարիների ընթացքում և մեծացնել կանխավճարի չափը՝ հասցնելով այն 50%-ի: Այս դեպքում հիփոթեքային վարկը դառնում է ավելի կարճաժամկետ, իսկ այն տարիները, որոնց ընթացքում պոտենցիալ վարկառու հրաժարվում է հիփոթեքային վարկից՝ նախընտրելով խնայել, կարող է պարզապես վարձակալել բնակարան:

Այսօր գերիշխող է այն միտքը, որ լավ է միանգամից գնել բնակարան և վճարել արդեն սեփական բնակարանի դիմաց, քան վարձակալել այն և վճարել վարձավճարներ, սակայն ներքոնշյալ հետազոտությունը ցույց կտա, որ բանկին ի վերջո վճարվում է շատ ավելի մեծ գումար, քան վարձակալության դիմաց: Ոմանց մոտ էլ կարծրացած է այն հոգեբանական վախը, որ բնակարանների գները միանշանակորեն աճելու են, և լավ է օգտվել հիփոթեքից այսօր, քան վաղը, այսինքն՝ այն տոկոսագումարները, որոնք փոխառուները վճարում են բանկերին գների հետագա աճի ռիսկը չեզոքացնելու գինն է: Իբրև հակափաստարկ նշենք, որ ներքոնշյալ հետազոտությունը ցույց կտա, որ դժվար թե գներն աճեն վարկատուներին վճարվող տոկոսագումարներից ավելի շատ: Չպետք է մոռանալ, որ ամբողջ աշխարհում այսօր առկա ճգնաժամային երևույթների հիմնական պատճառներից մեկն էլ հենց այս շուկան էր, ուստի մոտ ապագայում համաշխարհային անշարժ գույքի շուկաներում էական գների աճ դժվար թե գրանցվի:

Մեր հաշվարկների համար վերցնենք բնակարան Երևան քաղաքում 40 մլն դրամ արժողությամբ: Վերցնենք այսօր շուկայում առաջարկվող կանխավճարի նվազագույն մեծությունը, այն է՝ շուրջ 20% կամ 8 մլն դրամ: Հիփոթեքային վարկը կկազմի 32 մլն դրամ, իսկ ժամկետը ընդունենք 10 տարի (120 ամիս): Շատերը կարծում են, թե երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկը շատ ավելի ձեռնտու է, քանի որ ամսական մարումներն ավելի քիչ են: Որպես հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույք վերցնենք 14%: Ինարավոր է, իհարկե, վարկավորվել ավելի ցածր տոկոսադրույքով, սակայն նման էժան հիփոթեքային վարկերի առաջարկն այնքան էլ մեծ չէ: Ենթադրենք տվյալ վարկառու ի վիճակի է յուրաքանչյուր ամիս վճարել 497 հազար դրամ հիփոթեքային վարկի դիմաց (հենց այդքան են կազմում հիփոթեքային վարկի ամսական մարումները), սակայն այս գումարի մեջ մտնում է նաև այն «ինարավոր» ռենտան, քանի որ բնակարանի ձեռքբերումից հետո ռենտա այլևս պետք չէ վճարել:

Միաժամանակ դիտարկենք այլընտրանքային տարբերակ՝ ամսական 250 հազար դրամով բնակարանի վարձակալություն, իսկ մնացած 247 հազար դրամը ուղղել կուտակային խնայողական

¹ Разумова И.А. Ипотечное кредитование-СПб.: Питер 2009.- 71 с.

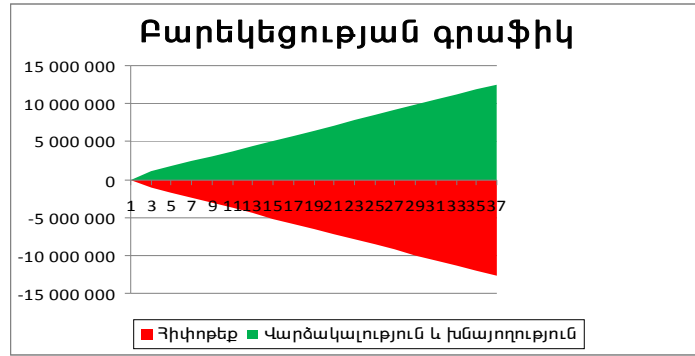
ավանդի՝ տարեկան 8% տոկոսադրույքով: Այս պարագայում մենք կարող ենք ենթադրել, որ 8 մլն դրամ կանխավճարը նույնպես կարող ենք ներդնել ավանդային հաշվին: Երեք տարի անց պոտենցիալ վարկառու կտիրապետի 20 մլն դրամ կապիտալի և հնարավորություն կունենա ձեռք բերել բնակարան՝ իր արժեքի 50%-ի չափով կանխավճար կատարելով և ընդամենը չորս և կես տարի մարման ժամկետով: Թվային այս օրինակը վերցված է պատահական ընտրանքով: Իբրև նմանօրինակ վերլուծության հիմք կարող են ծառայել ցանկացած թվային տվյալներ: Ընդ որում, որքան ավելի «ձեռնտու» թվեր ընտրվեն, այնքան ավելի լավ ֆինանսական իրավիճակ կստացվի:

Այժմն դիտարկենք վերը ներկայացված օրինակն ավելի մանրամասն. առաջին սցենարում որոշում է կայացվում բնակարանը գնել հիփոթեքային վարկի միջոցով: Ամսական վարկի մարման չափը կկազմի 496 հազար 850 ՀՀ դրամ: Առաջին տարում փոխառու բանկին վճարելու է 4 մլն 381 հազար դրամ տոկոս՝ մարելով վարկի կապիտալ գումարից ընդամենը 1 մլն 581 հազար դրամ: Ահա այսպիսին է իրական պատկերը, երկրորդ և երրորդ տարիների ընթացքում մարելու է համապատասխանաբար 4 մլն 145 հազար և 3 մլն 873 հազար դրամի տոկոս՝ կատարելով ընդամենը 1 մլն 817 հազար և 2 մլն 88 հազար դրամի կապիտալ գումարից մարում:

Քննարկենք երկրորդ իրավիճակը. խնայում ենք երեք տարիների ընթացքում և մեծացնում սկզբնական կանխավճարը: Երեք տարիների ընթացքում պոտենցիալ վարկառու գնելու փոխարեն նախընտրում է վարձակալել բնակարան, իսկ վարկի ամսական մարումների և ամսավարձի դրական տարբերությունը կուտակվում է բանկային ավանդային հաշվին ու դիցուք տարեկան 8% տոկոսադրույքով, և միայն 20 մլն դրամ խնայողություն կուտակվելուն պես ստանում հիփոթեքային վարկ: Ամսական 250 հազար դրամ վարձավճարի դեպքում տարեկան վարձակալական ծախսերը կազմում են 3 մլն դրամ, բացի այդ յուրաքանչյուր ամիս մեր տնօրինման տակ է լրացուցիչ մոտ 247 հազար դրամ, որն էլ հենց յուրաքանչյուր ամիս համալրելու է կուտակային ավանդային հաշիվը: Ավանդային հաշվի սկզբնական 8 մլն դրամ մնացորդի և ամենամսյա 247 հազար դրամի համալրման դեպքում ընդամենը մեկ տարի հետո կկուտակվի շուրջ 775 հազար դրամի տոկոսագումար, երկու տարի անց՝ 1 մլն 085 հազար դրամի տոկոսագումար, իսկ երեք տարի անց՝ 1 մլն 421 հազար դրամի տոկոսագումար: Արդյունքում երեք տարի անց կկուտակվի 20 մլն դրամ գումար, որը կազմում է անշարժ գույքի արժեքի 50 %-ը: Ընդ որում՝ սկզբնական կանխավճարի մեծացումը մինչև 50% թույլ կտա կրճատել հիփոթեքային վարկի մարման ժամկետը 10-ից 4,5 տարի՝ պահպանելով վարկի ամսական մարումների 497 հազար դրամ շեմը: Սա իր հերթին զգալիորեն կկրճատի հիփոթեքային վարկի գծով իրականացվելիք տոկոսային ծախսը:

Այժմ դիտարկենք վերը նշված երկու իրավիճակները համեմատության մեջ: Առաջին ապշեցուցիչ փաստն այն է, որ առաջին տարվա ընթացքում վարկի գծով վճարվում է 4 մլն 381 հազար դրամի տոկոս, մինչդեռ վարձակալության դիմաց ընդամենը 3 մլն դրամ:

Երկրորդ ապշեցուցիչ փաստն այն է, որ առաջին իրավիճակում վարկառուի բարեկեցության մակարդակը յուրաքանչյուր ամիս նվազում է 370 հազար դրամով (վարկատու կազմակերպությանը վճարվող տոկոսներն են), իսկ երկրորդ սցենարում արդեն բարեկեցության մակարդակն ամեն ամիս աճում է 350 հազար դրամով (խնայողական հաշվին ամեն ամիս մուտք արվող գումարը և կուտակվող տոկոսները): Վերոնշյալ տարբերությունը ցույց է տրված ստորև բերված գծապատկերում.



Գծապատկեր 1-ում 0-ից ներքև ընկած մզացված հատվածը ցույց է տալիս, թե ինչպես է անկում ապրում անհատի բարեկեցության մակարդակը: Առաջին երեք տարիներին նա աղքատանում է 12 մլն 700 հազար դրամով: 0-ից վեր գտնվող մզացված հատվածն ընդհակառակը ցույց է տալիս, թե ինչպես է անհատի կապիտալն աճում 12 մլն 500 հազար դրամով: Ընդ որում՝ հատկանշական է տարբերության չափը:

Այժմ կատարենք առաջին և երկրորդ իրավիճակների տոկոսային ընդհանուր ծախսերի համեմատություն: Առաջին սցենարում տոկոսային ծախսերը կազմում են 27 մլն 600 հազար դրամ կամ մայր գումարի 86%-ը: Երկրորդ սցենարում արդեն տոկոսային ծախսը կկազմի մոտ 7 մլն դրամ կամ մայր գումարի շուրջ 35%-ը, ինչպես նաև այն 9 մլն դրամը, որը 3 տարիների ընթացքում պետք է վճարվի իբրև վարձավճար: Այսինքն՝ հանրագումարային առումով այս տարբերակով ծախսերը կկազմեն շուրջ 16 մլն դրամ, նախկին 27-ի փոխարեն: Համաձայնենք, որ տարբերությունն էական է: Իհարկե, երկրորդ սցենարը էապես պարունակում է անշարժ գույքի գների բարձրացման ռիսկը: Այնուամենայնիվ, եթե առաջին երեք տարիների ընթացքում համաձայն առաջին սցենարի, բանկին վճարվում է ընդհանուր առմամբ 12 մլն 700 հազար դրամ, ապա երկրորդ սցենարի համաձայն՝ բարեկեցության մակարդակը կաճի 12 մլն 500 հազար դրամով: Այսինքն՝ տարբերությունը կազմում է 25 մլն 200 հազար դրամ: Համաձայնենք, որ երեք տարիների ընթացքում հավանական չէ, որ բնակարանների գները կաճեն 63%-ով, և քանի որ մենք արդեն ապացուցեցինք, որ երկու տարբերակների հանրագումարային տարբերությունը կազմում է ավելի քան 25 մլն դրամ, ապա ակնհայտ է, որ այդ ռիսկի չեզոքացման դիմաց վճարվող գումարն անհիմաստ է:

Վերը նկարագրված փաստացի օրինակից ելնելով՝ առաջարկում ենք հնարավորության դեպքում միշտ նվազագույնի հասցնել հիփոթեքային վարկի գումարը և մաքսիմալացնել կանխավճարի չափը, առավելագույնս նվազեցնել վարկի մարման ժամկետը: Վարկավորվելիս երբեք պետք չէ առաջնորդվել վայրկենական ծագած կարիքներով, անհրաժեշտ է ուղղորդվել երկարաժամկետ հատվածի վրա: Բոլոր ժամանակներում պետք է մտածել ընտանիքի ֆինանսական կայունության, ինչպես նաև չկանխատեսված ծախսերի մասին: Փորձը վկայում է, որ ինչքան փոքր է անհատների ֆինանսական անվտանգության բարձիկը, այնքան ավելի մեծ կախվածության մեջ են վերջիններս հայտնվում ֆինանսական ինստիտուտներից, իսկ սա էլ իր հերթին բերում է մեծ սոցիալական խնդիրների: Ֆինանսական «գրագիտությունը» թույլ է տալիս հաղթել այս անհավասար պայքարում:

Էմպիրիկ այս հետազոտությունը ամեննին նպատակ չունի զսպելու հիփոթեքային վարկ վերցնելու մարդկանց ցանկությունը, այն պարզապես ցույց է տալիս, թե ինչպես պլանավորել և ճիշտ կառուցել ընտանեկան բյուջեն: Գրագետ մոտեցման դեպքում միանշանակորեն հնարավոր է գտնել արդյունավետ տարբերակ: Հաշվելու կարողություն չունեցողները երբեմն չափազանց թանկ գին են վճարում հիփոթեքով վերցված բնակարանի դիմաց:

Цена квартиры приобретенной ипотекой

Аннотация

Основной целью данной работы является представление элементарного метода расчета, который поможет потенциальным заемщикам сэкономить огромные суммы денег и посоветовать, как правильно управлять ипотечным кредитом.

В этой статье описаны два сценария, с которыми сталкиваются почти все люди, но не все правильно выбирают решение данного вопроса. В первом случае потенциальный кредитор приобретает недвижимость с долгосрочным ипотечным кредитом и небольшим депозитом, а во втором случае тот же заемщик может снять квартиру на некоторое время, накопить половину стоимости имущества и купить его на ипотечный кредит с большим депозитом и в два раза укороченным сроком.

Artur Sayadyan

The Price of Apartments Purchased With Mortgage

Abstract

The main objective of the article is to present basic calculation methods, which will help the potential mortgage loan takers to save huge amount of money and advise them on how correctly to handle the loan.

The article provides two scenarios that almost everyone faces in his/her life, however, not all choose the right solution. Under the first scenario, the potential mortgage taker is granted a long-term loan with small deposit, while under the second scenario the same potential mortgage taker may rent an apartment for a while, then accumulate the half of the property value as a deposit, and take mortgage in two times shorter period.

ԴԱՎԻԹ ՍԱՐԳՍՅԱՆ

ՀՀ ԳԱՍ Մ. Քոբանյանի անվան
տնտեսագիտության ինստիտուտի հայցորդ

ՀՀ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ԱՐԳՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԳՆԱՀԱՏԱԿԱՆԸ

Հարկային ոլորտը ներկայումս վերածվել է պետական քաղաքականության ամենամեծ հասարակական հնչեղություն ունեցող քաղաքիչներից մեկի¹: Դա է պատճառը, որ հարկային համակարգի բարեփոխումների հիմքում դիտվում են ոչ միայն քաղաքական, այլև սոցիալական և տնտեսական բազմաթիվ գործոններ: Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի ընդհանուր եկամուտների գերակշիռ մասը ավանդաբար կազմել և կազմում են հարկային եկամուտները: Այդուսակ 1-ում ներկայացված տվյալները հաստատում են, որ պետական բյուջեի եկամուտների գերակշիռ մասն ապահովվում է հարկային եկամուտների հաշվին: Պետական բյուջեի հարկային եկամուտները 2003-2011թթ. աճել են գրեթե 3 անգամ՝ 212.2 մլրդ դրամից հասնելով 631.6 մլրդ դրամի, այն դեպքում, երբ ՀՆԱ-ն նույն ժամանակահատվածում աճել է 2.32 անգամ՝ 1624.6 մլրդ դրամից հասնելով 3776.4 մլրդ դրամի: Հարկային եկամուտների կառուցվածքում ընդգրկված հարկատեսակների զծով եկամուտների միջինից մեծ աճի տեմպ է արձանագրվել ավելացված արժեքի հարկի (3.05 անգամ), շահութահարկի (5.55 անգամ), եկամտահարկի (4.84 անգամ) և մաքսային տուրքի մասով (3.38 անգամ): Հարկային եկամուտների առանձին տեսակների փոփոխության դինամիկայից

¹ Перонко И.А., Красницкий В.Л. Налоговое администрирование // Налоговый вестник. -2000.-№10.-С. 23.