

Մ $\frac{11}{21}$

ՕՑ. 00. 01

ՀՀ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ և ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

Ներսիսյան Արմեն Ռովելի

Հիփոթեքի ձևավորումն ու զարգացումը
և դրա հիմնախնդիրները ՀՀ-ում

Ը. 00.01 – «Տեսական տնտեսագիտություն» մասնագիտությամբ
տնտեսագիտության քեկնաժուի գիտական
աստիճանի հայցման ատենախոսության

ՍԵՂՄԱԳԻՐ

ԵՐԵՎԱՆ – 2013

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Երևանի պետական համալսարանում:

- Գիտական ղեկավար՝ ԴՀ ԳԱԱ թղթակից անդամ, պրոֆեսոր
Գ. Ա. Դարիբյան
- Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝
տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Ա.Ա. Դավոյան

տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ
Ա. Ա. Խառատյան
- Առաջատար կազմակերպություն՝
Հայաստանի պետական ճարտարագիտական
համալսարան (Պոլիտեխնիկ)

Ատենախոսության պաշտպանությունը տեղի կունենա 2013թ. փետրվարի 15-ին ժամը 13:30-ին, Երևանի պետական համալսարանում գործող ՀՀ ԲՈՅ-ի տնտեսագիտության թիվ 015 մասնագիտական խորհրդի նիստում:

Հասցե՝ 0009, ք. Երևան, Արվյան փ. 52:

Ատենախոսության հետ կարելի է ծանոթանալ Երևանի պետական համալսարանի գրադարանում:

Սեղմագիրն առաքված է 2013 թ. հունվարի 14-ին:

Մասնագիտական խորհրդի
գիտական քարտուղար,
տեխնիկական գիտությունների
դոկտոր, պրոֆեսոր



Handwritten signature and date: 11-21

Ա.Յ. Առաքելյան

Ատենախոսության թեմայի արդիականությունը: Անցումային շրջանում գտնվող երկրները յուրովի են լուծում խնդիրները կապված տնտեսական, սոցիալական և քաղաքական ոլորտների հետ: Մոտեցումների այդ տարբերությունը պայմանավորված է օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ գործոնների բազմաբնույթ ազդեցությամբ: Ակնհայտ է, որ կան իրավիճակներ, որոնք ընդհանուր գծերով և ժամանակի առումով կրկնվում են ու ելքը այդ անցանկալի իրավիճակներից կարող է հուշել պատմական փորձը և արդեն իսկ գոյություն ունեցող բարեփոխումային ծրագրերը:

Այս ծրագրերում առանձնահատուկ տեղ է գրավում հիփոթեքային համակարգի կառուցումը, որն իրոք կարող է մարդկանց առաջնային պահանջմունքների բավարարման արդյուր հանդիսանալ, միաժամանակ լուծելով և սոցիալական, և տնտեսական, և ինչու չէ նաև երկրաքաղաքական խնդիրներ:

Եվրոպական մի շարք երկրների և ԱՄՆ-ի փորձն ապացուցում է անկայուն տնտեսության, ոչ կատարյալ օրենսդրության, թերզարգացած ֆոնդային շուկայի և բնակչության ցածր եկամուտների պայմաններում հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ներդրման հնարավորությունն ու նպատակահարմարությունը¹:

Հիփոթեքի տնտեսական մշանակությունը ապացուցված է պատմականորեն: Համաշխարհային Մեծ ճգնաժամի տարիներին Միացյալ Նահանգներում տնտեսության աշխուժացման հիմքում ընկած էր հենց բնակչինարարության զարգացումը, հիփոթեքային համակարգի միջոցով: Ճիշտ է հազարավոր վարկառուներ չկարողացան հաղթահարել վարկային բեռը և այն մնաց պետության ուսերին, սակայն բազմաթիվ մասնագետների կարծիքով, հենց բնակչինարարությունը հիփոթեքային համակարգի միջոցով, լոկոմոտիվի դեր կատարեց տնտեսության մյուս ճյուղերի զարգացման, ինչպես նաև զբաղվածության խնդրի լուծման առումով:

Սոցիալական իմաստով հիփոթեքային վարկավորման միջոցով լուծվում է բնակչության սոցիալական ապահովվածության հիմնահարցերից մեկը: Մեր կարծիքով առաջնային պահանջմունքների շարքում կարևորագույն տեղ է գրավում մարդկանց կացարանով ապահովման խնդիրը: Սարդը, ընտանիքը, եթե սեփական կացարան չունի, իրեն համարում է դեռևս չկայացած: Սա հատկապես ընդգծված է մեր ազգի մոտ և պատահական չէ, որ մարդիկ միայն այս պահանջմունքի բավարարումն են ըստ արժանվույն մշում: Սրան միտված պետական քաղաքականության առարկան է բնակչության կայացումը, բնակտարածքների ձեռք բերման հասանելիության շեմի բարձրացումը հասարակության տարբեր շերտերի կտրվածքով²: Հայտնի է, որ

¹ Տե՛ս Մերգել Դարբինյան, Հիփոթեքային երկրաժամկետ վարկավորման համակարգի ձևավորման հարցի շուրջ, «Հայաստան. Ֆինանսներ և էկոնոմիկա», №4-5 մարտ-ապրիլ 2009, էջ 82, Ե. 2009

² Տե՛ս Հ.Լ. Մարգարյան, Մ.Ռ.Վարդանյան, Գ.Մ.Ղուկասյան, Ս.Ռ.Քոչարյան, Հիփոթեքի վարկավորմամբ բնակտարածքների ձեռքբերման հասանելիության մոդելային գնահատումը, Տեղեկատվական տեխնոլոգիաներ և կառավարում, 2-1 2006թ., էջ 175, Ե. 2006

սպառողական բարիքների շարքում բնակարանը առավել կապիտալատարն է, ուստի անհրաժեշտ է գործադրել առանձնահատուկ մեխանիզմներ, որոնք թույլ կտան հաղթահարել բնակչության լայն շերտերի խնայողությունների ոչ բավարար մակարդակով պայմանավորված արգելքը:

Երբ մենք նշում ենք, որ հիմնախնդրի լուծումը ունի նաև երկրաբաղաքական նշանակություն, նկատի ունենք հանգամանք, որը կարող է կրճատել արտագաղթը երկրից և նույնիսկ օժանդակել ներգաղթին:

Կարևորելով հիփոթեքային համակարգի ստեղծումը, որը կուղղորդի հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացումը և դրանք կծառայեցնի իրենց բուն նպատակին, անհրաժեշտ է նաև որոշարկել այն մեխանիզմներն ու գործիքակազմը, որոնք առավելագույնս կնպաստեն խնդրո առարկա հիմնահարցերի լուծմանը: Ներկայումս աշխարհում չկա մեկ միասնական մոտեցում հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ընտրության հարցում: Յուրաքանչյուր երկիր այս կամ այն համակարգը ընտրելիս հաշվի է առնում իր առանձնահատկությունները՝ մակրոտնտեսական իրավիճակը, ֆինանսական համակարգի կառուցվածքն ու զարգացածության աստիճանը և այլն³:

Անկախության տարիների հենց սկզբից ՀՀ-ում լայն աշխատանքներ ծավալեցին հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացման համար: Սակայն Հայաստանում հիփոթեքը մնում է անհասանելի բնակչության լայն շրջանների համար, քանի որ այդ ծառայությունը շատ թանկ է, տարեկան տոկոսադրույքները բավականին բարձր, վարկի վերադարձման ժամկետները բավականին կարճ, իսկ պահանջվող կանխավճարային գումարը մեծ⁴:

Ատենախոսության նպատակն ու խնդիրները: Ատենախոսության հիմնական նպատակն է, հիմնվելով հիփոթեքային համակարգի կառուցման համաշխարհային փորձի վրա Հայաստանի Հանրապետության համար առաջարկել հիփոթեքի մի այնպիսի մոդել, որն կօժանդակի բնակարանների հասանելիությանը եկամտի միջին մակարդակ ունեցող բնակչության համար: Այս նպատակի իրագործման համար ատենախոսության մեջ առաջ են քաշվել որոշակի խնդիրներ, որոնք իրենց հերթին կանխորոշել են ուսումնասիրության կառուցվածքը ու ընդհանուր տրամաբանությունը:

Այդ խնդիրներից են.

- Հայաստանի Հանրապետության հիփոթեքային շուկայի օրենսդրական դաշտի ուսումնասիրությունը,
- ՀՀ հիփոթեքային դաշտի ուսումնասիրությունը և վերլուծությունը
- ուսումնասիրության և վերլուծության արդյունքում տեղ գտած թերությունների վեր հանումը և համապատասխան առաջարկությունների մշակումը դրանց վերացման համար,
- միջազգային լավագույն փորձի օգտագործումը Հայաստանի պայմաններին համապատասխան հիփոթեքային մոդելի մշակման և առաջադրման

³ Տե՛ս Արմինե Ավագիմյան, Հիպոթեկի միջազգային մոդելները և հիպոթեկային վարկավորչման պետական աջակցությամբ ծրագրերի իրականացումը ԼՂՀ-ում, «Հայաստան. Ֆինանսներ և Էկոնոմիկա» №1-2 հունվար-փետրվար 2010, էջ 112, Ե. 2010

⁴ Տե՛ս Քնարիկ Ավագյան, Հիպոթեկային վարկավորման հասանելիության գնահատումը Հայաստանի Հանրապետությունում, «Հայաստան. Ֆինանսներ և Էկոնոմիկա» №1(139) հունվար 2012, էջ 32, Ե. 2012

նպատակով:

Հետազոտության օբյեկտը և առարկան: Հետազոտության ուսումնասիրության օբյեկտ է հանդիսանում ՀՀ հիփոթեքային շուկան, նրա զարգացումները և պետության դերը կառուցվող հիփոթեքային համակարգի շրջանակներում, իսկ առարկան է համաշխարհային փորձը այս բնագավառում, Հայաստանի Հանրապետության համապատասխան օրենսդրական դաշտը և հիփոթեքային հարաբերությունների միտումները հիփոթեքը բնակչության ավելի լայն զանգվածներին հասանելի կդարձնելու համար:

Ատենախոսության տեսական, տեղեկատվական ու մեթոդաբանական հիմքերը: Ուսումնասիրության համար աղբյուր են հանդիսացել ինչպես այլ երկրների, այնպես էլ Հայաստանի հիփոթեքային շուկայի վերաբերյալ պաշտոնական, փորձագիտական և այլ աղբյուրների տեղեկատվությունը: Տեղեկատվությունը հավաքագրելու համար օգտագործվել են ինչպես առանձին աշխատություններ, այնպես էլ ամսագրային հոդվածներ, ինտերնետային աղբյուրներ, ինչպես նաև փորձագիտական եզրակացություններ: Ատենախոսության ուսումնասիրության առարկայի վերլուծության համար կիրառվել են մի շարք մեթոդներ: Դրանցից առաջինը պատմականի և տրամաբանակի զուգակցման մեթոդն է, որի հիման վրա վեր է լուծվել համաշխարհային փորձը այս բնագավառում և կատարվել են համապատասխան եզրահանգումներ ելնելով հանրապետությունում տիրող տնտեսական և սոցիալական կացությունից: Ուսումնասիրության համար տեսական հիմք են ծառայել զարգացած երկրներում գործող հիփոթեքային համակարգի կառուցման սկզբունքները, ոլորտի հեղինակավոր գիտնականների աշխատությունները և հանրապետության հիփոթեքային դաշտի վիճակագրական վերլուծության արդյունքները:

Ատենախոսության գիտական նորույթը և հիմնական արդյունքները: Ատենախոսությունում հետազոտության և վերլուծությունների արդյունքում առաջադրվել են գիտական նորույթ հանդիսացող հետևյալ դրույթները.

1. հիփոթեքային վարկերը պետք է բնորոշվեն ոչ միայն ըստ գրավի, այլ նաև ըստ նպատակի, որը պետք է ընդգրկի բնակարանի ձեռք բերումը, կառուցումը և վերակառուցումը և ոչ բնակարանի վերանորոգումը,
2. հիփոթեքային համակարգի կառուցում՝ հիմնված պետական աջակցության նոր ձևի՝ «գրավի պետական աջակցության» մեխանիզմի վրա, որի էությունը հանգում է այնպիսի արժեթղթերի գրավադրմանը, որոնք հիմք կհանդիսանան վարկառուներին առաջին կանխավճարի գումարի տրամադրման համար,
3. գրավային արժեթղթերի թողարկումը կազմակերպելու, դրանք արժեվորելու և վարկատուներին խթանելու նպատակով պետության կողմից բարձր իրացվելիությամբ օժտված անշարժ գույքի հատուկ ֆոնդի ստեղծում,
4. գրավաթղթերի դիմաց ստացած վարկի գումարի մարման իրականացում վարկառուների աշխատանքային կազմակերպությունների կողմից, դրանց հարկային արտոնություններ տրամադրելու պայմանով:

Հետազոտության արդյունքների գիտագործնական նշանակությունը: Ատենախոսության մեջ կատարված առաջարկությունները թույլ կտան

գարգացնելու հիփոթեքային հարաբերությունները մի համակարգի շրջանակում, որը հիփոթեքային վարկը, հետևաբար նաև բնակարանի ձեռք բերումը, հասանելի կդարձնի բնակչության եկամտի միջին մակարդակ ունեցող խավի համար:

Հիփոթեքային վարկի հասանելիությունը զարկ կտա բնակչինարարության ծավալների ավելացմանը, որն իր ետևից կտանի տնտեսության մյուս ճյուղերը, այդ թվում ճանապարհաշինարարությունը, շինանյութերի արտադրությունը, կահույքագործությունը, մանրածախ առևտուրը, կոստանդակի նոր ենթակառուցվածքների առաջացմանը, գործազրկության կրճատմանը և այլն:

Սոցիալական առումով սա կնպաստի սոցիալական դրական սպասումների ավելացմանը, բնակչության բնական աճի մեծացմանը, սեփական պետության նկատմամբ հավատի ամրապնդմանը և իհարկե ապագայի նկատմամբ վստահության ավելացմանը:

Ատենախոսության արդյունքների հրապարակումը: Հետազոտության հիմնական արդյունքներն ամփոփվել են ատենախոսության շրջանակներում հեղինակի կողմից հրատարակած 3 գիտական աշխատություններում: Հետազոտության արդյունքները քննարկվել են Հայկական Տնտեսագիտական Միության տարեկան գիտաժողովի, ինչպես նաև եՊՀ տնտեսագիտության տեսության ամբիոնի շրջանակներում:

Ատենախոսության կառուցվածքը և ծավալը: Ատենախոսությունը բաղկացած է ներածությունից, երեք գլուխներից, եզրակացություններից և առաջարկություններից, օգտագործված գրականության ցանկից, պարունակում է շուրջ 23 աղյուսակ և գծապատկեր: Ատենախոսությունը շարադրված է 140 մեքենագիր էջի վրա՝ ներառյալ օգտագործված գրականության ցանկը:

ԱՏԵՆԱՒՈՍՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ներածությունում հիմնավորվում է ատենախոսության թեմայի արդիականությունը և հետազոտման հրատապությունը ՀՀ – ում, ձևակերպվում են հետազոտության նպատակը և խնդիրները, տրվում են հետազոտության օբյեկտը և առարկան, հակիրճ ներկայացվում են հետազոտության հիմնական արդյունքները և գիտական նորույթը, դրանց գործնական նշանակությունը, ինչպես նաև արդյունքների հրապարակումը, ատենախոսության կառուցվածքը:

Ատենախոսության առաջին՝ «Հիփոթեքային համակարգի ձևավորման նպատակները և խնդիրները» գլխում բացահայտվում է հիփոթեքի մեխանիզմի էությունը և վեր է հանվում հիփոթեքի(անշարժ գույքի գրավի) զարգացման անհրաժեշտությունը՝ նրա պատմական զարգացման տեսանկյունից:

Հիփոթեքի ինստիտուտի զարգացման համաշխարհային ուղղին իր սկիզբը վերցնում է Հին Հունաստանից, որպես գրավի նոր ձև: Մինչ այդ պարտատուն իր պարտավորությունների համար պատասխան էր տալիս անձնապես և պարտքը չվերադարձնելու դեպքում նրան սպառնում էր ստրկություն: Հիփոթեքի ծագմամբ անձնական պատասխանատվությունը

փոխարինվեց ունեցվածքային պատասխանատվությամբ:

Վարկավորման նոր սուբյեկտների, այսինքն մանր սեփականատերերի առաջացումը պահանջում էր խաղի նոր կանոնների մշակում: Հենց այսպես առաջացավ հիփոթեքի դասական ինստիտուտը, երբ գրավի առարկան մնում էր արդեն փոխառուի տնօրինության տակ: Միաժամանակ այս ժամանակահատվածին են վերաբերվում առաջին մասնագիտացված հիփոթեքային կազմակերպությունների մասին հիշատակումները, ի դեմս հիփոթեքային բանկային հաստատությունների:

Հիփոթեքի զարգացման հաջորդ փուլը կապված է արդեն միջնադարյան եվրոպայի հետ: Սրա պատճառը վարկային սովն էր, որն առաջացել էր Պրուսիայում յոթնամյա պատերազմից հետո: Արդյունքում եվրոպայում գտնվեց ֆինանսավորման նոր ձև՝ փող ընդեն հողային տարածքների գրավի: Սակայն այս պարագայում շատ պոտենցիալ փոխառուներ չէին կարողանում հաստատել իրենց վճարունակությունը և այդ պատճառով վարկատուները չէին շտապում նրանց տրամադրել իրենց փողերը: Այս պրոբլեմի լուծման համար ստեղծվեց Լանդշաֆթի ինստիտուտը, որն ձևավորվում էր դասային սկզբունքով և միավորում էր ամենից հայտնի և հարուստ հողատերերին: Լանդշաֆթի բոլոր անդամներն էլ պատասխան էին տալիս յուրաքանչյուր փոխառուի պարտքի համար: Լանդշաֆթների ստեղծմամբ առաջացավ հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման նոր մեխանիզմ՝ կապված անշարժ գույքով ապահովված գրավաթղթերի թողարկման հետ:

Հիփոթեքային վարկավորման զարգացման հաջորդ փուլը եվրոպայում կապված է 19-րդ դարի հետ, երբ տնտեսության զարգացումը թույլ տվեց հիփոթեքային վարկավորման գործընթացում ընդգրկել ոչ միայն հարուստներին, այլ նաև այսպես կոչված միջին դասին: Այս կապակցությամբ 19-րդ դարում Ֆրանսիայում ստեղծվեց հիփոթեքային վարկավորման նոր համակարգ, որը գերմանականից տարբերվում էր երկու հատկանիշով:

Առաջին հերթին վերացվեց պարտքերի նկատմամբ ընդհանուր պատասխանատվությունը և երկրորդ՝ թողարկվող հիփոթեքային արժեթղթերում, այլևս չէր նշվում կոնկրետ գույքը, որը դրվում էր այդ արժեթղթի հիմքում: Այս ճանապարհով առաջացավ ժամանակակից հիփոթեքային փոխառության տոմսերի նախատիպերը:

Գրավաթղթերի շուկան սկսեց մեծ մասայականություն վայելել ներդրողների շրջանում: Առաջացան շատ այլ կազմակերպություններ, որոնք զբաղվում էին հիփոթեքային վարկավորմամբ, մասնավորապես մասնագիտացված հիփոթեքային բանկերը: Այս իրավիճակը պետության առջև դրեց նոր պահանջներ կապված հիփոթեքային շուկայում խաղի նոր կանոնների մշակման հետ: Այդ ժամանակաշրջանում պետության կողմից ստեղծվեցին շատ իրավական ակտեր և պետությունը պաշտպանություն սահմանեց փոխառուների և ավանդատուների նկատմամբ: Այսպիսով, ստեղծվեց հիփոթեքի մայրցամաքային դասական մոդելը, որը մասնակի փոփոխություններով հանդերձ հանդիսանում է հիփոթեքային վարկավորման հիմնական մեխանիզմը եվրոպայում:

Ի տարբերություն եվրոպական երկրների ԱՄՆ-ում հենց սկզբից շեշտը դրվեց մասսայական հիփոթեքային շուկայի ստեղծման վրա, քանի որ նաև դրա օգնությամբ կառավարությունը որոշել էր երկիրը դուրս բերել խորը

ճգնաժամից: Եվրոպական երկրների համեմատությամբ ունենալով բավականին մեծ տարածք և չնայած այդ տարածքում նահանգների զարգացման բավականաչափ տարբերությանը, ԱՄՆ-ի կառավարությունը որոշում ընդունեց մշակելու հիփոթեքային վարկավորման միասնական ստանդարտներ ամբողջ երկրի համար ու կազմակերպել երկրորդային շուկա՝ հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման խնդիրների լուծման առումով: Այս խնդիրների լուծման համար հիփոթեքային շուկայի ձևավորման սկզբնական շրջանում ԱՄՆ-ի կառավարությունն իր վրա վերցրեց գլխավոր դերը: Բավականաչափ արագ ստեղծվեցին պետական մասնագիտացված գործակալություններ, որոնք հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում հանդիսացան պետական քաղաքականության առաջին իրականացնողները: Որպեսզի ներդրողի համար ավելի գրավիչ դարձնի հիփոթեքային արժեթղթերը, պետությունն իր վրա վերցրեց հիփոթեքային վարկերի ապահովագրման ֆունկցիաները: Բացի դրանից, որպեսզի հիփոթեքը իրոք դառնա ավելի մասսայական, պետության կողմից ստեղծվեցին ինստիտուտներ, որոնք օժանդակում էին նվազ ապահոված քաղաքացիներին և ընտանիքներին: Ահա այս քայլերի շնորհիվ հիփոթեքային վարկավորումը մատչելի դարձավ ԱՄՆ-ի բնակչության բոլոր խավերի համար:

Ընդհանուր առմամբ հիփոթեքի վերաբերյալ գոյություն ունի երկու հիմնական տեսակետ: Ըստ առաջին տեսակետի հիփոթեքի վերաբերյալ բոլոր պատկերացումները ամփոփվում են փոխառուի և հիփոթեքային բանկի փոխհարաբերությամբ, կապված կոնկրետ վարկի ստացման և սպասարկման հետ: Երկրորդ տեսակետը հիփոթեքը դիտարկում է ոչ թե որպես առանձին վարկ, այլ որպես ֆինանսական շուկայի ամբողջական և ինքնավերարտադրվող համակարգ⁵:

Երկրորդ տեսակետի հիմնական տարբերությունը առաջինից այն է, որ հիփոթեքի մասնակիցների շրջան «փոխառու – վարկառու» սխեմայից ընդլայնվում է և վեր է ածվում «փոխառու – վերջնական ներդրող» սխեմայի: Այս դեպքում բանկը և մյուս ֆինանսական ինստիտուտները փաստորեն կատարում են միջնորդական և սպասարկման ֆունկցիաներ, ներդրողների ազատ դրամական միջոցները հասցնելով փոխառուներին:

Քանի որ հիփոթեքի համակարգը ենթադրում է նաև անշարժ գույքի, վարկային և ֆոնդային շուկաների փոխկախվածություն, առաջին գլխում քննարկվել է նաև հիփոթեքային կապիտալի առաջնային և երկրորդային շուկաների գործունեությունը, որի մեխանիզմը ապահովում է փոխառուների երկարատև վարկավորման համար անհրաժեշտ ֆոնդերի վերաֆինանսավորումը:

Առաջին գլխում, միաժամանակ ցույց է տրված, որ հիփոթեքային վարկավորման ազգային համակարգի ստեղծումը հնարավոր չէ առանց պետության ակտիվ քաղաքականության իրականացման, որն ուղղված պետք է լինի հիփոթեքային շուկայի ստեղծմանը, վարկերի տրամադրման ընթացակարգի կատարելագործմանը, երկարատև ներդրումների համար նոր գործիքների ստեղծմանը, խնայողությունների հավաքագրման և մասնավոր ներդրումների իրականացման մեխանիզմների զարգացման օժանդակմանը: Այս

⁵ St'e'u Kpyтик A.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю. М. Экономика недвижимости. СПб. "Лань", 2000. с.163

եզրահանգումը շատ կարևոր է հասկանալու համար պետության դերը անցումային տնտեսությամբ երկրներում, հիփոթեքի ազգային համակարգի ստեղծման և կառուցման գործում:

Բացի սրանից կշռադատված քաղաքականության իրականացման ժամանակ պետք է ուշադրություն դարձվի.

- բնակարանների բարձր գների իջեցմանը, քանի որ բնակարանների բարձր գները նվազեցնում են բնակչության վարկավորման հնարավորությունները

- նոր ծրագրերի մշակմանը, կապված եկամուտների տարբեր մակարդակներ ունեցող ընտանիքների հետ

- հիփոթեքային համակարգի զարգացման համակարգային մոտեցմանը, այսինքն կառավարությունը այս հարցի լուծմանը պետք է մոտենա ոչ թե բյուջեի տվյալ պահի պահանջների տեսանկյունից, այլ այն տեսանկյունից, որ այդ ոլորտ ներդրվող պետական միջոցները կարող են հանդիսանալ կատալիզատոր երկրում տնտեսական աճ ապահովելու համար:

Այսպիսով, կշռադատված և արդյունավետ հիփոթեքային համակարգը կարող է.

1. օժանդակել ինֆլյացիայի նվազեցմանը, դեպի իր կողմ քաշելով քաղաքացիների և ձեռնարկությունների ազատ միջոցները,
2. օժանդակել այնպիսի սոցիալական հիմնախնդիրների լուծմանը, ինչպիսիք են բնակչությանը բնակարաններով ապահովելը և գործազրկության կրճատումը,
3. օգնել շինարարության և դրա հետ կապված տնտեսության մյուս ճյուղերի ֆինանսավորմանը,
4. ներ քաշել կանխիկ փողը ազգային տնտեսության մեջ, որպեսզի դրանք չպահվեն տանը կամ ուղղվեն արտասահմանյան ապրանքների գնմանը,
5. նշանակալիորեն ընդլայնել տնային տնտեսությունների սպառումը և դրանով իսկ մեծացնել տնտեսության մեջ ամբողջական պահանջարկը,
6. օժանդակել, որպեսզի բանկերը յուրացնեն անշարժ գույքի գրավով տրամադրվող վարկավորման միջազգային տեխնոլոգիան և դրանով իսկ քայլ կատարել դեպի վարկերի վերադարձնելիության երաշխիքի ապահովման աշխարհում ընդունված համակարգին:

Ատենախոսության երկրորդ՝ «Հիփոթեքի զարգացման առանձնահատկությունները ժամանակակից պայմաններում» գլխում ամփոփվում է հիփոթեքի զարգացման պատմական փորձը Եվրոպայում, ԱՄՆ-ում, զարգացող երկրներում և ԱՊՀ-ում:

Դիտարկելով արևմտյան զարգացած երկրների հիփոթեքային վարկավորման փորձը կարող ենք նշել, որ կախված վարկերի ֆինանսավորման աղբյուրներից հիփոթեքային համակարգերը բաժանվում են երեք հիմնական խմբերի: Դրանցից մեկը գործում է միայն առաջնային շուկայի շրջանակներում, իսկ մյուս երկուսը ընդգրկում են ամբողջ հիփոթեքային շուկան, այդ թվում նաև երկրորդայինը:

Առաջին մոդելը համաշխարհային պրակտիկայում ընդունված է անվանել «բաց-հատյալ», քանի որ այս մոդելը գործում է մասնագիտացված

կազմակերպությունների փոքրագույն քանակի դեպքում և այդ պատճառով հիփոթեքային համակարգի կառուցվածքը կարծես թե հատած լինի: Այս մոդելը գործում է միայն գրավաթղթերի առաջնային շուկայում, այսինքն հիփոթեքային բանկի կողմից ստացված գրավաթղթերը, այլևս չեն օգտագործվում բանկի կողմից լրացուցիչ վարկային միջոցներ հայթայթելու համար: Փաստորեն այս համակարգի սխեման շատ պարզ է՝ փոխատու - վարկառու: Հաստիք մոդելը կարող են կիրառել ինչպես մասնագիտացված հիփոթեքային բանկերը, այնպես էլ մյուս ունիվերսալ բանկերը, որոնք ունեն հիփոթեքային վարկավորման ստորաբաժանում:

Այս մոդելի բացութային բնութագրիչներից մեկն այն է, որ բանկը հիփոթեքային վարկը կարող է ֆինանսավորել կամայական աղբյուրից, լինի դա բանկի սեփական կապիտալը, ավանդային միջոցները, թե միջբանկային վարկերը և այլն:

«Բաց-հատյալ» մոդելի երկրորդ բնութագրիչը հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքների ուղղակի կախվածությունն է տվյալ երկրի ֆինանսավարկային շուկայի իրադրությունից: Այս կախվածությունը զգալիորեն ազդում է բանկի գործունեության մասշտաբների և ակտիվության վրա տնտեսապես բարենպաստ կամ անբարենպաստ ժամանակահատվածներում⁶:

Այս մոդելի կիրառման հարաբերական պարզությունը խթանել է նրա տարածումն աշխարհի շատ երկրներում, ինչպես զարգացող երկրներում, որտեղ ֆինանսական և արժեթղթային շուկաների ենթակառուցվածքները դեռևս ամբողջովին ձևավորված չեն, այնպես էլ զարգացած երկրներում, ինչպիսիք են Անգլիան, Ֆրանսիան, Իսպանիան, Իսրայելը և այլն⁷:

Ինչպես ցույց է տալիս պրակտիկան, այս մոդելի կիրառումը ոչ մի կանոնի չի ենթարկվում: Բնակչության համար կարևորագույն հարցերը կապված հիփոթեքային վարկի ժամկետների և արժեքի հետ մնում են անպատասխան: Դեռ ավելին, այն երկրներում, որտեղ այս մոդելի հետ զուգահեռ չեն գործում այլ մոդելներ, հիփոթեքային շուկան շատ աղքատ է հիփոթեքային բանկերով, աչքի է ընկնում վարկի դրույքաչափերի մոնոպոլ բարձրացմամբ և վարկերի ոչ երկարաժամկետությամբ:

Այս մոդելից էապես տարբերվում է «բաց ընդլայնված» կամ ամերիկյան մոդելը, որտեղ վարկերի ֆինանսավորումն իրականացվում է երկրորդային շուկայի հաշվին, հիմնականում կենսաթոշակային և ապահովագրական ինստիտուտների միջոցներից:

Այս մոդելի կիրառումը կարող է իրականացվել միայն հիփոթեքային շուկայի ենթակառուցվածքների ստեղծմամբ և, անպայման, պետության օժանդակությամբ, որի վերահսկողությունն արժեթղթերի էմիսիայի գործընթացում պարտադիր է:

«Բաց ընդլայնված» մոդելը համարվում է ավելի կայուն քան «բաց հատյալ» մոդելը, քանի որ արժեթղթերի մեծ մասը, որոնք ապահովում են վարկային միջոցների ներհոսք երկրորդային շուկայից, ունեն նախապես

⁶ Տե՛ս Իվանով Բ.Վ. Все об ипотеке. – М.: МТ – Пресс, 2000г. – с. 52

⁷ Տե՛ս Воробьев Ю., Караваев И., Скробов А. Залоговое кредитование : зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. 1995г. N 11 – с. 140

ամրագրված եկամտաբերություն և մարման հաստատված ժամկետ⁸: Սակայն այս մոդելի կայունությունը գործում է միայն որոշակի սահմաններում: Լինելով բաց համակարգ և իր միջոցները ստանալով կապիտալի ազատ շուկայից, անկախ ներդրողներից, այս մոդելը նույնպես ենթարկվում է ֆինանսական շուկայի տատանումների ազդեցությանը և նման համակարգը կարող է լայնորեն կիրառվել միայն շատ կայուն տնտեսություն ունեցող երկրներում: Պատահական չէ, որ այս մոդելը կատարելության հասավ ԱՄՆ-ում և այդ իսկ պատճառով նրան անվանում են նաև ամերիկյան⁹:

Իր զարգացման որոշակի փուլում հիփոթեքային վարկավորման շուկան սկսում է ավելի շատ ազդել անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքի վրա և որոշակի չափերի հասնելու դեպքում նրա ազդեցությունը անշարժ գույքի շուկայի վրա դառնում է որոշիչ: Ընդհանուր առմամբ 21-րդ դարի առաջին տարիները նշանավորվեցին վարկավորման ծավալների կտրուկ աճով, հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման նոր ձևերի զարգացմամբ, ինչպես նաև հիփոթեքային արժեթղթերի նկատմամբ պահանջարկի մեծացմամբ¹⁰: Հետագայում ձևավորվեց հիփոթեքային համակարգ, որը ոչ միայն չկանխեց, այլ նպաստեց հիփոթեքային վարկավորման չափազանց ընդլայնմանը: ԱՄՆ-ում 2006 թվականին ռիսկային հիփոթեքային վարկերի ծավալը գերազանցել է 600 մլրդ դոլարը, ինչը կազմել է ամերիկյան հիփոթեքային շուկայի մոտ 20%-ը¹¹: Նույնիսկ այս պարագայում ամերիկյան բանկերը, ֆինանսական կազմակերպությունները և այլ ներդրողները հաճույքով գնում էին subprime վարկավորման ռիսկի, քանի որ անշարժ գույքի գները տարեց տարի գնալով բարձրանում էին և, եթե փոխառուն այլևս չէր կարողանում մուծել հիփոթեքի տոկոսները, տունը կարելի էր ավելի շահավետ կերպով վաճառել: Սի հանգամանք ևս, քանի որ ոչ ստանդարտ վարկավորումը ավելի ռիսկային էր, վարկերը տրամադրվում էին ավելի բարձր տոկոսներով: Հետևաբար, արժեթղթերը, որոնք ապահովված էին նման վարկերով, ավելի եկամտաբեր էին: Արդյունքում ոչ ստանդարտ վարկերի տեսակարար կշիռը հիփոթեքային վարկավորման համակարգում 2001 թվականի 7,2 տոկոսի դիմաց կազմեց 20,6 տոկոս¹²: Սակայն երբ անշարժ գույքի շուկայում առաջարկը կտրուկ ավելացավ և գները սկսեցին կտրուկ ընկնել¹³ տները վաճառելը դարձավ շատ դժվար և մարդիկ, որոնք մի կերպ վճարել էին առաջին երկու տարվա տոկոսները, այլևս չէին կարողանում բանկին կատարել

⁸ Տե՛ս Давлетшин М. Б., Расулов А. Ф., Давлетшина И. М. Пути развития накопительных схем приобретения жилья // Экономика строительства, 2003г. – N 4 – с. 14

⁹ Տե՛ս Казимагомедов А. А. Кредиты и условия кредитования частных лиц за рубежом. – СПб.: Изд-во СПбЭФ, 1995г. – с. - 40

¹⁰ Տե՛ս Санников Т. Развитие ситуации на американском рынке ипотечного кредитования /http:// www.rusipoteka.ru/research/rencap/ rencap-2.pdf

¹¹ Տե՛ս Ավարդ Վարդումյան, Համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամը և հիփոթեքային վարկավորման շուկան, «Հայաստան. Ֆինանսներ և էկոնոմիկա» №4 ապրիլ-մայիս 2010 էջ 16 երևան 2010 թ.

¹² Տե՛ս Косарева Н., Туманов А. Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России. Рынок ценных бумаг. 22 октября 2007г., с. 52

¹³ Տե՛ս Санников Т. Развитие ситуации на американском рынке ипотечного кредитования /http:// www.rusipoteka.ru/research/rencap/ rencap-2.pdf

ամենամյա մուծումներ: Subprime հիփոթեքի ճգնաժամը կյանքի կոչեց նաև ամբողջ հիփոթեքի ճգնաժամ: Եվ քանի որ հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի շուկան ԱՄՆ-ի ֆինանսական համակարգի էական մասն էր կազմում, ապա անշարժ գույքի շուկայի իրադրությունը անդրադարձավ ամբողջ ամերիկյան տնտեսության վրա: Այսպիսով՝ խիստ ազատական ֆինանսական համակարգի այս մոդելը կասկածի տակ դրեց կապիտալիզմի ժամանակակից ամերիկյան մոդելի կատարելությունը և աշխարհի տարբեր կողմերում սկսեցին խոսել պետության տնտեսական դերի մեծացման անհրաժեշտության մասին¹⁴:

Փաստորեն, հիփոթեքային ճգնաժամի պատճառը, ոչ թե հիփոթեքային վարկավորումն էր որպես այդպիսին, այլ բանկերի և ներդրող կազմակերպությունների մրցավազքն էր շահույթների հետևից, որի ձեռնարկումը կապված էր պետության անխոհեմ քաղաքականության հետ:

Հիփոթեքային համակարգի երրորդ մոդելը համարվում է փակ մոդել: Այս մոդելը երբեմն անվանում են «հավասարակշռված ինքնավարության» կամ գերմանական մոդել:

Այս մոդելի արմատական տարբերությունը մյուս երկու մոդելներից կազմակերպական սկզբունքի մեջ է: Գերմանական մոդելի գործունեությունը իրականացվում է «խնայողություն - փոխառություն» սկզբունքով, այսինքն վարկավորող կազմակերպությունն իր վարկային պորտֆելը լրացնում է ոչ թե կապիտալի բաց շուկայում, այլ նպատակաուղղված կերպով այն ձևավորում է ապագա փոխառուների խնայողությունների հաշվին: Այս մոդելի շրջանակներում հաճախորդը իրավունք է ձեռք բերում վարկ ստանալու միայն այն դեպքում, եթե նախքան այդ իր դրամական ազատ միջոցները կուտակել է այդ համակարգում և ընդ որում կուտակված խնայողությունների գումարը պետք է մոտավորապես հավասար լինի պահանջվող վարկի գումարին:

Շինխնայողությունների գերմանական փակ մոդելը հետևյալ առավելություններն ունի բաց մոդելների նկատմամբ՝

1. ֆինանսավորումը կախված չէ կապիտալի շուկայից,
2. տոկոսադրույքը փաստորեն սահմանվում է հենց սկզբից և շատ ցածր է (8.5% - ից ոչ ավելի), միաժամանակ բացակայում է տոկոսի տատանումների ռիսկը,
3. վարկի չափն և սահմանվում է հենց սկզբից,
4. այս բնագավառում պետության հովանավորչական քաղաքականությունը հանգեցնում է բնակելի ոլորտի մշտական աճի:

Այս մոդելի անկատարություններն են.

1. բնակարանի ձեռք բերման ժամկետի էական հետաձգումը,
2. այս մոդելի հիմքում փաստորեն ընկած է փոխօգնության դրամարկի հին սկզբունքը, որը մշակվել է մի քանի դար առաջ և այն չի օժանդակում ֆինանսական նոր տեխնոլոգիաների ներդրման ու ֆինանսական շուկայի զարգացման գործին:

Հիփոթեքային վարկավորման արդյունավետ ուղղի ընտրելու ու

¹⁴ Տե՛ս Սվետլանա Դալլաթյան, Հիպոթեկային ճգնաժամի աշխուժացումը որպես բանկային վերահսկողության ոչ ճիշտ կազմակերպման հետևանք, «Հայաստան. ֆինանսներ և էկոնոմիկա» № 8-9 հուլիս-օգոստոս 2009 էջ 42 Ե, 2009թ.

կառուցելու համար, բացի հիփոթեքային վարկավորման զարգացած երկրների փորձի ուսումնասիրությունից անհրաժեշտ է և շատ կարևոր վերլուծել նաև զարգացող և անցումային տնտեսությամբ երկրների հիփոթեքային վարկավորման զարգացման փորձը, քանի որ Հայաստանը գտնվում է նման տնտեսական իրավիճակում: Այդ փորձի գնահատականը տալու համար ատենախոսության երկրորդ գլխում իրականացվել է ռեզիոնալ մոտեցում, քանի որ այդ երկրներում իրոք գոյություն ունի հիմնախնդիրների լուծման մոտեցումների տարբերություն: Ատենախոսության մեջ վեր է լուծվել աֆրիկյան մայր ցամաքի, հարավային ամերիկայի, լատինական ամերիկայի և ասիական զարգացող երկրների փորձը և առանձնացվել են այն հիմնական դժվարությունները, որոնք ծագել են հիփոթեքային վարկավորման զարգացման գործընթացում.

1. բնակչության ցածր վճարունակությունը և երկրի տնտեսության մեջ այն ոլորտների մեծ տոսակարար կշիռը, որտեղ եկամուտները թաքցվում են,
2. կապիտալի տեղական շուկաներում երկարաժամկետ և ոչ թանկ ռեսուրսների բացակայությունը,
3. գրավի հետ առեցվող ոչ արդյունավետ դատական գործընթացները,
4. բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկավորման զարգացման չկամությունը մեծ աշխատատարության և ծախսատարության պատճառով¹⁵,
5. հիփոթեքային արժեթղթերի թողարկման և հիփոթեքային վարկերի տրամադրման դեպքում պետական բարձր տուրքերը և հարկերը,
6. շուկայական ենթակառուցվածքների զարգացման անբավարար մակարդակը, վարկավորման որակյալ գործակալությունների և գնահատողների բացակայությունը,
7. հիփոթեքային վարկավորման զարգացման գործում պետության պասիվ դերը:

Որպես ընդհանուր բնութագրական գիծ բոլոր զարգացող երկրների համար կարելի է նշել այն հանգամանքը, որ բոլոր երկրներում էլ կիրառվում է վարկավորման մեկ մակարդականի մոդելը: Երկրորդային շուկայի կառուցման փորձերը առայժմ հաջողությամբ չեն պսակվում: Սակայն ինչպես Արևմտյան Եվրոպայում, զարգացող երկրներում էլ սկսվել է հիփոթեքային վարկերի հիման վրա արժեթղթերի թողարկման գործընթացը, որոնք նախատեսված են երկրորդային շուկայի ներդնողներին վաճառելու համար:

Տնտեսական և սոցիալական վերափոխումների և հատկապես մասնավորեցման հետևանքով կտրուկ փոխվեցին բնակարանային շինարարության ֆինանսավորման աղբյուրները ԱՊՀ երկրներում: Պետք է նշել, որ հիմնական դժվարությունը կայանում էր նրանում, որ բոլոր երկրներում էլ գոյություն ունեցող բանկային համակարգը ի վիճակի չէր ինքնուրույնաբար լուծելու վարկավորման նոր, յուրահատուկ տեսակի հիմնախնդիրները, քանի որ այդ հիմնախնդիրները գտնվում էին բանկային համակարգից դուրս և ընդհանուր մակրոտնտեսական իրադրության մի մասն էին կազմում: Այդ հիմնախնդիրները հանգում էին հետևյալին.

- խիստ սահմանափակ էին բյուջետային միջոցները, որոնք կարող էին

¹⁵ Տե՛ս Ужegov А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб.: Питер, 2001. – с. 44

օգտագործվել բնակելի ոլորտի օժանդակության համար,

- ինֆլյացիայի բարձր և անկայուն տեմպերը, որոնք երկարաժամկետ վարկավորման դեպքում իրենց մեջ մեծ ռիսկ էին պարունակում,

- վարկային մեծ ռիսկը կապված փոխառուի չվճարման դեպքում գրավադրված գույքի տնօրինման հետ, չնայած համապատասխան իրավական նորմերի առկայությանը,

- բնակարանների բարձր արժեքը, որն անհնարին էր դարձնում բնակարանի կանխիկ ձեռք բերումը եկամտի միջին մակարդակ ունեցող բնակչության համար, ինչպես նաև նման գումարներ կուտակելու անհարինությունը:

Պետք է նշել, որ այս հիմնախնդիրներից շատերը գոյություն ունեն մինչ այժմ:

Հիփոթեքի զարգացման համաշխարհային փորձի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ այդ համակարգի կառուցման հատկապես սկզբնական փուլում անպայմանորեն անհրաժեշտ է պետության ակտիվ մասնակցությունը: Պրակտիկապես բոլոր երկրներում հիփոթեքային համակարգի առաջին ինստիտուտները ստեղծվել են պետական սեկտորում և երկար ժամանակ հիփոթեքի զարգացումը շարունակվել է այդ շրջանակներում: Դեռ ավելին պատմությունը ցույց է տալիս, որ որոշ դեպքերում պետության դերը կարող է գերադասվել տնտեսության շուկայական կայունարարներից: Այս պարագայում պետությունը շուկային թելադրում է իր պայմանները՝ սահմանում է տոկոսադրույքներ, տարանջատում է ֆինանսական ինստիտուտների գործունեության ոլորտները, փոփոխում է ֆինանսական սխեմաները, շուկա է մտցնում նոր մասնակիցներ և այլն: Սա հատկապես կարևոր է ճգնաժամերի շրջանում և թույլ տնտեսության պայմաններում, երբ ֆինանսական շուկան փաստորեն զարգացած չէ:

Որոշակի ժամանակահատվածից սկսած, երբ հիփոթեքային և ֆինանսական շուկաները ձեռք են բերում զարգացման բավականաչափ մակարդակ պետության դերը նվազում է: Ընդ որում նվազում է այն իմաստով, որ հիփոթեքային համակարգի զարգացմանը զուգահեռ ձեռք է բերում նոր որակներ: Օրինակ, նոր ստեղծվող կամ առանձին թույլ օղակների նկատմամբ պետությունը ուժեղացնում է վերահսկողությունը, զբաղվում է ստրատեգիական կամ կայունացնող ծրագրերի մշակմամբ և այլն:

Ատենախոսության երրորդ՝ «Հիփոթեքային համակարգի ձևավորումը և զարգացման հեռանկարները ԶԳ - ում» գլխում ուսումնասիրվել է հիփոթեքային համակարգի կառուցման ինստիտուցիոնալ հիմքերը Հայաստանում, վեր է լուծվել ԶԳ հիփոթեքային դաշտի զարգացումները և փորձ է արվել կառուցելու հիփոթեքային համակարգի մի նախագիծ, որը հասանելի կդարձնի բնակարանը բնակչության ավելի լայն խավերի համար:

Վերլուծելով օրենսդրական պրակտիկան և պետական քաղաքականությունը այս բնագավառում եզրակացվում է, որ Հայաստանի Հանրապետությունում հստակ ընդգծված միտում է նկատվում հիփոթեքի զարգացման ամերիկյան ուղղին ընտրելու համար: Սակայն սա հեռավոր ապագայի խնդիր է:

Առկա հիմնախնդիրները, որոնց լուծումը կօժանդակի ԶԳ-ում հիփոթեքային համակարգի ձևավորմանը և ստեղծմանը, հետևյալներն են.

1. հիփոթեքի մասին օրենքի բացակայությունը,
2. առևտրային բանկերի երկարաժամկետ միջոցների բացակայությունը

նր և դրանց թանկությունը,

3. պետության կողմից կիրառվող ռիսկերի սահմանափակման արդյունավետ մեխանիզմի բացակայությունը,

4. գնաճի բարձր տեմպերը, որը զգալիորեն վտանգում է տոկոսադրույքների մեծությանը երկար ժամանակահատվածում,

5. արժեթղթերի շուկայի ոչ բավարար զարգացվածությունը և պահպանողական ներդրողների բացակայությունը,

6. հիփոթեքային վարկերի սպասարկման ենթակառուցվածքների թույլ զարգացվածությունը,

7. հիփոթեքային համակարգի ձևավորման տեսական մշակումների և պրակտիկ քայլերի բացակայությունը,

8. բնակչության շրջանում հիփոթեքի նշանակության և դերի տեղեկատվության բացակայությունը:

Ինչ վերաբերում է Հայաստանի հանրապետությունում հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի ուսումնասիրությանը, ապա այն կարող ենք սկսել միայն 2005-թի կեսերից, քանի որ մինչ այդ տրամադրած հիփոթեքային վարկերը դասվել են սպառողական վարկերի շարքին և դրանց տարանջատումն այսօր որոշակի խնդիր է ներկայացնում:

Աղյուսակ 1

ՀՀ առևտրային բանկերի և վարկային կամ զակերպությունների կողմից ռեզիդենտներին տրամադրված հիփոթեքային վարկերը (մլն դրամով)							
Վարկային ներդրումներ	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Հիփոթեքային վարկեր	11805	25358	57930	90560	91737	97566	122488
Ընդամենը	186291	245709	452074	680427	765225	963252	1310740

Աղյուսակ 2

ՀՀ առևտրային բանկերի և վարկային կամ զակերպությունների կողմից ռեզիդենտներին տրամադրված հիփոթեքային վարկերը տոկոսային արտահայտությամբ							
Վարկային ներդրումներ	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Հիփոթեքային վարկեր	6,3%	10,3%	12,8%	13,3%	11,9%	10,1%	9,3%
Ընդամենը	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Աղյուսակ 1-ը վկայում է, որ հիփոթեքային վարկավորման ծավալների նվազում այդ տարիների չի գրանցվել: Այսպես օրինակ, 2007 թվականին 2006 թվականի համեմատ հիփոթեքային վարկ են տրամադրել 2,3 անգամ ավելի, 2008 թվականին 2007 թվականի համեմատ աճը կազմել է 1,6 անգամ, 2009-ին 2008-ի համեմատ՝ 1,01, 2010-ին 2009-ի համեմատ 1,06 անգամ և վերջապես 2011-ին 2010-համեմատ 1.25 անգամ: Փաստորեն, նույնիսկ տնտեսական ճգնաժամի խորացման պահին ՀՀ հիփոթեքային շուկայում բացարձակ

անկում չի նկատվել: Բայց, ահա աղյուսակ 2-ի տվյալները, ցույց են տալիս, որ բացասական ազդեցությունը առկա է: Այսպես, սկսած 2007 թվականից արձանագրվել է տարեկան մոտավորապես 1%-ի նվազում, միայն 2010 թվականին 2009 թվականի համեմատությամբ գրանցվել է 1,8%-ի նվազում:

Այս վիճակագրությունից ելնելով պետք է եզրակացնել, որ համաշխարհային տնտեսական ճգնաժամը աննշան է շոշափել 33-ի հիփոթեքային շուկան: Բնական է, որ այստեղից էլ կարելի է եզրակացնել, որ առանձնակի փոփոխություններ պետք է կրած չլինի նաև 33 անշարժ գույքի շուկան: Սակայն այս շուկայի ուսումնասիրությունը հանգեցրեց հակադիր պատկերի (տես աղյուսակ 3):

Աղյուսակ 3

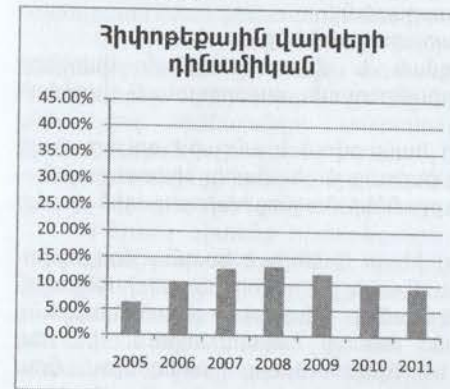
Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների բաշխվածությունը ըստ տեսակների տոկոսային արտահայտությամբ							
Պետական գրանցումներ	2005 ¹⁶	2006 ¹⁷	2007 ¹⁸	2008 ¹⁹	2009 ²⁰	2010 ²¹	2011 ²²
Առաջնային գրանցում	16,10%	16,58%	16,50%	16,80%	16,30%	15,80%	18,00%
Այլ պետական գրանցում	22,60%	12,70%	9,20%	11,00%	24,50%	28,80%	26,30%
Ժառանգություն	8,60%	11,60%	11,90%	14,10%	12,40%	10,40%	12,30%
Գրավադրում	7,90%	11,00%	16,30%	16,30%	1,90%	13,00%	14,00%
Վարձակալություն	9,80%	6,70%	6,90%	7,40%	8,90%	5,90%	4,30%
Օտարում	34,80%	41,20%	39,10%	34,30%	27,00%	26,10%	25,10%
Մասնավորեցում	0,20%	0,30%	0,10%	0,10%	0,03%	0,01%	0,01%
Ընդամենը	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Այսպես, անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացրած գործարքների ժամանակային շարքի ուսումնասիրությունը ցույց տվեց, որ ընդհանուր

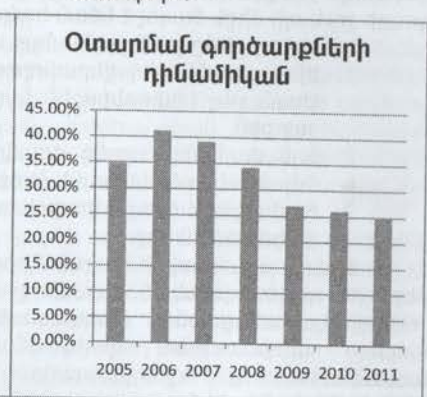
¹⁶ Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2005 թ. տարեկան վերլուծություն, էջ 2
¹⁷ Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2006 թ. տարեկան վերլուծություն, էջ 3
¹⁸ Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2007 թ. տարեկան վերլուծություն, էջ 3
¹⁹ Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2008 թ. տարեկան վերլուծություն, էջ 2
²⁰ Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2009 թ. տարեկան վերլուծություն, էջ 3
²¹ Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2010 թ. տարեկան վերլուծություն, էջ 3
²² Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2011 թ. տարեկան վերլուծություն, էջ 3

գործարքների թիվը համաշխարհային տնտեսական ճգնաժամի տարիներին առանձնակի փոփոխությունների չի ենթարկվել, իսկ 2010 թվականին 2009 թվականի համեմատությամբ նույնիսկ աճել է 12,6 %-ով: Սակայն նույնը չի կարելի ասել օտարման գործարքների մասին, որի 80%-ից ավելին կազմում են անշարժ գույքի առք ու վաճառքի գործարքները: Սրանց տեսակարար կշիռը ընդհանուրի մեջ խիստ նվազել է: Եթե 2006 թվականին օտարման գործարքները ընդհանուր պետական գրանցումներում կազմել են 41,2 %, ապա 2007 թ-ին՝ 39,1%, 2008թ-ին՝ 34,3%, 2009 թ-ին՝ 27%, 2010 թ-ին՝ 26,1 %, իսկ 2011թ-ին այն կազմել է 25,1%: Փաստորեն 2006 թվականից սկսած անկումը կազմել է 16.1%: Պատկերավորության համար համադրենք հիփոթեքային շուկայի և օտարման գործարքների դինամիկայի գծապատկերները:

Գծանկար 4



Գծանկար 5



Հարց է ծագում, ինչպես կարելի է համադրել նման պատկերները:

Մեր կարծիքով, նման իրավիճակը հիփոթեքային վարկերի ոչ ճիշտ սահմանման արդյունք է: Ըստ մեր մոտ գործող պրակտիկայի հիփոթեքային են համարվում նաև այն վարկերը, որոնք տրվում են ոչ միայն բնակարանների ձեռք բերման, այլ նաև դրանց վերանորոգման և վերակառուցման համար: Բացի դրանից հիփոթեքային վարկերի շարքին են դասվում նաև այն վարկերը, որոնք տրվել են անշարժ գույքի (բնակարանի) գրավով, բայց ընդհանրապես այլ նպատակով: Ճգնաժամի տարիներին մեր բանկային համակարգը, փորձագետների կարծիքով, մեծ ծավալներով տրամադրում էր նման կարծաժամկետ վարկեր, հիփոթեքայինի անվան տակ: Մեր վիճակագրությունը հիփոթեքային վարկավորման գծով իր մեջ ներառում է մինչև 1 տարի ժամկետով տրված հիփոթեքային վարկեր: 33 առևտրային բանկերի հիփոթեքային վարկերի ծավալների մեջ մինչև 1 տարի ժամկետով տրված վարկերը 2006 թվականին կազմել են 7,0%, 2007 թվականին՝ 5,3 %, 2008 թվականին՝ 2,93%, 2009 թվականին՝ 1,57 %, 2010 թվականին՝ 1.67%, իսկ 2011 թվականի տվյալները բացակայում են: Վարկային կազմակերպությունների համար այդ ցուցանիշները համապատասխանաբար կազմել են 2006

թվականին՝ 3,5%, 2007 թվականին՝ 2,8%, 2008 թվականին՝ 4,78%, 2009 թվականին՝ 5,04%, 2010 թվականին 4,16%, իսկ 2011 թվականի տվյալները նորից բացակայում են:

Ցավոք, մեզ չհաջողվեց պարզաբանել մինչև 5 տարի ժամկետով տրված հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռը ամբողջ հիփոթեքային վարկերի ծավալի մեջ: Սակայն հիմնվելով տարբեր առևտրային բանկերի վարկային մասնագետների և այս բնագավառի այլ փորձագետների, ինչպես նաև այլ վարկանիշային աղբյուրներից ստացված տեղեկությունների հիման վրա, նշենք, որ 2-ից 5 տարի ժամկետով տրված հիփոթեքային վարկերը մի քանի տասնյակ անգամ գերազանցում են մինչև 1 տարի ժամկետով տրված հիփոթեքային վարկերի ծավալը, կազմելով մոտ 33%:

Փաստորեն մեզ մոտ կարճաժամկետ վարկերը և անշարժ գույքի գրավով, բայց այլ նպատակի ծառայող վարկերը դասվել են հիփոթեքային վարկերի շարքին, որտեղից էլ հիփոթեքային վարկերի շուկայի և անշարժ գույքի շուկայի միջև ծագել է նման հակասություն:

Իրադրությունը շտկելու համար առաջարկում ենք.

1. բնակարանների վերանորոգման և վերակառուցման վարկերը չհամարել հիփոթեքային և դրանք դասել սպառողական վարկերի շարքին,
2. այն վարկերը, որոնց գրավը համարվում է անշարժ գույքը, բայց նպատակը բնակարանի ձեռք բերումը չէ, չհամարել հիփոթեքային,
3. համապատասխան փոփոխություններ մտցնել հիփոթեքային վարկի սահմանման մեջ:

Միայն այս փոփոխություններից հետո կարելի է կազմել մեր հիփոթեքային դաշտի իրական պատկերը և մշակել դեղատոմսեր հիփոթեքային շուկայի կայունացման և զարգացման համար: Հիփոթեքի նշանակությունը ամբողջ տնտեսության զարգացման համար պարտադրում է մեզ առանձնահատուկ ուշադրությամբ և ճշգրտությամբ ստեղծելու նրա ինստիտուցիոնալ հիմքերը:

Առկա պատկերը մեզ թույլ է տալիս եզրահանգելու, որ իրոք Հայաստանի Հանրապետությունում հիփոթեքային հարաբերությունները առկա են, ունեն որոշակի աճի միտում, բայց դրանց զարգացումը չի կարող բավարարել մեր բնակչության տնտեսական և սոցիալական պահանջներին: Այս խնդիրը լուծելու համար անհրաժեշտ է կառուցել մի այնպիսի հիփոթեքային համակարգ, որը հնարավորություն կնձեռնի միջին եկամուտ ունեցող բնակչությանը ձեռք բերելու բնակարան:

Այնուհետև աշխատանքում քննարկվում են հիփոթեքային տարբեր մոդելների կիրառման հնարավորությունները ՀՀ – ում:

Ըստ մասնագետների կարծիքի խնայողությունների գերմանական համակարգը շատ խոստումնալից է: Բանը նրանումն է, որ ֆինանսավորման տվյալ տեխնոլոգիական սխեման ամենակայունն և հաստատունն է, կազմակերպչական առումով ավելի հասանելի է, քան երկրորդային հիփոթեքային շուկան: Կարելի է նշել նաև, որ հիփոթեքի գերմանական մոդելը արագորեն է հարմարվում գրեթե ցանկացած իրավական դաշտի:

Սակայն այն հազամանքը, որ կուտակման ժամանակաշրջանն այստեղ շատ երկար է տևում և դեռ պարզ չէ, թե ինչ որոշում կկայացնի բանկը ուսում-

նասիրության շրջանի ավարտից հետո, կխանգարի գերմանական մոդելի ներդրմանը:

Մեր կարծիքով ավելի մեծ դժվարությունների կհանգենք, երբ փորձենք մեզ մոտ կիրառել հիփոթեքային վարկավորման ամերիկյան մոդելը, քանի որ ավելի բարդ ֆինանսական սխեմա, բնակարանային ֆինանսավորման գրավային գործիքների ավելի լայն հավաքածու, բնակարանային ներդրումների ավելի բարդ կառուցվածք, չկա աշխարհի ոչ մի երկրում, ուստի ներկայումս հնարավոր է միայն մեր մոտ օգտագործել դրա որոշ տեխնոլոգիաներ, կապված հիփոթեքային համակարգում պետության դերի հետ:

Ինչ վերաբերում է հիփոթեքային վարկավորման երրորդ մոդելին, որը կարծես թե միջանկյալ դիրք է զբաղում փակ և բաց մոդելների միջև, կարող ենք ասել, որ սա նույնպես չի կարող իրեն լիարժեք դրսևլորել մեր երկրում, քանի որ մեզ մոտ բացակայում է նման մոդելի աշխատանքի համար անհրաժեշտ ամենակարևոր բաղկացուցիչը՝ վարկային ֆոնդերի մշտական համալրման էժան ֆինանսական աղբյուրը:

Այսպիսով, Հայաստանի Հանրապետությունում տիրող իրավիճակը հնարավորություն չի տալիս օգտագործելու հիփոթեքային վարկավորման հայտնի երեք մոդելներից և ոչ մեկը մաքուր վիճակում: Բայց հաշվի առնելով քննարկվող հիմնախնդրի տնտեսական, սոցիալական և քաղաքական նշանակությունը չի կարելի սպասել մինչև հասունաման այդ մոդելներից համապատասխան իրացման պայմանները, այլ անհրաժեշտ է նախադրյալներ ստղծել անհրաժեշտ պայմանների արագ հասունացման համար:

Ինչպես գիտենք հիփոթեքային վարկի ստացման առաջին պայմանը լուրջ գրավի առկայությունն է, որը, ցավոք, մեր բնակչության զգալի մասը չի կարող ներկայացնել: Այս իսկ պատճառով մեր կողմից առաջարկվող մոդելում ցանկանում ենք կիրառել հիփոթեքի շուկայի զարգացմանն ուղղված պետական աջակցության ևս մեկ ձև, որը կարող ենք անվանել «գրավի պետական աջակցություն»: Առաջին քայլը, որը մեր կարծիքով պետք է իրականացնի պետությունը կապված է հենց այս խնդրի լուծման հետ: Ըստ առաջարկվող սցենարի պետությունը (ինչպես նաև տեղական իշխանությունը) պետք է ստեղծի գրավային ֆոնդ իրեն պատկանող օբյեկտներից (անշարժ գույքից) և այդ ֆոնդի հիման վրա կազմակերպի այն հիփոթեքային արժեթղթերի թողարկումը, որոնք կապահովեն առաջին մուծման չափով (ամբողջ բնակարանի արժեքի մոտ 30%-ը) վարկային գումարի ստացումը: Քաղաքացիները, ովքեր կստանան այդ արժեթղթերը, դրանք կներկայացնեն վարկատու կազմակերպություն, որպեսզի ստանան առաջին մուծման համար անհրաժեշտ գումարը: Այնուհետև նախատեսվում է, որ այդ գրավը ժամանակի ընթացքում կարող է փոխարինվել արդեն կիսակառույց և մասնավոր սեփականություն հանդիսացող բնակարանով, որը հնարավորություն կտա, որպեսզի պետական արժեթղթերը ծառայություն մատուցեն արդեն հաջորդ նպատակային խմբերին: Միաժամանակ նշենք նաև, որ պետական գրավային ֆոնդում պետք է ընգրկված լինեն բարձր լիկվիդայնությամբ օժտված անշարժ գույքեր, որը կխթանի որպեսզի ֆինանսական կազմակերպությունները առանց մտավախության տրամադրեն հիփոթեքային վարկեր: Մեր այս մոդելում մենք փորձում ենք հաշվի առնել նաև վարկի մարման գործընթացի հետ կապված որոշակի խնդիրներ: Այս պրոցեսին անհրաժեշտ է մասնակից

դարձնել այն կազմակերպություններին, որտեղ աշխատում են վարկառուները: Եթե պետությունը նման կազմակերպություններին հիփոթեքային վարկի մարմանն ուղղված գումարի չափով(համապատասխան պետական գրավի) ազատի հարկերը, ապա կազմակերպություններն կմարեն այդ գումարը: Այստեղ մնում է միայն պետության հարցը, որը որոշ չափով կզրկվի հարկային մուտքերից: Դիտարկենք դրա դրական և բացասական կողմերը: Բացասականը մենք արդեն նշեցինք, դա պետության եկամուտների նվազումն է: Դրականն այն է, որ պետական բյուջե մուտք չեղած գումարները հաստատ ծառայում են իրենց նպատակին և այն էլ այնպիսի նպատակի, որը լուծում է և՛ տնտեսական, և՛ սոցիալական, և՛ քաղաքական խնդիրներ: Քաղաքացուն, ով դիմել է հիփոթեքային վարկ ստանալու համար, մնում է մարելու բնակարանի արժեքի 70%-ը, որը նա կարող է իրականացնել, ինչպես հենց սկզբից, այնպես էլ պետական գրավը կառուցվող բնակարանի գրավով փոխարինելուց հետո:

Նկար 6



Հիփոթեքային համակարգի կառուցման հաջորդ մոտեցումը կապված է շինարարական կազմակերպությունների ներդրումային գործունեության հետ:

Հիփոթեքային հարաբերությունների ձևավորումը ոչ թե բանկային համակարգի, այլ շինարարական ներդրումային հենքի վրա բավականին տարածված է աշխարհում: Մասնավորապես, այսօր Անգլիայում և Ֆրանսիայում գործող հիփոթեքային ընկերությունները և ասոցիացիաները իրենց գործունեությունը սկսել են, որպես շինարարության մեջ ներդրումներ կատարող կազմակերպություններ: Նման կազմակերպությունները վճարումնակ պահանջարկի նվազման պայմաններում բավականին մեծ ուշադրություն են դարձնում վճարի հետաձգմամբ բնակարանների իրացման տարբեր ձևերին: Որպեսզի հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացման նման ձևը տարածում գտնի Հայաստանում, անհրաժեշտ է, որ նախ և առաջ կազմակերպությունը ունենա կառուցված բնակարաններ և երկրորդ, որ քաղաքացին

նրանց դիմի ոչ թե իր առաջին բնակարանի, այլ արդեն իսկ գոյություն ունեցող բնակարանային պայմանների բարելավման համար: Այս համակարգի շրջանակներում ոչ թե բավականաչափ կկրճատվեն և միաժամանակ կկրճատվի նաև վարկավորման համար անհրաժեշտ գումարի չափը, որը շատ կարևոր է հիփոթեքային վարկի տրամադրման ներկայումս գործող ժամկետների կապակցությամբ: Մեր այս պնդումները ելնում են այն հանգամանքից, որ մեր քաղաքացիները ձգտում են միշտ շուտ տեղափոխվել նոր բնակարան: Բնական է, որ այս պարագայում քաղաքացին կարող է իր հին բնակարանը վաճառել և դրանով իսկ աահովել առաջին մուծումը, որը նրան հնարավորություն կտա տեղափոխվել նոր կառուցված բնակարան, իսկ նոր բնակարանն էլ կարող է հանդես գալ որպես գրավի օբյեկտ հիփոթեքային վարկի ստացման համար: Իմիջայլոց, հնարավոր տարբերակ է նաև այն, որ քաղաքացին իր հին բնակարանը ոչ թե վաճառի, այլ ուղղակի համծնի շինարարական կազմակերպությանը, որն իր ձեռքի տակ եղած միջոցներով կարող է ավելի գրավիչ դարձնել այն: Այս սցենարը անվանել ենք «կառուցողի մեխանիզմություն», քանի որ այս պարագայում առաջին քայլը պետք է կատարի շինարարական կազմակերպությունը, որը շենքը պետք է կառուցի հենց իր միջոցներով, այլ ոչ թե քաղաքացիների: Այս հանգամանքը նրան կորդի արագ իրացնելու բնակարանները, որի արդյունքում կսահմանվեն խելամիտ գներ, իսկ վերջիններս էլ կնպաստեն անշարժ գույքի շուկայի գների կարգավորմանը: Բնական է, որ այս մոդելի նորմալ գործունեության համար պետությունը պետք է ապահովի համապատասխան օրենսդրական ակտերի առկայություն, որպեսզի շինարարական կազմակերպության գործունեությունը ծավալվի հիփոթեքային համակարգի շրջանակներում:

Ամփոփելով վերը շարադրածը, ցանկանում ենք նշել, որ այս երկու մոդելները կարող են հաջորդել իրար կիրառման մեջ: Բնական է, որ քաղաքացին առաջին անգամ բնակարան կկարողանա ձեռք բերել առաջին մոդելով, իսկ դառնալով բնակարանի սեփականատեր, բնակարանային պայմանները բարելավելու համար կարող է արդեն դիմել երկրորդ մոդելի օգնությանը: Այս երկու մոդելների կիրառումը մեր կարծիքով կօգնի որպեսզի ակտիվանա հիփոթեքային շուկան և կօժանդակի, որպիսզի Հայաստանի Հանրապետությունում գոյություն ունեցող հիփոթեքային հարաբերությունները վերակազմավորվեն մեկ ընդհանուր հիփոթեքային համակարգի մեջ:

Առեմախտության «եզրակացություններ և առաջարկություններ» բաժնում ամփոփված են հետազոտության հիմնական արդյունքները եզրակացությունների և առաջարկությունների տեսքով:

Մեր հետազոտությունները սկսել ենք այս ոլորտի «հիփոթեքային համակարգ» և «հիփոթեքային շուկա» հիմնարար հասկացությունների մեկնաբանություններից, այնուհետ վեր է լուծվել պետության դերը և նշանակությունը հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացման գործում, անդրադարձ է կատարվել համաշխարհային փորձին այս բնագավառում, ընդ որում այն իրականացվել է զարգացած երկրներ, զարգացող երկրներ և անցումային տնտեսությամբ երկրներ կտրվածքով, որից հետո հետազոտվել են ՀՀ օրենսդրական դաշտը հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացման ինստիտուցիոնալ հիմքերի ստեղծման առումով, այնուհետև վիճաբանական

տվյալների հիման վրա վեր է լուծվել հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացման միտումները և հեռանկարները 33-ում և փորձ է արվել առաջարկելու հիփոթեքային համակարգի նախագիծ, որը կհամակարգի հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացումը 33-ում: Այս գործընթացի արդյունքում հանգել ենք եզրակացությունների, որոնցից հիմնականներն են.

- որքան շատ է ազգային տնտեսությունում զարգացած հիփոթեքային համակարգը, ինչքան մեծ է հիփոթեքային վարկերի վրա հիմնված գործարքների տեսակարար կշիռը, այնքան շատ է անշարժ գույքի շուկայի կախումը ֆինանսական շուկայից:

- հիփոթեքային համակարգի զարգացումը իրականում կարող է ապահովել բնակարանային շուկան դրամական միջոցների հոսքով, աշխուժացնել շինարդյունաբերությունը և դրա հետ կապված տնտեսության մյուս ճյուղերը, պահպանել և զարգացնել զբաղվածության մակարդակը և վերջապես ավելացնել բնակչության և տարբեր մակարդակի բյուջեների եկամուտները:

- հիփոթեքային արժեթղթերի առաջնային և երկրորդային շուկաները, ոչ թե առանձնացված, այլ փոխկապակցված և փոխենթակա բաղկացուցիչներ են այն միջավայրի, որտեղ ընթանում է գրավաթղթի ամբողջ կենսացիկլը:

- արտասահմանյան երկրների փորձը ցույց է տալիս, որ հիփոթեքային համակարգի զարգացումը ընթացել է պետության լուրջ աջակցությամբ: Պետությունը տրամադրում է հարկային արտոնություններ, ստեղծում է հատուկ հիփոթեքային ֆոնդեր, երկրորդային շուկայի գործակալություններ, ապահովագրական, զնահատող և անշարժ գույքի կազմակերպություններ ու ինչը բոլորից կարևորն է պետությունը հիփոթեքային համակարգը ապահովում է օրենսդրական բազայով և այլ նորմատիվ իրավական փաստաթղթերով:

- հիփոթեքային համակարգի զարգացման պետական խթանումը կարող է դառնալ իրական տնտեսական աճի հիմնական ուղղություններից մեկը: Հիփոթեքային համակարգի զարգացմանը ուղղված պետական քաղաքականությունը հատկապես արդյունավետ է անցումային շրջանի երկրների համար: Այդ երկրները իրականացնելով բնակելի ոլորտի զարգացում, հիփոթեքային վարկավորման մեխանիզմի միջոցով, կարող են հասնել շոշափելի արդյունքների:

- հիփոթեքային համակարգում ներդրումների ծավալի մեծացումը ի հաշիվ պետական ծախսերի և տնային տնտեսությունների միջոցների հավաքագրման հանգեցնում է 35Ա-ի աճի: Այդ պատճառով անցումային տնտեսության երկրներում հիփոթեքային համակարգի ձևավորման և զարգացման բնագավառում պետության ակտիվ տնտեսական քաղաքականությունը պետք է լինի ծրագրային միջոցառումներից մեկը:

- հիփոթեքային համակարգի կառուցման միջազգային փորձի ուսումնասիրությունները ցույց տվեցին, որ դրանց մեխանիկական ներդրումը մեր տնտեսությունում հնարավոր չէ, քանի որ դրանց հաջող գործունեությունը պայմանավորված է որոշակի պայմանների առկայությամբ, որոնք մեր մոտ բացակայում են:

- 33-ում հստակ ընդգծված միտում է նկատվում հիփոթեքի զարգացման ամերիկյան ուղղին ընտրելու համար: Մեզ մոտ հիմնական շեշտադրումը կատարվել է առաջնային և ապա երկրորդային արժեթղթային շուկաների ստեղծման ուղղությամբ:

- հիփոթեքային արժեթղթերի թողարկման գործընթացը ինքնանպատակ չէ: Մեր հանրապետությունում ներկայումս բացակայում է պոտենցիալ ներդրողների խավը և առաջին հերթին ինստիտուցիոնալ ներդրողները:

- որպեսզի թողարկվող հիփոթեքային արժեթղթերը մասնավոր ներդրողների համար վերածվեն վստահելի և գրավիչ ֆինանսական գործիքների, անհրաժեշտ է, որպեսզի հիփոթեքային վարկերը, որոնք ապահովված են այդ արժեթղթերով տրամադրվեն որոշակի ստանդարտների և պահանջների համապատասխան, որտեղ հաշվի կառնվեն երկարաժամկետ վարկավորման ռեպրում առաջացող ռիսկերը:

Հիմնվելով կատարված եզրակացությունների վրա ատենախոսության մեջ տեղ են գտել որոշակի առաջարկություններ, որոնք առնչվում են կատեգորիալ ապարատի ճշգրտման, օրենսդրական դաշտի վերափոխման և հիփոթեքային հարաբերությունների բնագավառում պետական քաղաքականության իրականացման հարցերին: Այդ առաջարկությունները հանգում են հետևյալին.

- հիփոթեքային վարկերը սահմանել միայն որպես բնակարանի ձեռք բերման, վերակառուցման և կառուցման համար տրվող վարկեր,

- բնակարանի վերանորոգման համար տրվող վարկերը դասել սպառողական վարկերի շարքին,

- վարկերը դասակարգել ոչ միայն ըստ գրավի, այլ և՛ գրավի և՛ նպատակի սկզբունքի, այսինքն վարկերը, որոնց գրավը հանդիսանում է անշարժ գույքը (բնակարանը), բայց նպատակն այլ է, չդասել հիփոթեքային վարկերի շարքին,

- պահպանել հիփոթեքային վարկերի հիմնական բնութագրիչներից մեկը, այն է երկարաժամկետայնությունը, սահմանելով նվազագույն ժամկետը 5 տարի,

- ընդունել առանձին օրենք հիփոթեքի մասին, որը կկանոնակարգի 33-ում գործող հիփոթեքային հարաբերությունները,

- հիփոթեքի մասին օրենքի համապատասխան բաժնում հստակ տրվի հիփոթեք, հիփոթեքային համակարգ և հիփոթեքային վարկ հասկացությունների պարզ և ըմբռնելի մեկնաբանությունը՝ հաշվի առնելով կատարված առաջարկությունները,

- ընդունել իրավական ակտ, որը կկարգավորի բազմաբնակարանային շինկազմակերպությունների աշխատանքը հիփոթեքային համակարգի շրջաններում:

- կիրառել պետական աջակցության մի նոր ձև, որը պայմանականորեն անվանել ենք, «գրավի պետական աջակցություն»: Աջակցության այս ձևը կոչված է վարկառուին օգնելու պետական գրավով վարկ ստանալու գործում,

- պետության (տեղական իշխանության մարմնի) կողմից բարձր իրացվելիությամբ օժտված անշարժ գույքի հատուկ ֆոնդի ստեղծում և դրա հիման վրա հիփոթեքային գրավային արժեթղթերի բաց թողնում,

- կազմակերպություններին, որտեղ աշխատում են վարկառուները, հարկային արտոնության տրամադրում:

Ատենախոսության հիմնական դրույթներն արտացոլված են հետևյալ տպագրված աշխատություններում.

1. Ներսիսյան Ա., Հիպոթեկի ծագումը և զարգացումը, Հայաստան. ֆինանսներ և էկոնոմիկա, # 8 (146), օգոստոս, 2012, էջ 29-31

2. Ներսիսյան Ա., Հիպոթեկային հարաբերությունների զարգացման տեսական հիմքերը և պրակտիկ կիրառումը զարգացած երկրներում, Հայաստան. ֆինանսներ և էկոնոմիկա, # 8 (146), օգոստոս, 2012, էջ 32 – 33

3. Ներսիսյան Ա., Ազգային հիփոթեքային համակարգի կառուցումը և զարգացումը որպես սոցիալ-տնտեսական առաջնային հիմնախնդիր ՀՀ – ում, Տեղեկատվական տեխնոլոգիաներ և կառավորում 5, Երևան, 2012, էջ 47 - 54

ՆԵՐՏՍԻՅԱՆ ԱՐՄԵՆ ՐՈՎԵԼՈՎԻՇ
ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ИПОТЕКИ И ЕЕ ПРОБЛЕМЫ В РА

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.01 - "Экономическая теория".

Защита диссертации состоится на заседании специализированного совета 015 по экономике ВАК РА при экономическом факультете ЕГУ 15-го февраля, 2013 года в 13:30 часов по адресу: г. Ереван 0009, ул. Х. Абовяна 52.

РЕЗЮМЕ

Экономическое и социальное значение ипотеки доказанно исторически. Опыт ряд европейских стран и США показал, что даже в экономически нестабильных странах с несовершенным законодательством, с неразвитым фондовым рынком и при низком уровне доходов населения внедрение системы ипотечного кредитования не только возможно, но и целесообразно. В годы Великой Депрессии в основе оживления экономики лежало именно строительство домов и квартир посредством ипотечной системы. Правда, несколько тысяч кредиторов не смогли погосить кредиты и это стало обузой для правительства США, но по мнению многочисленных специалистов именно жилищное строительство посредством ипотеки сыграло роль локомотива для развития остальных отраслей народного хозяйства, а также в решении задачи по проблеме занятости.

В диссертации рассматривается опыт развитых, развивающихся и некоторых стран СНГ по построению ипотечных систем для использования их в РА. Делается анализ механизмов действия этих систем по применению их в условиях РА. На основе изучения статистических данных по ипотечному кредитованию в Армении, выявляются тенденции их развития и проблемы недоступности ипотечных кредитов для населения со средним уровнем доходов. В диссертации особое внимание уделяется роли государства в построение ипотечной системы в странах с переходной экономикой. Выделяются те задачи, которые не могут быть решены без вмешательства государства. Одновременно в работе анализируется роль правительства США в возникновении мирового экономического кризиса начало 21-го века, делается акцент на то обстоятельство, что в возникновение кризиса виновата не финансовая и ипотечная индустрия США, а их неконтролируемое развитие со стороны государства.

Целью данной работы является построение такой ипотечной системы для Армении, которая сделала бы ипотечный кредит, следовательно и квартиру доступной для населения со средним уровнем доходов.

Для достижения этой цели были поставлены следующие задачи:

- изучение институциональных основ ипотеки в РА,
- изучение ипотечного рынка Армении,
- выявление проблем в процессе изучений и подготовка предложений по их ликвидации,
- на основе изучения мирового опыта построения ипотечной системы разработка такой модели ипотеки, которая соответствовала бы условиям Армении.

Научная новизна данного исследования состоит в следующем:

1. ипотечные кредиты должны определяться не только по залогу, а также по цели, которая должна охватить приобретения, строительство и реконструкцию дома или квартиры, но ни в коем случае ремонт квартиры,
2. построение ипотечной системы на основе новой формы государственной поддержки - "государственная поддержка залога", суть которой заложение таких ценных бумаг, которые обеспечивают заемщикам получения первой необходимой суммы кредита,
3. выпуск выше указанных ценных бумаг на основе создание государством специального фонда недвижимости с высокой ликвидностью,
4. погашение первой суммы кредита со стороны трудовой организации заемщика, предоставлением им налоговых льгот.

Результаты проведенных в диссертации исследований и анализов можно подразделить на три группы. Первая группа относится к корректировке категориального аппарата, следовательно может использоваться в теоретических исследованиях. Вторая группа результатов относится к институциональным вопросам и может быть пригодна в законотворческой работе. Последняя группа результатов связана с осуществлением государственной политики в области ипотечных отношений, по этой причине может применяться в экономических и социальных программах развития страны.

NERSISYAN ARMEN
THE FORMULATION AND THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE AND ITS
ISSUES IN THE RA

Dissertation for a degree of candidate of economic sciences in specialty 08.00.01 – «Economic theory».

The thesis will be held at a meeting of the Special Board for Economics 015 WAC RA in YSU, at the Faculty of Economics on 15th February 2013, at 13:30, at Yerevan 0009, 52 Abovyan str..

RESUME

Economic and social value of the mortgage is proven historically. Experience in a number of European countries and the U.S. has shown that even in economically unstable countries with imperfect legislation, with undeveloped capital market and the low level of income, the introduction of mortgage lending is not only possible, but also practical. During the Great Depression at the heart of economic recovery was namely the construction of houses and apartments through mortgage system. Anyway, several thousand creditors couldn't repay the loans and it had become a burden to the U.S. government, but in the opinion of many experts, through mortgage the housing construction played the role of locomotive for the development of other sectors of national economy, as well as the objective of the employment issue.

The thesis represents the experience of developed, developing and some CIS countries to build a mortgage system for their use in RA. The mechanisms of the actions of these systems are analyzed for their use in RA. Based on the study of statistical data on mortgage lending in Armenia, the trends of its development and problems of unavailability of mortgage loans for people with average income are identified. The dissertation focuses on the role of the state in the construction of the mortgage system in the transitional countries. Those tasks are identified that can't be solved without government intervention. Simultaneously, the paper analyzes the role of US government in causing the global economic crisis at the beginning of the 21th century, the emphasis is on the fact that the blame of crisis is not the financial and mortgage industry of U.S., but their uncontrolled development by the state.

The aim of this work is: to build a mortgage system for Armenia, which would make the mortgage, thus the apartment accessible to the public with an average income.

To achieve this goal, the following objectives are set:

- The study the institutional foundations of mortgage in the RA

The study of the mortgage market of Armenia,

- Identification of problems in the process of studying and preparing proposals to eliminate them,

- By studying the international experience of building the mortgage system to develop such a model of mortgage, which would correspond to the conditions in Armenia.

The scientific goal of this study is to:

1. Mortgages should be characterized not only by collateral, as well as the objective to cover the acquisition, construction and reconstruction of houses or

apartments, but not in any way repair the apartment,

2. Construction of the mortgage system based on a new form of state support - "State support of collateral", the essence of which laying on such securities, which would ensure the borrowers to get the primary needed funds.

3. To launch these securities, the creation of a special real estate fund with high liquidity from the side of the state is needed,

4. Repayment of the first loan amount from the borrower's labor organization, giving them tax breaks. The results of the research and analysis in the thesis can be divided into three groups. The first group relates to an adjustment of categorical system therefore can be used in theoretical studies. The second group of results related to institutional issues and may be useful in lawmaking. The last group of results associated with the implementation of the state policy in the field of mortgage relations, for this reason they can be applied to the economical and social development programs of the country.



Տպագրված է «ԼԻՄՈՒՇ» ՍՊԸ-ի տպարանում:
Տպաքանակ՝ 70:

...
2. Construction of the ...
3. ...
4. ...

ՀԱՅՄԼԻ

Հանրապետության Կենտրոնական Գրադարան

ՀՀ Ազգային գրադարան

NL0550017

