

**Բանալի բառեր**<sup>1</sup> հիփոթեքային վարկ, հիփոթեքային վարկավորման գործիքներ, ավանդական գործիքներ, այլընտրանքային գործիքներ, ինդեքսավորված գործիքներ, ստանդարտ հիփոթեքային վարկեր:

ՀՏԴ 336.77:332.72

## ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԳՈՐԾԻՔՆԵՐԸ ԱՐՑԱԽԻ ՅԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

Ատենախոսության թեմա՝  
**Հիփոթեքային վարկի շուկայի զարգացման հիմնախնդիրները (ՀՀ և ԼՂՀ նյութերով)**

**Արևիկ ԱԼԵՔՍԱՆՅԱՆ**

ԱրԴՀ Ֆինանսահաշվային ամբիոնի հայցորդ

Գիտական ղեկավար՝  
**Աշոտ ՄԱԹԵՎՈՍՅԱՆ**  
Տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր

Բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ձևավորման և կայուն զարգացման գործում մեծ նշանակություն ունի հիփոթեքային վարկավորման գործիքների համակարգի հիմնավորված ընտրությունը<sup>1</sup>:

Հիփոթեքային վարկավորման գործիք ասելով հասկանում ենք վարկառուի կողմից վարկի մարումների հաշվարկման գործընթաց, որը ներառում է մայր գումարի և տոկոսագումարների հաշվարկման մեթոդները: Հիփոթեքային վարկավորման գործիքները շուրջ պետք է համաձայնության գան վարկատուն և վարկառուն, այսինքն պետք է կիրառվեն այնպիսի գործիքներ, որոնք

1. Կապահովեն հիփոթեքային գործունեության շահութաբերություն և փոխառու միջոցների հետ վերադարձ, ներգրավվող միջոցների պաշտպանություն ինֆլյացիայից:

2. Կնվազեցնեն ռիսկի մակարդակը:

3. Կապահովեն հիփոթեքային վարկավորման այնպիսի պայմաններ, որի դեպքում վարկը կլինի մատչելի վարկառուի համար:

Այս կամ այն երկրի հիփոթեքային վարկավորման գործիքների համակարգի ներդրումը կախված է տվյալ երկրի տնտեսության զարգացման աստիճանից: Որոշ գործիքներ նպատակահարմար է կիրառել ցածր գնաճ ունեցող տնտեսությունների համար (հաստատուն տոկոսադրույթով վարկեր), իսկ որոշ գործիքներ հատուկ մշակված են գնաճի բարձր մակարդակ ունեցող երկրների համար (կրկնակի ինդեքսավորված վարկեր, ամսական վճարների երկարաժամանակ հնարավորություն ունեցող վարկեր և այլն):

Ընդհանուր առմամբ հիփոթեքային վարկերը կարելի է բնութագրել երկու տեսանկյունից՝ ըստ վարկի տոկոսադրույթի և ըստ վարկի մարման գրաֆիկի: Ըստ այդմ, հիփոթեքային վարկերի տիպոլոգիական կառուցվածքը հետևյալն է.

1. Ըստ վարկի տոկոսադրույթի՝

- Հաստատուն տոկոսադրույթով հիփոթեքային վարկեր,
- Փոփոխական տոկոսադրույթով հիփոթեքային վարկեր,

2. Ըստ վարկի մարման գրաֆիկի՝

- Անուիտետային վարկեր,
- Անհավասարաչափ մարումներով հիփոթեքային վարկեր:

Հիփոթեքային վարկավորման բոլոր գործիքները ստորաբաժանվում են երկու խմբի՝ ավանդական և այլընտրանքային: Հիփոթեքային վարկավորման ավանդական գործիքներն են՝ հաստատուն և փոփոխական տոկոսադրույթով հիփոթեքային վարկերը, որոնք օգտագործում են ամսական վճարումների հաշվարկման տարբեր մեթոդներ: Իսկ այլընտրանքային մեթոդները հիփոթեքային վարկավորման ինդեքսավորված մեթոդներն են, որոնք մշակված են բարձր և անկայուն գնաճ ունեցող երկրների համար (Թուրքիա, Կոլումբիա, Լեհաստան, Զուլուանդիա և այլն):

Քանի որ հիփոթեքային վարկավորման գործիքները բազմազան են և բազմաբնույթ, առավել արդյունավետ է դասակարգումը պատկերել աղյուսակի տեսքով (տես՝ աղյուսակ 1.):

Հաստատուն տոկոսադրույթով վարկերը բաժանվում են հետևյալ տեսակների՝

- Ստանդարտ վարկեր
- Երկու շաբաթը մեկ մարումով վարկեր
- Չսպանակած և վարկեր
- Փուլիկաձևե վարկեր
- Աճող վճարումներով վարկեր
- Ճկուն գրաֆիկով մարումներով վարկեր:

Արցախի Հանրապետությունում վարկատու կազմակերպությունների կողմից կիրառվող հիփոթեքային վարկավորման գործիքները ներկայացված են աղյուսակ 2-ում:

<sup>1</sup> Косарева Н.Б.. "Основы ипотечного кредитования", Москва 2006. :стр 205

### Աղյուսակ 1. Հիփոթեքային վարկավորման գործիքների ամբողջությունը

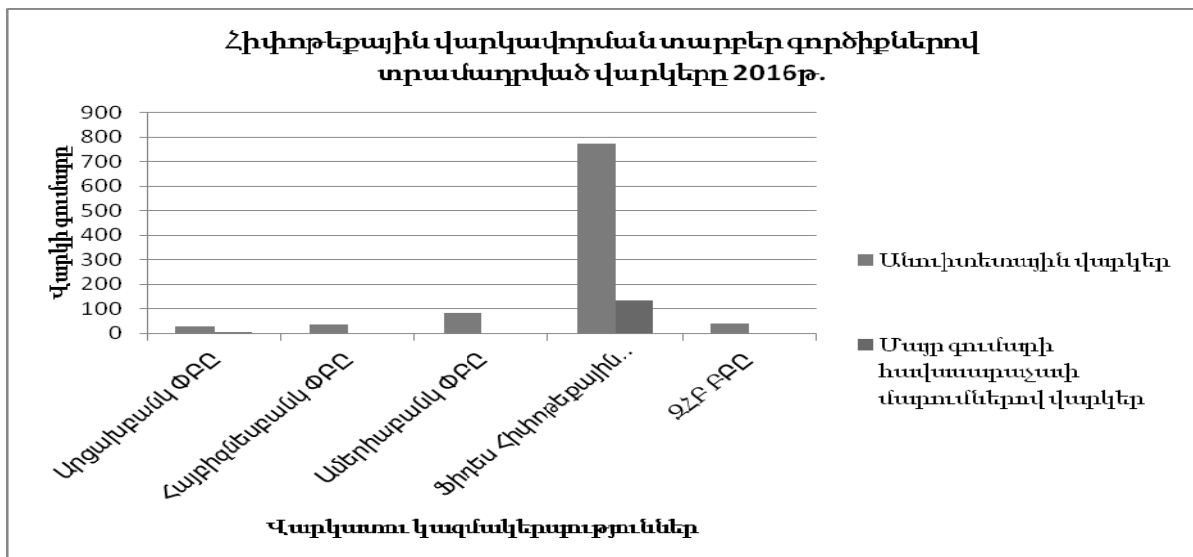
Գործիքների խմբերը	Վարկերի տեսակները
Ավանդական գործիքներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Հաստատուն տոկոսադրույթով վարկեր</li> <li>Փոփոխական տոկոսադրույթով վարկեր</li> </ul>
Այլընտրանքային գործիքներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Գնաճի մակարդակի վրա հիմնված վարկեր</li> <li>Կրկնակի ինդեքսավորված վարկեր</li> <li>Վճարի հետաձգման հնարավորության վարկեր</li> </ul>

### ԱՅ-ում կիրառվող հիփոթեքային վարկավորման գործիքները

Վարկատու կազմակերպությունները	Կիրառվող տոկոսադրույթը	Վարկի մարման գրաֆիկը
«Արցախբանկ» ՓԲԸ	Ֆիքսված, փոփոխական և խառն <sup>2</sup>	Անուիտետային և նվազող մնացորդով հաշվարկվող
«Հայբիզնեսբանկ» ՓԲԸ	Ֆիքսված	Անուիտետային
«Ամերիաբանկ» ՓԲԸ	Ֆիքսված	Անուիտետային
«ԶԴԲ» ԲԲԸ	Ֆիքսված	Անուիտետային
«Ֆիդես Հիփոթեքային ընկերություն» ՈՒՎԿ ՓԲԸ	Ֆիքսված	անուիտետային և նվազող մնացորդով հաշվարկվող

Վերոնշյալ կազմակերպությունների կողմից 2016 թ. տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տարբեր գործիքներով տրված վարկերը ներկայացված է գծապատկեր 1-ում:

### Գծապատկեր 1. Տրամադրված հիփոթեքային վարկերի գումարները ըստ գործիքների<sup>3</sup>



Ինչպես երևում է գծապատկեր 1-ից՝ ԱՅ-ում կիրառվում է հիփոթեքային վարկավորման ավանդական գործիքները, որոնք հատուկ են միայն զարգացած երկրներին: Սակայն զարգացող երկրների տնտեսական զարգացումներին համապատասխան մշակված են բավականին հաջող և լայն կիրառություն ունեցող գործիքներ, որոնք տարբեր երկրներում ունեն բավականին մեծ հաջողություններ:

Արցախի Հանրապետությունում 2008թ.-ից մշակված հիփոթեքային վարկավորման ծրագրերի նպատակն էր բարելավել բնակչության բնակարանային պայմանները: Սակայն այդ ծրագրերը հիմնականում վերաբերում են շահառուների որոշ խմբերի: Այդպիսի խմբեր են միայնակ մայրերը, փոխստականները, զոհված ազատամարտիկների հարազատները, հաշմանդամները, ոստիկանության աշխատակիցները և այլն: Անկասկած այդ խմբերը ավելի խոցելի են և ունեն կարիք պետական աջակցության և պաշտպանության: Սակայն կան խմբեր, ովքեր նույնպես ունեն բնակարանային ապահովության խնդիրներ, սակայն ընդհանուր պայմաններով վարկի ստացումը համարյա անհնար է: Այդպիսի խավերի համար պետք է կիրառել այլ գործիքներ: Իսկ ավելի մեծ արդյունքի հասնելու համար կարելի է ուսումնասիրել զարգացող երկրներում կիրառվող գործիքները, վերջիններին հաջողությունները և լավագույն փորձը կիրառել մեր երկրում: Կարծում են այդպիսի գործիքներ կարող են հանդիսանալ՝

1. **Աճող վճարումներով վարկերը (graduated payment mortgage, GPM)<sup>4</sup>:** Դրանք կիրառվում են այն դեպքերում, երբ վարկառուի ֆինանսական վիճակը վարկի տրամադրման պահին չի համապատասխանում անուիտետային սխեմայով

<sup>2</sup> Խառն տոկոսադրույթը ենթադրում է, որ վարկավորման առաջին 36 ամիսների ընթացքում գործում է ֆիքսված տոկոսադրույթ, որից հետո՝

փոփոխական տոկոսադրույթը

<sup>3</sup> Գծապատկերի տվյալները վերցրվել են ԱՆՀ-ի §2016թ. հաշվետվությունից:

մարումներ կատարելու համար, սակայն հավանականությունը մեծ է, որ ապագայում նրա ֆինանսական վիճակը կբարելավվի: Դա կարող է վերաբերել երիտասարդ մասնագետներին, որոնց եկամուտները պարբերաբար աճում են: Առաջին 2-5 տարիների ընթացքում վճարումները քիչ են, քան ստանդարտ հիփոթեքային վարկի դեպքում: Այդ վճարումները նույնիսկ ավելի քիչ են վճարման ենթակա տոկոսագումարների մեծությունից, որի արդյունքում տեղի է ունենում բացասական ամորտիզացիա, իսկ հաջորդող տարիներին դրանք աստիճանաբար աճում են՝ հիմնվելով նախօրոք սահմանված վարկի մարման ժամանակացույցի և գումարների: Այս գործիքի ներդրմամբ պետությունը կլուծի միանգամից մի քանի խնդիրներ.

- կրիտիկ ամուսնությունների թվի աճ,

- կնվազի արտագաղթը երիտասարդության շրջանակներում, ինչը բավականին մեծ հիմնախնդիր է ներկա պայմաններում,

- կավելանա ծնելության մակարդակը,

- կընդլայնվի շինարարության ծավալները:

### 2. **Հակադարձ անուիտետով վարկեր (reverse annuity mortgage, RAM)<sup>5</sup>:** Հիփոթեքային վարկավորման այս գործիքը

կիրառվում է վարկառուների նեղ շրջանակների համար: Որպես վարկառու հանդես են գալիս բնակարանի սեփականատեր հանդիսացող տարեց անձինք: Այն կոչվում է հակադարձ անուիտետով վարկեր, քանի որ վարկի տրամադրման նպատակը ոչ թե բնակարանի ձեռք բերումն է, այլ ունեցած բնակարանի գրավադրմամբ եկամուտների ստացումը: Համաձայն վարկային պայմանագրի վարկատուն իրականացնում է միանվագ կամ պարբերաբար վճարումներ բնակարանի սեփականատերին: Ընդ որում վարկի մայր գումարը ոչ թե նվազում է, այլ աճում է, հետևաբար աճում են նաև վճարման ենթակա տոկոսագումարները: Վարկառուն վարկը կարող է մարել սահմանված ժամանակահատվածում բնակարանի սեփականության իրավունքը փոխանցելով վարկատու կազմակերպությանը: Տարեց բնակչության օգնության այս տեսակը լայնորեն կիրառվում է զարգացած երկրներում՝ ԱՄՆ, Կանադա, Մեծ Բրիտանիա, Ֆրանսիա, Գերմանիա: Կիրառելով այս գործիքը կրիտիկ են հետևյալ դրական արդյունքները.

- կավելանա կյանքի միջին տևողությունը, քանի որ կենսաթոշակառուները այդ եկամուտների հաշվին ավելի մեծ գումարներ կհատկացնեն իրենց առողջությանը,

- կբարելավվի կենսաթոշակառուների կյանքի որակը, քանի որ նրանք ավելի շատ միջոցներ կհատկացնեն ճամփորդությանը, հանգստին՝ բավարարելով իրենց հոգևոր պահանջները:

Հիփոթեքային վարկավորման ֆյուչերսայն գործիքների կիրառումը անշուշտ դրական ազդակներ կունենա բնակչության կենսամակարդակի բարձրացման վրա, քանի որ շեշտը դրվում է բնակչության երկու խոցելի խավերի վրա՝ երիտասարդ մասնագետների և տարեց կենսաթոշակառուների: Աջակցելով այս խավերին պետությունը կլուծի ոչ միայն տնտեսության զարգացման հիմնախնդիրը, այլ նաև սոցիալական մի շարք հիմնախնդիրներ:

### Օգտագործած գրականություն

1. Ռ.Սահակյան, Ա.Մխիթարյան, 'Վարկի մեմեջմենթ', Երևան 2013,

2. Արցախի Ներդրումային Հիմնադրամի '2016թ. հաշվետվություն',

3. Косарева Н.Б.. "Основы ипотечного кредитования", Москва 2006,

4. Heard, C., and P. Williams. 1998. "Flexible Mortgages: The Product for the Next Millennium." *Housing Finance International*, September,

5. Marshall W. Dennis. *Residential Mortgage Lending*.

Ներկայացվել է 14.02.2018թ.  
Ընդունվել է սպագրության 28.02.2018թ.

<sup>4</sup> Marshall W. Dennis. *Residential Mortgage Lending*.

<sup>5</sup> Heard, C., and P. Williams. 1998. "Flexible Mortgages: The Product for the Next Millennium." *Housing Finance International*, September; Marshall W. Dennis. *Residential Mortgage Lending*.