

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԱԿԱԴԵՄԻԱ

Առկա ուսուցում 1824 թողարկում

Կառավարման ամբիոն

ՀՀ հիփոթեքային վարկավորման շուկայում
տոկոսադրույքների նվազեցման
քաղաքականության հիմնախնդիրները

Մ Ա Գ Ի Ս Տ Ր Ո Ս Ա Կ Ա Ն Թ Ե Ջ

«Կառավարում» մասնագիտությամբ կառավարման մագիստրոսի
որակավորման աստիճան հայցելու համար
Կրթական ծրագիր՝ «Հանրային ֆինանսների կառավարում»

Մագիստրանտ՝

Մեծլույան Լիանա Գևորգի

Ղեկավար՝

Եղիկյան Արսեն Ժորայի
տ.գ.թ., դոցենտ

Ամբիոնի վարիչ՝

Խաչատրյան Վիլեն Վիկտորի
տ.գ.թ., դոցենտ

Երևան 2020

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Ներածություն	3
ԳԼՈՒԽ 1. ՀԻՓՈԹԵՔԻ ՀԱՍԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՆ	6
1.1. Հիփոթեքի պատմական ակնարկ.....	6
1.2. Հիփոթեքային շուկայի զարգացման առանձնահատկությունները	16
1.3. Որակի նվազագույն սրանդարտներ (MQS)	23
ԳԼՈՒԽ 2. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՆ ԱՐՏԱՍԱՀՄԱՆՈՒՄ ԵՎ ՀՀ-ՈՒՄ.....	44
2.1. Հիփոթեքային վարկավորումն արտասահմանյան երկրներում	44
2.2. Հիփոթեքային վարկավորումը Հայաստանի Հանրապետությունում	57
ԳԼՈՒԽ 3. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՅՈՒՄ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔՆԵՐԻ ՆՎԱՋԵՑՄԱՆ ՔԱՂԱՔԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ	71
3.1. Հիփոթեքային շուկայի տոկոսադրույքների ձևավորման առանձնահատկությունները	71
3.2. ՀՀ-ում հիփոթեքային շուկայի զարգացման աշխատանքները	75
3.3. Տոկոսադրույքների նվազեցման քաղաքականություն	80
Եզրակացություն.....	85
Օգտագործված գրականության ցանկ	88

Ներածություն

Թեմայի կարևորությունը և արդիականությունը: Թեմայի արդիականությունը և հրապարակայնությունն մեծապես պայմանավորված են հիփոթեքային շուկայի զարգացման անհրաժեշտությամբ: Հայաստանի Հանրապետության համար ժամանակակից պայմաններում կարևորագույն հիմնախնդիրներից են կայուն տնտեսական աճի պահպանման հաշվին մրցունակ տնտեսության ձևավորումը, ներդրումային ակտիվության բարձրացումը, քաղաքացիների բարեկեցության աճը, ֆինանսական և բանկային ոլորտում իրավիճակի կայունացումը: Դրանց հետ մեկտեղ, բնակարաններով բնակչության ապահովման մակարդակը երկրի տնտեսական զարգացման հիմնարար բնութագրիչներից է: Այդ հիմնախնդրի լուծումը հանրապետության բնակչության զգալի մասի համար կծառայի որպես տնտեսության կայուն զարգացման գրավական:

Հիփոթեքային վարկավորման ակտիվ ներգործություն է ունենում երկրում անշարժ գույքի շուկայի և բնակարանային շինարարության զարգացման վրա: Պետական միջոցների սղության պայմաններում իշխանության մարմինների համար ավանդական խնդիր է բնակարանային շինարարության ոլորտ արտաբյուջետային միջոցների ներգրավումը: Առավել հեռանկարային են համարվում բնակարանային ապահովվածության խնդրի լուծման համար երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ձևավորումն ու զարգացումը: Այն մի կողմից նպաստում է մի շարք սոցիալական և տնտեսական հիմնախնդիրների լուծմանը, իսկ մյուս կողմից էլ՝ արժեզրկման նվազմանը՝ ներգրավելով բնակչության և կազմակերպությունների ժամանակավորապես ազատ դրամական միջոցները:

Զարգացած և զարգացող երկրների փորձը ցույց է տալիս, որ հիփոթեքային բիզնեսը հաջողություն է ունենում այն դեպքում, երբ պետությունն ապահովում է բանկերի համար հիփոթեքային վարկավորման նպաստավոր պայմաններ՝ դրանով իսկ մատչելի դարձնելով հիփոթեքային վարկն ազգաբնակչության համար:

Աշխատանքի նպատակն ու խնդիրները: Հետազոտության հիմնական նպատակն է Հայաստանի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկի շուկայի զարգացման

հիմնախնդիրների լուծումը, և եկամուտների ցածր մակարդակ ունեցող այնպիսի երկրի համար, ինչպիսին Հայաստանն է հիփոթեքային վարկի հասանելիության բարձրացման ուղիների մշակումը: Նշված նպատակի իրագործման համար թեզում առաջադրվել և լուծվել են հետևյալ խնդիրները.

- Իրականացնել ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի վիճակի գնահատումը և վերհանել առկա խնդիրները,
- Պարզաբանել հիփոթեքային վարկավորման համակարգերի ձևավորման ու զարգացման արտերկրյա փորձը,
- Գնահատել ՀՀ-ում անշարժ գույքի վրա հիփոթեքային վարկավորման ազդեցությունը,
- Բացահայտել ոլորտի զարգացման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների ապահովման աղբյուրները,
- Դիտարկել պետական մասնակցության հնարավորությունները հիփոթեքային վարկավորման գործում և մշակել դրա իրականացման արդյունավետությունը ապահովող մեխանիզմներ:

Աշխատանքում օգտագործվող հետազոտության մեթոդները: Թեզում տեսամեթոդական հիմք են հանդիսացել դասական և ժամանակակից տնտեսագիտության հիմնարար դրույթները, ինչպես նաև տնտեսության ֆինանսական հատվածին վերաբերվող հայրենական և արտասահմանյան տնտեսագետ հեղինակների աշխատությունների արդյունքները:

Ուսումնասիրության համար որպես տեղեկատվության աղբյուր են ծառայել Հայաստանում հիփոթեքային շուկայի հարաբերությունները կարգավորող օրենքներն ու ենթաօրենսդրական ակտերը, ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայությունը, ՀՀ կենտրոնական բանկի, նաև մի շարք միջազգային կազմակերպությունների պաշտոնական տեղեկատվական նյութերը և հետազոտությունների արդյունքները: Օգտագործվել են նաև կենտրոնական բանկի պաշտոնական էլեկտրոնային կայքը:

Հետազոտության օբյեկտը և առարկան: Ուսումնասիրության օբյեկտ է հանդիսանում ՀՀ հիփոթեքային շուկան, նրա զարգացումները և պետության դերը կառուցվող հիփոթեքային համակարգի շրջանակներում, իսկ ուսումնասիրության առարկան՝

առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից հիփոթեքային վարկավորման զարգացման հիմնահարցերն են:

Ուսումնասիրության արդյունքների կիրառման նշանակությունը: Հետազոտության մեջ արտացոլված առաջարկությունները կնպաստեն հիփոթեքային վարկավորման մատչելիության բարձրացմանը, ինչն իր հերթին, անշուշտ, կհանգեցնի բնակարանային շինարարության խթանմանը և պետության ուղղակի մասնակցության միջոցով անշարժ գույքի զարգացմանն ուղղված նոր ռազմավարական մոդելների մշակմանը:

Հետազոտության գործնական նշանակությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ մշակվել և առաջարկվել են նոր մոտեցումներ:

Աշխատանքի կառուցվածքը և ծավալը: Աշխատանքը շարադրված է 89 էջի վրա, բաղկացած է ներածությունից, երեք գլուխներից, եզրակացությունից, օգտագործված գրականության ցանկից, պարունակում է շուրջ 16 աղյուսակ և գծապատկերներ:

ԳԼՈՒԽ 1. ՀԻՓՈԹԵՔԻ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՆ

1.1. Հիփոթեքի պայմական ակնարկ

Հիփոթեք տերմինն առաջին անգամ օգտագործվել է Հին Հունաստանում մ.թ.ա. 6-րդ դարում Սոլոնի կողմից: Հին հույներն այդպես էին անվանում պարտատիրոջ պատասխանատվությունը պարտատուի նկատմամբ՝ հողի վարձակալության դիմաց: Պարտատիրոջ հողամասի սահմանում դրվում էր քարասյուն, որը տեղեկացնում էր դրա՝ վարձակալությամբ տրամադրված լինելու մասին: Հենց այդ սյուներն էլ անվանվում էին «հիփոթեքներ», որը հին հունարենից թարգմանաբար նշանակում է «հենարան», «պատվանդան»:

Անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) ինստիտուտը եկել է հնագույն ժամանակներից: Այն հայտնի է եղել նաև հռոմեական ժամանակներում, բայց հատուկ նշանակություն ձեռք է բերել միայն 20-րդ դարում զարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող երկրներում: Անշարժ գույքի գրավը մշտապես համարվել է պարտականությունների պատշաճ կատարումն ապահովող ամենավստահելի միջոցներից մեկը: Հիփոթեքի էությունն այն է, որ վարկատուն վարկառուի կողմից ստանձնած պարտականությունների չկատարման կամ մասամբ կատարման դեպքում իրավունք ունի բռնագանձել հիփոթեքի առարկան և դրա վաճառքի գումարից վերցնել իրեն վճարման ենթակա պարտքը: Անշարժ գույքն ունի բարձր արժեք և համարվում է կապիտալի ներդրման ամենահաջող եղանակներից մեկը: Այդ իսկ պատճառով դրա գինը չի ենթարկվում զգալի և անկանխատեսելի տատանումների:

Գրավը հայտնի էր դեռ Հռոմեական կայսրության ժամանակներում: Այն դասվում էր «ուրիշի ապրանքների» շարքին: Սկզբում գրավը համարվում էր պարտականությունների ապահովման միջոց, որը գրավատուին իրավունք էր տալիս գրավառուների պարտականությունների չկատարման դեպքում փոխհատուցել իրենց վնասը՝ ի հաշիվ փոխառուի սեփականության:

Պարտականությունների կատարումն ապահովող այլ միջոցների համեմատ (տուգանք, կանխավճար, երաշխավորություն, փոխառուի սեփականության պահում, բանկային երաշխիք) գրավը համարվում է առավել գրավիչ այն տեսանկյունից, որ դրա պայմաններում կարելի է իրականացնել բռնագանձում: Գրավը ենթադրում է փոխառուի մոտ գույքի առկայություն, որի վրա էլ կարող է իրականացվել բռնագանձում: Սակայն գույքը, որի վրա սահմանված է հիփոթեքը, մնում է գրավատուի մոտ՝ նրա տիրապետման և օգտագործման տակ: Հիփոթեքի պայմանագիրը համարվում է անշարժ գույքի գրավը: Անշարժ գույքին են վերաբերում հողատարածքները, ընդերքը, առանձին ջրային օբյեկտները և բոլոր այն օբյեկտները, որոնք անմիջականորեն կապված են հողի հետ, և, որոնց տեղաշարժն անհնար է առանց դրանց նշանակության բովանդակային կորստի (անտառ, շենք, կառույց) :

Մեր թվարկության 1-ին դարում ստեղծվեցին հիփոթեքային բանկեր, որոնք վարկ էին տրամադրում ունեցվածքի գրավով: Հռոմեական կայսր Անտոնիո Պիյաի մ.թ. (2-րդ դար) իշխանության ժամանակ հիփոթեքային բանկերի համար մշակվեց հատուկ օրենսդրություն: Արդեն այդ ժամանակ գոյություն ունեին 50 բանկեր և գործում էին մոտ 800 վաշխառական և փոխանակման գրասենյակներ:¹ Հիփոթեքային վարկավորմանն արդեն իսկ մեծ օգնություն էր ցուցաբերում պետությունը: Ստեղծվել էին ապրուստադրամային ֆինանսական ֆոնդեր այրիներին և որբերին օժանդակելու համար: Նրանց տրվում էր հիփոթեքային վարկ տարեկան 5%-ով, որն այդ ժամանակաշրջանում Հռոմում գործող ամենացածր տոկոսն էր: Հիփոթեքային ինստիտուտը վերացավ Հռոմեական կայսրության անկման հետ մեկտեղ և հայտնվեց միայն մի քանի դար հետո, հենց այն տեսքով, ինչպիսին Հռոմում էր:

Հիփոթեքի ինստիտուտի վերածնունդը տեղի ունեցավ 18-րդ. դարում՝ Արևմտյան Եվրոպայում, երբ հիփոթեք հասկացությունը ներառվեց Եվրոպական օրենսդրության մեջ: Գերմանիայում հիփոթեքի ինստիտուտի վերածնունդը կապված է Պրուսիայի թագավոր Ֆրիդրիխ Վիլհելմ 1-ի անվան հետ:

1756-1763 թվականների յոթամյա պատերազմից հետո երկրի տնտեսությունը կանգնած էր քայքայման եզրին և տնտեսական իրադրության կայունացման համար

¹ Տե՛ս Հիփոթեքային_համակարգեր, www.wikipedia.org

թագավորը որոշեց մտցնել ֆինանսավորման նոր ձև փողի տրամադրում հողատարածքի գրավով: Այսպիսով, շրջանառության մեջ մտան փաստաթղթեր, որոնք ներկայիս գրավաթղթերի նախորդներն էին: Իսկապես, այն ժամանակ հողը բոլոր գրավների մեջ ամենավստահելին էր, քանի որ ոչ կարող էր անհետանալ և ոչ էլ կարող էր ոչնչացվել պատերազմների հետևանքով:²

Հիփոթեքի գծով երկրորդ քայլը կատարվեց արդեն 1767 թվականին Ֆրիդրիխ 2-ը, որն օրենքով ամրագրեց Սիլեզիայում Լանդշավթի ֆեոդալական դասի ներկայացուցչության ստեղծումը: Ըստ ընդունված օրենքի Լանդշավթն իրավունք ուներ տրամադրելու հիփոթեքային վարկեր: Սիլեզյան Լանդշավթը կազմված էր յոթ անկախ իշխանական լանդշավթներից, որի գործունեությունը կարգավորվում էր գործող օրենքով:

ԱՄՆ-ում հիփոթեքային վարկավորման ժամանակակից համակարգը ծնունդ առավ 20-րդ դարի 20-30-ական թվականներին:

Ներկայումս «հիփոթեք» ասելով հասկանում ենք անշարժ գույքի գրավադրմամբ երկարաժամկետ վարկի ստացում: Ընդ որում՝ հիփոթեքը գրավի այնպիսի տարատեսակ է, որի ժամանակ գրավի առարկան ոչ թե անցնում է վարկատուին, այլ մնում է վարկառուի մոտ: Նշենք, որ տարբեր երկրներում հիփոթեքն ունի իր ուրույն դերն ու նշանակությունը: Յուրաքանչյուր երկրում գոյություն ունի հիփոթեքի ոլորտը կարգավորող համապատասխան օրենսդրություն, որը կախված է տվյալ երկրի իրավական համակարգից, մասնավորապես՝ հողային օրենսդրությունից:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 15-րդ գլխով կարգավորվում է գրավի իրավունքը: Այդ օրենսգրքի 226-րդ հոդվածի առաջին մասի համաձայն՝ գրավի իրավունքը (այսուհետ՝ գրավը) գրավատուի գույքի նկատմամբ գրավառուի գույքային իրավունքն է, որը միաժամանակ միջոց է գրավառուի հանդեպ գրավատուի ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման ապահովման համար:

Անշարժ գույքի, տրանսպորտային միջոցի, բանկային հաշվի, դեպոզիտի

² St'u Осокина И.Л. Система ипотечного кредитования в Германии. – Правовое регулирование рынка недвижимости., 2000г., номер 4

(ավանդի) կամ արժեթղթի գրավով ապահովված պարտավորության պարտատերը (գրավառուն) պարտապանի կողմից այդ պարտավորությունը չկատարվելու դեպքում գույքի տիրոջ (գրավատուի) մյուս պարտատերերի հանդեպ գրավ դրված գույքի արժեքից բավարարում ստանալու նախապատվության իրավունք ունի: Անշարժ գույքի, տրանսպորտային միջոցի, բանկային հաշվի, դեպոզիտի գրավի պայմանագրից ծագող իրավունքը լիազորված մարմնի կողմից վարվող գրավի գրանցման մատյանում առավել վաղ գրանցած գրավառուն, մյուս՝ համապատասխան գույքի գրավի պայմանագրերից ծագող իրենց իրավունքներն առավել ուշ գրանցած կամ չգրանցած գրավառուների հանդեպ գրավ դրված գույքի արժեքից բավարարում ստանալու նախապատվության իրավունք ունի:

Ըստ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի, սահմանվում է գրավի տեսակները: Դրանք են՝

- 1) գրավականը,
- 2) գրավատուն հանձնված գույքի գրավը,
- 3) իրավունքների գրավը,
- 4) դրամական միջոցների գրավը,
- 5) կոշտ գրավը,
- 6) շրջանառության մեջ գտնվող ապրանքների գրավը,
- 7) հիփոթեքը:

Նշենք, որ հիփոթեքը, որպես վարկային պատավորությունների կատարումն ապահովող միջոց, գրավի տեսակների շարքում զբաղեցնում է կենտրոնական տեղ, որովհետև ունի այնպիսի նշանակություն ու կիրառություն, ինչպիսին որ վարկային պարտավորությունների ապահովման տեսանկյունից չունի գրավի և ոչ մի տեսակ:³

Ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական օրենսգրքի 260-րդ հոդվածի սահմանվում է հիփոթեքի հասկացությունը, այն է՝ հիփոթեք է համարվում անշարժ գույքի գրավը, ինչպես նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքի գրավը:

Նշենք, որ կառուցապատման իրավունքի հիփոթեքի դեպքում գրավատուն իրավունք ունի իրականացնելու կառուցապատման իր իրավունքը:

³ Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական Օրենսգրք, 253-րդ հոդված

Հիփոթեքի պայմանագրում պետք է նշված լինեն կողմերի անունները և բնակության վայրերը, հիփոթեքի առարկան, հիփոթեքով ապահովված պարտավորության էությունը, չափը և կատարման ժամկետը:

Հիփոթեքի առարկան որոշվում է պայմանագրում դրա անվանման, գտնվելու վայրի նշումով և այդ առարկայի նույնացման համար բավարար նկարագրությամբ: Եթե հիփոթեքի առարկան գրավատուին պատկանող իրավունքն է, ապա պայմանագրում պետք է նկարագրվի այդ իրավունքի ծագման հիմքը, ինչպես նաև անշարժ գույքը, որին վերաբերում է այդ իրավունքը և այդ իրավունքը գրանցած պետական մարմինը:

Հիփոթեքի պայմանագրում պետք է նշվեն հիփոթեքով ապահովված պարտավորությունը, դրա գումարը, ծագման հիմքերը և դրա կատարման ժամկետը:

Եթե պարտավորությունը հիմնված է որևէ պայմանագրի վրա, ապա պետք է նշվեն պայմանագրի կողմերը, կնքելու տարին, ամիսը, ամսաթիվը և վայրը: Եթե հիփոթեքով ապահովված պարտավորության գումարը որոշվելու է ապագայում, ապա հիփոթեքի պայմանագրում պետք է նշվեն այն որոշելու կարգը և մյուս անհրաժեշտ պայմանները:

Եթե հիփոթեքով ապահովված պարտավորությունը պետք է կատարվի մաս առ մաս, ապա հիփոթեքի պայմանագրում պետք է նշվեն համապատասխան վճարների ժամկետները կամ պարբերականությունը, դրանց չափերը կամ այդ չափերը որոշելու համար անհրաժեշտ պայմանները:

Իսկ հողամաս ձեռք բերելու համար վարկ տրամադրելիս հիփոթեքի պայմանագրում կարող է նախատեսվել պարտավորության ապահովում՝ նոր ձեռք բերվող հողամասի գրավով:

Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է կնքվի գրավոր՝ գրավատուի և գրավառուի, ինչպես նաև պարտապանի, եթե գրավատուն պարտապանը չէ, իսկ եթե նման պայմանագրի կնքման համար անհրաժեշտ է երեք և ավելի կողմերի համաձայնեցված կամքի արտահայտությունը, ապա մյուս կողմերի ստորագրությամբ՝ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով (Ըստ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի):

Հիփոթեքի պայմանագրի կնքման վերջնական փուլը նոտարական կարգով

վավերացումն է, որը հանդիսանում է պարտադիր պայման:

Հաճախ հիփոթեքի առարկա հանդիսանում են հողամասերը, բնակելի տները և տարբեր տիպի շենքերն ու շինությունները: Այդ իսկ պատճառով տարբերակում են՝ հողամասերի հիփոթեք և բնակելի տների (բնակարանների), շենքերի ու շինությունների հիփոթեք:

Այժմ ներկայացնենք թե իրենից ինչ է ներկայացնում հողամասերի հիփոթեքը: ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանվում է, որ Հիփոթեքի պայմանագրով կարող են գրավ դրվել միայն քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը: Հողամասի հիփոթեքի դեպքում գրավի իրավունքն օրենքի ուժով տարածվում է նաև այդ հողամասում գտնվող կամ կառուցվող՝ գրավատուի շենքերի և շինությունների վրա: Ինչ վերաբերում է հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականություն գրանցված հիփոթեքին, ապա այն կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող միայն այն հողամասի նկատմամբ, որը բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից՝ որպես առանձին գույք: Վերջինիս նկատմամբ իրավունքները պարտադիր կերպով պետք է գրանցված լինեն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգո:

Կան սահմանափակումներ որոնց մեջ պետք է նշել, որ հիփոթեքի առարկա չեն կարող լինել պետական կամ համայնքային սեփականություն հնդիսացող հողամասերը, գյուղատնտեսական կազմակերպություններին պատկանող հողամասերի կազմից գյուղատնտեսական վարելահողերը և արոտավայրերը:

Այսպիսով, հիփոթեքային վարկը բնութագրող հատկանիշները երեքն են.

1. Հիփոթեքային վարկի առարկան միշտ անշարժ գույքն է,
2. Հիփոթեքային վարկի ապահովություն հանդիսացող անշարժ գույքը մնում է վարկառույի տիրապետման և օգտագործման տակ: Սակայն, քանի դեռ հիփոթեքային վարկը գտնվում է մարման ընթացքում, իսկ անշարժ գույքը դեռ գրավադրված է, վարկառուն չի կարող առանց վարկատուի համաձայնության օտարել այն, ինչպես նաև էականորեն վերափոխել այն անշարժ գույքը, որը գրավադրված է բանկում և որի գնման համար

վերցրած վարկը դեռ մարված չէ:

3. Վարկային պայմանների չկատարման դեպքում վարկատուն իրավունք ունի իրացնել գրավադրված անշարժ գույքը, և իրացման արդյունքում ստացված միջոցների հաշվին փոխհատուցել իր վանսը:

Հիփոթեքային վարկերի դասակարգումը կարելի է իրականացնել ելնելով տարբեր գործոններից.

Ըստ անշարժ գույքի օբյեկտի

- ✓ Հողը (բացառությամբ որոշ կատեգորիայի հողատեսքերի)
- ✓ Ձեռնարկությունները, ինչպես նաև շենքերը, շինությունները և ձեռնարկատիրական գործունեության մեջ օգտագործվող անշարժ գույք,
- ✓ Բնակելի տները, բնակարանները և դրանց առանձին մասերը կազմված մեկ կամ մի քանի առանձնացված սենյակներից,
- ✓ Ամառանոցները, այգեգործական տնակները, ավտոտնակները և սպառողական նշանակության այլ շինությունները,
- ✓ Օդային, ջրային փոխադրամիջոցները, տիեզերական օբյեկտները,
- ✓ Կիսակառույց, անավարտ անշարժ գույքը:

Վերը նշվածները զուտ տեսքով կարելի է համարել անշարժ գույքի տեսակներ: Մասամբ բացառություն են կազմում օդային և ջրային փոխադրամիջոցներն ու տիեզերական օբյեկտները, սակայն միջազգային պրակտիկայում դրանք նույնպես օգտագործվում են որպես հիփոթեքային վարկավորման համար գրավադրվող գույք:

Ըստ վարկավորման նպատակի

- ✓ Բնակարանային վարկավորման
- ✓ բազմաբնակարան բնակելի շենքերում պատրաստի բնակարանի կամ առանձնատան ձեռքբերման որպես հիմնական կամ լրացուցիչ բնակման վայրի, ինչպես նաև ամառանոցի, այգետնակի կամ կառուցապատման նպատակով հողամասի գնման
- ✓ անհատական կացարանների շինարարության, վերակառուցման, կապիտալ վերանորոգման, ինչպես նաև ենթակառուցվածքների նախագծման և

շինարարության

- ✓ ներդրումային նպատակով բնակարանի շինարարության կամ գնման:

Որպես կանոն, գնման հիփոթեքային վարկերը տրամադրվում են միանվագ, մինչդեռ շինարարության նպատակով տրվող հիփոթեքային վարկերը մաս-մաս. յուրաքանչյուր հերթական տրանշը տրամադրվում է միայն շինարարության որոշակի փուլի ավարտից հետո

- Հողամասի մշակման
- Գյուղատնտեսության զարգացման
- Արտադրության զարգացման
- Վարկառուի տարբեր կարիքների ֆինանսավորման համար անհրաժեշտ վարկեր անշարժ գույքի գրավադրմամբ:

Ըստ վարկատուի

Տվյալ դասակարգումը կարող է իրականացվել համաձայն վարկատու կազմակերպության կարգավիճակի պատկանելության և մասնագիտացման աստիճանի (Գծապատկեր 1).

Գծապատկեր 1.

Հիփոթեքային վարկատուներ

Ըստ կարգավիճակի	Ըստ պատկանելության	Ըստ մասնագիտացման աստիճանի
Բանկային Ոչ բանկային	Պետական Մասնավոր Հասարակական	Ունիվերսալ Մասնագիտացված

Ըստ վարկառուի

- ✓ Որպես վարկավորման սուբյեկտ
- ✓ կառուցապատողների և շինարարներին տրամադրվող վարկեր
- ✓ բնակարանների ապագա սեփականատերերին տրամադրվող վարկեր:

Ըստ վարկի տրամադրման եղանակի

- ✓ Գերմանական մոդել. Հիփոթեքային վարկի ստացման նպատակով վարկառուն որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում կուտակում է

պայմանագրով սահմանված որոշակի գումարի մեծություն, որը կազմում է վերջնական պայմանագրով սահմանված գումարի 40-50%-ը և նոր միայն վարկավորելու իրավունք է ստանում:

- ✓ Ամերիկյան մոդել. Վարկառուն վճարում է սկզբնական կանխավճար, որն իբրև կանոն կազմում է գնվող անշարժ գույքի 20-30%: Մնացած անհրաժեշտ գումարի չափով ստանում է վարկ:

Ըստ վերաֆինանսավորման եղանակի

Հիփոթեքային վարկավորմամբ զբաղվում են տարբեր վարկային ինստիտուտներ: Նրանց գործունեության առանձնահատկությունները կայանում են տրամադրվող վարկերի վերաֆինանսավորման եղանակներում (Գծապատկեր 2).

Գծապատկեր 2.

Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման եղանակները

ՀՀ	Վերաֆինանսավորման եղանակ	Վարկային ինստիտուտի տեսակը
	Հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկում	Հիփոթեքային բանկեր
	Վարկառուների սկզբնական խնայողությունները, պետական սուբսիդիաները	Շինարարական-խնայողական դրամարկղեր
	Սեփական, ներգրավված և փոխառու միջոցները (այդ թվում միջազգային կազմակերպություններից ստացված վարկերը)	Ունիվերսալ բանկեր
	Գրավականների վաճառք հիփոթեքային ընկերությանը կամ խոշոր հիփոթեքային բանկի	Հիփոթեքային վարկավորմամբ զբաղվող վարկային կազմակերպություններ

Ըստ մայր գումարի ամորտիզացման եղանակի

- ✓ Հաստատուն վճարումներով հիփոթեքային վարկ
- ✓ Փոփոխուն վճարումներով հիփոթեքային վարկ

Ըստ տոկոսադրույքի

- ✓ Հաստատուն տոկոսադրույքով վարկ
- ✓ Լողացող տոկոսարույքով վարկ

Ըստ վաղաժամկետ մարման հնարավորության

- ✓ Վաղաժամկետ մարման հնարավորության իրավունք
- ✓ Առանց վաղաժամկետ մարման հնարավորության իրավունքի

Ըստ ապահովվածության աստիճանի կանխավճարի մեծության վարկի գումարը կարող է կազմել գրավադրված գույքի 30-100%:

Բացի այդ հիփոթեքային վարկերը կարող են լինել.

- Հասարակ և համակցված, այսինքն տրամադրվեն միաժամանակ մի քանի վարկատուների կողմից
- Սուբսիդավորվող և ընդհանուր պայմաններով տրամադրվող:

Հիփոթեքային վարկի գծով մայր գումարի և տոկոսների գծով պարտավորության մարման գործընթացը, որը ենթադրում է որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում պարբերաբար վճարումների հաշվին վարկային ընդհանուր պարտավորության նվազեցում՝ ընդհուպ մինչև դրա ամբողջությամբ մարումը, կոչվում է հիփոթեքային վարկի ամորտիզացիա:

Հիփոթեքային վարկավորումը հանդիսանում է կարևոր գործոն երկրի տնտեսական և սոցիալական զարգացման համար: Դրա դերը երկրի համար դառնում է նկատելի տնտեսական ճգնաժամի ավարտից հետո:

1.2. Հիփոթեքային շուկայի զարգացման առանձնահատկությունները

Հետևելով հիփոթեքի զարգացմանը՝ կարելի է առանձնացնել դրա երեք փուլ.

Առաջին փուլ՝ Ֆիդուցիա (լատիներեն fiducia նշանակում է վստահության վրա հիմնված գործարք): Հիփոթեքային վարկերը տրամադրվում էին վստահության վրա, հաճախ առանց գրավի, իսկ վարկի չվերադարձման դեպքում վարկառուն կրում էր անձնական պատասխանատվություն՝ տարբեր ժամանակահատվածներում ընդհուպ մինչև ստրկացումն ու ազատագրումը: Գոյություն ուներ նաև մեկ այլ ծայրահեղություն. Այն դեպքում, երբ վարկը գրավով էր ապահովված, գրավը կարող էր վարկատուի կողմից չվերադարձվել՝ նույնիսկ ժամանակին և պատշաճ պարտավորության մարման դեպքում, քանի որ իսկզբանե գրավն անցնում էր վարկատուին՝ ի սեփականություն: Ժամանականից հասկացմամբ ֆիդուցիան լոմբարդային կամ սպառողական վարկի բնույթի գործիք էր, որը ենթադրում էր գումարի տրամադրում՝ ի փոխարեն անշարժ գույքի⁴:

Երկրորդ փուլ՝ պիգնուս (լատիներեն pignus նշանակում է ոչ պաշտոնական ապահովություն): Նախորդ փուլի ավելի առաջադեմ տարբերակն է, որի ժամանակ գրավադրվող անշարժ գույքն անցնում է վարկատուին ոչ թե ի սեփականություն, այլ ի տնօրինություն: Անշարժ գույքը դառնում է վարկատուի սեփականությունը միայն վարկատուի՝ վարկային պայմանագրի պայմանները չկատարման դեպքում: Անձնական պատասխանատվությունն այստեղ բացակայում է:

Երրորդ փուլ՝ հիփոթեք՝ վարկավորում անշարժ գույքի գրավով, որի դեպքում վարկառուն կարող է օգտագործել և տնօրինել գույքը, իսկ վարկային պարտավորությունները մարելու դեպքում՝ նաև ի սեփականություն ստանալ անշարժ գույքը: Վարկի չվերադարձման դեպքում գրավադրված անշարժ գույքն անցնում է վարկատուին:

Դիտարկելով արևմտյան զարգացած երկրների հիփոթեքային վարկավորման փորձը կարող ենք նշել, որ կախված վարկերի ֆինանսավորման աղբյուրներից

⁴ Տե՛ս Թանթուշյան Ս., Հիփոթեքային վարկ հասկացությունը, սահմանման և կարգավորման վերաբերյալ նոր մոտեցումներ, Հայաստան ֆինանսներ և էկոնոմիկա, 2005թ.

հիփոթեքային համակարգերը բաժանվում են երեք հիմնական խմբերի: Դրանցից մեկը գործում է միայն առաջնային շուկայի շրջանակներում, իսկ մյուս երկուսը ընդգրկում են ամբողջ հիփոթեկային շուկան, այդ թվում նաև երկրորդայինը: Այդ մոդելներն են՝ Բաց հատյալ, Բաց ընդլայնված կամ ամերիկյան մոդել և փակ կամ Գերմանական մոդել:

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՝ փոխառու-վարկառու: Հատյալ մոդելը կարող են կիրառել ինչպես մասնագիտացված հիփոթեքային բանկերը, այնպես էլ մյուս ունիվերսալ բանկերը, որոնք ունեն հիփոթեքային վարկավորման բաժիններ: Այս մոդելի բացության բնութագրիչներից մեկն այն է, որ բանկը հիփոթեքային վարկը կարող է ֆինանսավորել կամայական աղբյուրից, լինի դա բանկի սեփական կապիտալը, ավանդային միջոցները, թե միջբանկային վարկերը:

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 ժամանակահատվածներում:⁵ Այս մոդելի կիրառման հարաբերական պարզությունը խթանել է նրա տարածումը աշխարհի շատ երկրներում և հատկապես զարգացող երկրներում, որտեղ ֆինանսական և արժեթղթային շուկաների ենթակառուցվածքները դեռևս ամբողջովին ձևավորված չեն: Պետք է նշել, որ այս մոդելի պարզության պատճառով այն կիրառվում է այնպիսի զարգացած երկրներում,

⁵ Ст'и Иванов В.В. Все об ипотеке. –М,: МТ – Пресс,2000г. – с. 52

ինչպիսիք են Անգլիան, Ֆրանսիան, Իսպանիան, Իսրայելը և այլն:⁶ 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 ժամկետների ոչ երկարությամբ:

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 ամրագրված եկամտաբերություն և մարման հաստատված ժամկետ:⁷ Սակայն այս մոդելի կայունությունը գործում է միայն որոշակի սահմաններում: Լինելով բաց համակարգ և իր միջոցները ստանալով կապիտալի ազատ շուկայից, անկախ ներդնողներից, 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 ամերիկյան: Ամերիկյան մոդելի սկզբունքն այն է, որ տարեկան եկամտի որոշակի մակարդակ ունեցող մարդը անմիջապես ձեռք է բերում պատրաստի բնակարան, վճարելով այդ պահին դրա շատ փոքր մասը: Քաղաքացին մյուս խոշոր մասը վճարում է հիփոթեքային բանկից փոխառնված

⁶ St'u Воробьев Ю., Караваев И., Скробов А. Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. 1995г. N 11 – с. 140

⁷ St'u Давлетшин М. Б., Расулов А.Ф., Давлетшина И.М. Пути развития накопительных схем приобретения жилья // Экономика строительства, 2003г. –N 4 – с. 14

միջոցներով, որը տրվում է հենց այդ բնակարանի գրավով կամ փոխառուին պատկանող մեկ այլ անշարժ գույքի գրավով: Այս վարկի վերադարձը, կախված փոխառուի տարեկան եկամտի մակարդակից իրականացվում է 15-ից 30 տարում:

Երրորդ մոդելը դա *փակ մոդելն* է: 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: Հիփոթեքի այս մոդելը սկսել է ձևավորվել և գործել դեռևս 19-րդ դարում: Ներկայումս այս մոդելը այնքան հաջող է կիրառվում Գերմանիայում, որ ստացել է գերմանական անվանումը: Պետք է նշել նաև, որ Գերմանիայում պետությունը ֆինանսապես օժանդակում է իր քաղաքացիների շինխնայողությունների ձևավորմանը: Կարելի է առանձնացնել շինխնայողությունների գերմանական փակ մոդելի առավելությունները բաց մոդելի նկատմամբ.

- Ֆինանսավորումը կախված չէ կապիտալի շուկայից,
- Տոկոսադրույքը սահմանվում է սկզբից և շատ ցածր է, միաժամանակ բացահայտում է տոկոսի տատանումների ռիսկը,
- Վարկի չափը ևս սահմանվում է սկզբից,
- Այս բնագավառում պետության հովանավորչական քաղաքականությունը հանգեցնում է բնակելի ոլորտի մշտական աճի:

Հիփոթեքային վարկավորումը անշարժ գույքի գրավն է բանկից փոխառություն ստանալու նպատակով, որի դեպքում պարտատերն ունի արտոնյալ իրավունք գրավադրված գույքի արժեքի նկատմամբ:

Հիփոթեքը հանդիսանում է ոչ միայն բնակարանային խնդրի լուծման միջոց, այլև ներդրումային միջավայրի բարելավման, դրամային զանգվածի կարգավորման և սոցիալ-տնտեսական կյանքի զարգացման մեխանիզմ: Հիփոթեքային վարկավորման զարգացումը դրական ազդեցություն է ունենում տնտեսության իրական հատվածի վրա:

Հիփոթեքը նպաստում է տների կառուցմանը, իսկ շինարարության աճը հանգեցնում է արտադրությունում շինանյութերի և շինարար մեխանիզմների, շինարարական և ճանապարհշինարարական տեխնիկայի, փայտամշակման և կահույքի արտադրության զարգացմանը: Այն հնարավորություն է տալիս նաև արդիականացնել արտադրությունը, որը նպաստում է արտադրանքի որակի և մրցունակության բարձրացմանը: Այս ամենը ենթադրում է երկրի տնտեսական պոտենցիալի բարձրացման մասին:

Գործնականում հիփոթեքային բնակարանային վարկավորման հիմնական և գլխավոր նպատակը ցածր և միջին եկամուտ ունեցող բնակչության բնակարանային ապահովման և բնակարանային պայմանների բարելավման խնդիրների լուծումն է: Այդ առումով վարկավորման նշված ձևը մեծ զարգացում է ստացել աշխարհում՝ սոցիալական կարևորագույն հիմնախնդիրներից մեկի լուծման գործում:

Հիփոթեքային վարկի հիմնական առանձնահատկություններից են վարկի տրամադրումը անշարժ գույքի, մասնավորապես՝ բնակարանի ձեռքբերման նպատակով, բնակարանի գրավադրումը ողջ ժամանակահատվածի ընթացքում, որպես կնախավճար վարկառուի կողմից բնակարանի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ գումարի որոշակի մասի վճարումը (սովորական 30%), ցածր ռիսկայնության շնորհիվ հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքի առավել ցածր մակարդակը կարճաժամկետ ու այլ երկարաժամկետ վարկերի համեմատ, վարկի ու տոկոսների մարման իրականացումը հիմնականում հավասարաչափ մարման գրաֆիկով և այլն: Վարկային հարաբերությունների այս ուղղությամբ իրականացվող վերլուծությունների ժամանակ անհրաժեշտ է հստակ տարբերակել հիփոթեքային վարկ և հիփոթեք հասկացությունները: Եթե հիփոթեքային վարկը անշարժ գույքի, մասնավորապես բնակարանի, ձեռք բերման նպատակով տրամադրվող

երկարաժամկետ վարկն է՝ ձեռքբերվելիք անշարժ գույքի գրավադրմամբ, ապա հիփոթեք հասկացությունը հիմնականում կիրառվում է որպես իրավահարաբերություն և արժեթուղթ իմաստներով: Առաջին դեպքում վարկառուն հիփոթեքային վարկի ստացման նպատակով, որպես իր պարտավորությունների կատարման ապահովվածություն վարկատուին որպես գրավ տրամադրում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքը, իսկ երկրորդ՝ այն հավաստում է գրավառուի և վարկատուի իրավունքները գրավադրված անշարժ գույքի նկատմամբ:⁸ Իրականում հիփոթեքային վարկավորման տեղն ու դերը տնտեսության մեջ պատկերացնելու համար անհրաժեշտ է դիտարկել այն իր սոցիալական, տնտեսական, իրավական և կազմակերպաֆինանսական տեսանկյուններից: Սոցիալական տեսանկյունից հիփոթեքային վարկավորումը նպաստում է ցանկացած երկրի համար այնպիսի կարևոր և հրատապ խնդրի լուծմանը, ինչպիսին է բնակչության բնակարանային ապահովումը: Այն հնարավորություն է ընձեռում վարկառուին օգտագործելու դեռևս ոչ լիովին իրեն պատկանող անշարժ գույքը, մասնավորապես բնակարանը: Այսինքն, տվյալ պարագայում լիարժեքորեն գործում է «ապրիր այսօր, վճարիր վաղը» սկզբունքը, քանի որ հիփոթեքային պայմանագրի գործողության պահից սկսած՝ վարկառուն հնարավորություն է ստանում օգտագործելու անշարժ գույքը՝ բնակարանը, վարկի գումարի մարման և տոկոսների վճարման ողջ ժամանակահատվածի ընթացքում: Հիփոթեքային վարկավորման տնտեսական բովանդակությունը լավագույն կերպով արտահայտվում է տնտեսության մեջ վերջինիս կատարած գործառույթներով, մասնավորապես՝ անշարժ գույքի շուկայում վճարունակ պահանջարկի ավելացումը, բնակարանային շինարարության ոլորտ ներդրումների ներգրավումը, արժեթղթերի շուկայում շրջանառվող ֆինանսական կապիտալի ձևավորումը, բանկերի համար ցածր ռիսկայնության ձևավորումը, ներդրողների ազատ դրամական միջոցների տեղաբաշխման համար հուսալի ֆինանսական գործիքների ձևավորումը, շինանյութերի արտադրության խթանումը և այլն: Վարկավորման վերոհիշյալ տեսակի իրավական հիմքը գրավի իրավունքն է, որի միջոցով կարգավորվում են գրավատու-գրավառու փոխհարաբերությունները: Իրավական տեսանկյունից հիփոթեքային

⁸ Տե՛ս Վահան Բաբայան «Բանկային գործի հիմունքներ», Երևան 2004 թ.

վարկավորման բովանդակությունը կայանում է գրավատուի անշարժ գույքի նկատմամբ ունեցած գույքային իրավունքների ծանրաբեռնման մեջ, որն ուղղված է վարկատուի համար վարկի վերադարձելիության ապահովմանը: Հիփոթեքային վարկավորման կազմակերպաֆինանսական բովանդակության հիմքում ընկած են հիփոթեքային վարկավորման առաջնային և երկրորդային շուկաների կազմակերպման և դրանց ֆինասական մեխանիզմների ձևավորման եղանակների ու մեթոդների առանձնահատկությունները: Այս տեսանկյունից հիփոթեքային վարկավորման գլխավոր խնդիրն այնպիսի ֆինանսական մեխանիզմների, եղանակների և մեթոդների մշակումն է, որոնք երկարաժամկետ վարկավորման համար անհրաժեշտ միջոցներ կապահովեն: Պետք է նշել նաև, որ հենց վերոհիշյալ ֆինանսական մեխանիզմների առանձնահատկություններից ելնելով էլ կատարվում է հիփոթեքային վարկավորման տարբեր համակարգերի դասակարգումը:

Բացի վերը նշվածներից հիփոթեքը մեծ նշանակություն ունի նաև երկրի բանկային համակարգի արդյունավետության ապահովման գործում:

Բանկի համար վարկը հանդիսանում է բավականին անվտանգ միջոց, քանի որ վարկի համակարգի չվերադարձման դեպքում բանկը վերցնում է գրավը և վերադարձնում իր միջոցները: Հետևաբար հիփոթեքի պարագայում կարևոր է անշարժ գույքի ճիշտ գնահատումը և իհարկե անշարժ գույքի շուկայի բարձր մակադակը: Սակայն հիփոթեքային վարկավորումն ի տարբերություն այլ վարկային գործառնությունների քիչ ռիսկային է, քանի որ կարող է ենթարկվել դատական գործընթացի:

Այսպիսով, հիփոթեքի ազդեցությունը երկրի տնտեսության վրա կայանում է հետևյալում.

- ✓ Կապիտալի ներգրավումը որպես տնտեսության մեջ գրավի մեխանիզմի, հիփոթեքային արժեթղթերի երկրորդային շուկայի միջոցով կարևոր գործոն է տնտեսության համար,
- ✓ Անշարժ գույքի շուկան ներառում է դրամական միջոցների զգալի մասը և այդ իսկ պատճառով հանդիսանում է հակազնաճային կարևոր գործոն: Օրինակ, ԱՄՆ-ում յուրաքանչյուր ամերիկացու եկամուտի 25%-ը հատկացվում է անշարժ

գույքի դիմաց վճարներ կատարելուն,

- ✓ Բնակչության դրամական միջոցները՝ ներառված անշարժ գույքում, հանդիսանում են գյուղի, քաղաքի, շինարարական համալիրի զարգացման և աշխատատեղերի ստեղծման միջոց, այսինքն՝ նպաստում են տվյալ երկրի տնտեսության զարգացմանը,
- ✓ Բանկերի կողմից անշարժ գույքի գրավով կատարվող վարկավորման մեխանիզմը հնարավորություն է տալիս մուտք գործել մի համակարգ, որի դեպքում վարկի մարումը երաշխավորված է:

Հիփոթեքային վարկավորումը ներկայումս զարգացած, ինչպես նաև մի շարք անցումային տնտեսությամբ երկրների բնակարանային ոլորտի ֆինանսավորման և բնակչության բնակարանային ապահովման խնդրի լուծմանն ուղղված ծրագրերի անբաժանելի մասն է կազմում: Հիփոթեքային վարկավորման համակարգն իրականացնում է յուրատեսակ կապող օղակի դեր տնտեսության ֆինանսական և իրական հատվածի, վարկատուների, վարկառուների և ներդրողների միջև:

1.3. Որակի նվազագույն ստանդարտներ (MQS)

Այս ստանդարտի իմաստով հիփոթեքային վարկ է համարվում բնակարան/բնակելի տուն ձեռք բերելու կամ վերանորոգելու նպատակով ֆիզիկական անձին/անձանց տրամադրված անուփտետային կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկը, ընդ որում երկու դեպքում էլ վարկի մայր գումարի մարումները պետք է սկսվեն առնվազն վարկի տրամադրմանը հաջորդող ամսից:

Որպես կանոն, հիփոթեքային վարկավորման գործընթացը բաղկացած է երեք քայլերից. Վարկի տրամադրում, վարկի սպասարկում և ֆինանսավորում, և ռիսկերի կառավարում:

Այս քայլերից է կազմված հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի արժեքային շղթան: Այն ներկայացված է գծապատկեր 3-ում:

Հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի արժեքային շղթան



Վարկի տրամադրման գործընթացը ներառում է առաջին շփումը վարկառուի հետ, ինչպես նաև վարկային համաձայնության հասնելու համար պահանջվող հետագա քայլերը: Այս ժամանակահատվածի ընթացքում վարկատուն հնարավորին չափ շատ տեղեկություններ է հավաքում վարկառուի ֆինանսական վիճակի և ապահովություն առաջարկվելիք գույքի արժեքի մասին: Այս գնահատման արդյունքները ձևակերպվում են վարկային դիմումի մեջ: Վերջինիս հիմք է ծառայում վարկառուի կողմից պահանջվող հիփոթեքային վարկի տրամադրման մասին վերջնական որոշում կայացնելու համար:

Սպասարկման գործընթացի նպատակն է կազմակերպել փաստաթղթերի արդյունավետ ձևակերպումը և հիփոթեքային վարկի տվյալների մշակումը, որը թույլ կտա որակի համարժեք հսկողություն ապահովել: Բացի այդ, սպասարկման գործընթացը հեշտացնում է մոնիթորինգը: Սպասարկման գործընթացի նպատակն է նաև հաճախորդին լավ ծառայություն մատուցել:

Ռիսկի կառավարման և ֆինանսավորման գործընթացը բաղկացած է երկու տարրերից. Առաջին հերթին այն ներառում է հիփոթեքային վարկային պորտֆելների կառավարումն այնպես, որպեսզի հարակից ռիսկերը (օրինակ, տոկոսադրույքի ռիսկը, իրացվելիության ռիսկը և այլն) նվազագույնի հասցնեն:

Երկրորդ հերթին, ֆինանսավորումը պետք է համապատասխանի

տրամադրված վարկային պորտֆելներին ժամկետայնությունների և այլ առումներով:

Շարժվելով հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի տրամաբանությամբ, առաջին բաժնում ներկայացվում են *վարկի տրամադրման գործընթացի անհրաժեշտ քայլերը* (ինչպես պատկերված է գծապատկեր 3-ում): Երկրորդում շարադրված են *վարկի սպասարկման ընթացակարգերը*: Վերջին բաժնում բացատրված են *ռիսկի պատշաճ կառավարման և հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման համար անհրաժեշտ քայլերը*:

Վարկի տրամադրման գործընթացը. Վարկարժանության գնահատման գործընթացի հիմնական նպատակն է գնահատել հիփոթեքային վարկ ստանալու համար դիմված հաճախորդների վարկունակությունը, և վերջիններիս տրամադրել համապատասխան տեղեկություններ հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի վերաբերյալ: Այն իրականացվում է վարկային մասնագետների կողմից տրամադրվող խորհուրդների, դիմումի ձևի և վարկառուին տրամադրվող այլ փաստաթղթերի մեջ: Հաճախորդի վարկունակության գնահատման գործընթացը ուղղված է այնպիսի հաճախորդների ընտրությանը, որոնք կարող են կանոնավոր վճարումներ կատարել առանց ուշացումների: Այս առումով հաճախորդի զբաղվածության կայունությունը (ներառյալ կանոնավոր եկամուտները) այն գործոններից է, որը պետք է գնահատի վարկատուն վարկային դիմումը գնահատելու ժամանակ:

Խորհրդատվության տրամադրման ժամանակ, վարկի դիմումը գնահատելու գործընթացի նախնական փուլերը և պոտենցիալ վարկառուի հետ առաջին հանդիպումը խիստ կարևոր են, քանի որ օգնում են վարկատուին կայացնել վարկ տրամադրելու վերաբերյալ որոշում, ելնելով վարկատուի համար ընդունելի ռիսկի մակարդակից: Առաջին շփումը, որպես կանոն, ուղղակի՝ անձամբ շփումն է վարկառուի հետ վարկատուի տարածքում:

Սկզբնական հարցազրույցի նպատակը պետք է լինի այն, որպեսզի վարկատուի աշխատակիցը պոտենցիալ վարկառուին տեղեկություններ տրամադրի վարկատուի վարկային պրոդուկտների, վարկավորման չափանիշների, վարկի տրամադրման և սպասարկման ընթացակարգերի վերաբերյալ: Վարկատուի աշխատակիցը պետք է նաև որոշ հիմնական տեղեկություններ ստանա վարկառուի

Ֆինանսական վիճակի և անձնական դրության մասին, որպեսզի վարկ ստանալու պայմաններին չհամապատասխանող հաճախորդներին հնարավոր լինի այս՝ սկզբնական փուլում բացառել:

Այս կապակցությամբ ցանկալի է վարկառուին տրամադրել տեղեկատվական թերթոն, որպեսզի վարկառուն ավելի լավ հասկանա հիփոթեքային վարկավորման ողջ գործընթացը, ինչպես նաև մնացած գործողությունները (գույքի գրավադրում, հիփոթեքային վարկի պահանջվող գումարի և ժամկետի հաշվարկ, վարկատուի և վարկառուի պարտականությունները և այլն):

Տեղեկատվական թերթոնից վարկառուն պետք է ստանա հետևյալ տեղեկությունները.

- Ինչ նպատակի կարող է ծառայել վարկը,
- Գրավի և ապահովության տեսակները,
- Մոտավոր պատկերացում այն մասին, թե սովորական բնակարանային վարկը վարկառուի համար որքան կարժենա (օրինակ, ապահովագրության ծախսերը, գնահատման ծախսերը)
- Վարկը վարկատուին մարելու հնարավոր զարգացման տարբերակները (ներառյալ մարումների թվաքանակը, հաճախականությունը, գումարը և այլն),
- Ինչպես հաշվարկել վարկի և մարումների գումարները՝ վարկառուի եկամուտների և ֆինանսավորվող գործարքի համեմատ,
- Մարման գրաֆիկի օրինակ, վաղաժամկետ մարման հնարավորությունների մասին տեղեկություններ, գույքի գնահատման պարտադիր կամ ոչ պարտադիր լինելու մասին նշում և, եթե գույքի գնահատումը պարտադիր է, ապա տեղեկություն այն մասին, թե ում կողմից պետք է այն իրականացվի:

Վարկային մասնագետը պետք է նաև հաճախորդին տեղեկացնի առաջարկվող վարկային պրոդուկտների վերաբերյալ և նրա հետ մեկտեղ որոշի, թե որ պրոդուկտն է լավագույնը տրամադրում նրա պահանջները: Սովորաբար վարկատուները առաջարկում են հիփոթեքային վարկերի հետևյալ տեսակները.

- Բնակարանային պայմանների բարելավման վարկեր (ԲԲՎ): ԲԲՎ-ի միջոցով սովորաբար ֆինանսավորվում է վերանորոգման (օրինակ, ջեռուցման համակարգեր, պատուհաններ և դռներ, պատեր և տանիք) և բարեկարգման

միջոցառումները: Այն կարող է ներառել նաև խոհանոցի և լոգարանի նորացում, բայց ոչ հյուրասենյակի համար կահույքի ձեռքբերումը: Բարեկարգման միջոցառումները ներառում են բոլոր այն միջոցառումները որոնք ուղղված են բնակելի մակերեսի ընդլայնմանը:

- Ձեռքբերման վարկեր: Այս վարկերը օգտագործվում են բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման կամ շինարարության ֆինանսավորման համար: Մեկ այլ նպատակ է վարկատուների մոտ առկա հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորումը:

Հարցազրույցի ընթացքում վարկային մասնագետը պետք է ավելի մանրակրկիտ տեղեկություններ հավաքի հաճախորդի վերաբերյալ՝ օգտագործելով վարկային դիմումի ստանդարտ ձևը: Վարկառուին հարկ է տեղեկացնել այն մասին, որ տվյալների հավաքագրումը և վարկի գումարի ու մարումների նախնական հաշվարկները տվյալ փուլում իրազեկման նպատակով են կատարվում, և որ դա անելով վարկատուն չի պարտավորվում վարկ տրամադրել, իսկ վարկառուն չի պարտավորվում վարկ վերցնել:

Հաճախորդի դիմումը սահմանում է նվազագույն պահանջները, այսինքն, դիմողների մասին տվյալների մանրամասները, պահանջվող ֆինանսական և այլ տեղեկությունները, ինչպես նաև վարկային դիմումը հիմնավորելու նպատակով վարկառուին ներկայացվելիք փաստաթղթերը: Վարկատուն կարող է իր գործառնական կանոնակարգերի պահանջներից ելնելով այս ցանկին լրացուցիչ պահանջներ ավելացնել:

Վարկային գնահատում. Վարկատուն պետք է վարկառուի՝ մարելու կարողությունը հաշվարկելու իր մեթոդաբանությունն ունենա և շարունակի օգտագործել այն, սակայն դրա մեջ ներառի ստորև սահմանված լրացուցիչ չափանիշները.

1. Մարումներ/զուտ եկամուտներ (ՄԵ) առավելագույն գործակիցը պետք է գերազանցի 35%-ը: Այս գործակիցն արտահայտում է ամսական հարկումից հետո մնացող զուտ եկամուտի այն առավելագույն գումարը, որը կարող է ուղղվել հիփոթեքային վարկի մարման պարտավորության կատարմանը: Եթե համատեղ դիմողներ կան, ապա այստեղ ներառվում է նրանց ընդհանուր համադրյալ եկամուտը:

2. Ընդհանուր պարտքային վճարումների և եկամուտների հարաբերակցության (ԸՊԵ) առավելագույն սահմանաչափը չպետք է գերազանցի 45%-ը:

Եթե հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է վարկի գումարի հավասարաչափ մարումներով, ապա վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները պետք է հաշվարկվեն վարկի մարման գրաֆիկով սահմանված առաջին (ամենամեծ) վճարման հիման վրա:

3. Նվազագույն կանխավճարը չպետք է 30%-ից պակաս լինի: Դա նշանակում է, որ վարկ/գրավ գործակիցը պետք է կազմի առավելագույնը 70%:

Վարկատուները պետք է ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները հաշվարկելիս նաև հաշվի առնեն կյանքի և շինության ապահագրության վճարները: Բացի այդ, վարկատուները պետք է ստուգեն, թե արդյոք հաճախորդը վերջին 12 ամիսների ընթացքում կատարել է իր պարբերական պարտավորությունները (էլեկտրաէներգիայի վճարներ, վարձավճարներ և այն):

Եթե վարկատուն ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները հաշվարկելիս հաշվի է առնում նաև համավարկառուների եկամուտը, ապա այդ անձինք պետք է նաև ստորագրեն վարկային պայմանագիր: Սակայն պարտադիր չէ, որ համավարկառուները լինեն գրավադրված գույքի համասեփականատերեր: Համավարկառուն կարող է ունենալ միայն երկրորդային եկամուտ: Որպես վկայակոչվող եկամուտ՝ պետք է հաշվի առնվի առաջնային եկամուտը: Սովորաբար դա այն եկամուտն է, որը հիմնվում է դիմորդի հմտությունների կամ մասնագիտական փորձի վրա:

Եկամուտի բոլոր մնացած աղբյուրները պետք է դիտել որպես երկրորդային, դրանք են. վարձակալությունից, տոկոսադրույքից գոյացող եկամուտները, փոխանցումները, պարգևավճարները, եկամուտ այնպիսի զբաղվածությունից, որը անմիջական կապ չունի դիմորդի մասնագիտական զբաղվածության հետ և այլն: Թաքցված եկամուտները նույնպես երկրորդային եկամուտներ են:

Վարկառուի՝ վարկը մարելու կարողության հաշվարկի մեջ ցանկալի կլինեն չներառել թաքցված եկամուտները կամ արտերկրից ստացվող փոխանցումները, քանի որ վարկատուների դժվար է ստուգել այդ եկամուտները: Նույնիսկ եթե վարկառուները վերջին 12 ամիսներին կանոնավոր կերպով ստացել են փոխանցումներ արտերկրից,

վարկատուն որևէ երաշխիք չունի, որ ուղարկողը կշարունակի հաջորդ 12 ամիսներին փոխանցումներ ուղարկել վարկառուին: Այն դեպքերում, երբ կանոնավոր պաշտոնական եկամուտը չի բավականացնում պարտքի սպասարկման պահանջը կատարելու տեսակետից, վարկատուն պետք է պահանջի ավելի մեծ կանխավճար և/կամ դիտարկի վարկառուի մասնագիտական որակավորումը և փորձը, որոնք կարող են հուշել, թե արդյոք հավանական է, որ վարկառուն կայուն զբաղվածություն կունենա և կկարողանա ժամանակին մարել վարկը:

Բացի այդ, վարկատուները պետք է մանրամասնորեն վերլուծեն վարկառուի ակտիվները (օրինակ, այլ գույքը, այլ բանկերում ունեցած խնայողությունները և այլն): Օրինակ, եթե վարկային դիմում ներկայացնելու պահին նախորդած երկու ամիսների ընթացքում մեծ ավանդ է դրվել, դա կարող է նշանակել, որ ավանդադրված գումարը ինչ-որ տեղից վերցվել է պարտքով:

Եթե վարկատուն ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները հաշվարկելիս հաշվի է առնում երկրորդային եկամուտները, ապա պետք է կատարի հետևյալը. Այն հաշվի առնվի 40% (սկսած 2007թ-ի մայիսից) զեղջով: Դիմողը հնարավորինս պետք է հիմնավորի համապատասխան փաստաթղթերով: Նմանատիպ եկամուտի չափի որոշումը մնում է վարկային մասնագետի հայեցողությանը: Սակայն նա պետք է վարկի դիմումի գնահատման մեջ այնպես նկարագրի իր գնահատումը, որ երրորդ անձինք դժվարություն չունենան հասկանալու իր վերլուծությունը:

Բոլոր վարկատուները պարտավոր են տեղեկություններ ուղարկել ՀՀ ԿԲ-ի վարկային ռեգիստրին, որն իր հերթին տեղեկություններ է տրամադրում վարկատուներին: Վարկատուները կարող են նաև դիմել ԱԲՌԱ վարկային բյուրոյին, որը կարող է լրացուցիչ տեղեկություններ տալ վարկառուի՝ վարկը մարելու կարողության մասին, քանի որ Աքռան-ն տեղեկություններ է հավաքում չվճարված հեռախոսավարձերի, էլեկտրաէներգիայի վճարների մասին, ինչպես նաև ստանում է տեղեկություններ այլ աղբյուրներից:

Գույքի գնահատումը. Հետևյալ ուղենիշներն արտացոլում են ընդհանուր հիփոթեքին և գրավին ներկայացվող նվազագույն պահանջները: Վարկատուն կարող է իր գործառնական կանոնակարգերի հիման վրա հավելել լրացուցիչ պահանջներ:

Հիփոթեքային վարկի դիմաց վարկառուի կողմից որպես ապահովություն առաջարկվող գույքը պետք է համապատասխանի հետևյալ պահանջներին.

- 1) Գույքը պետք է ծանրաբեռնված չլինի և զերծ լինի պարտավորություններից: Դա վերաբերում է հիփոթեքադրվող գույքին և վարկառույի կամ որևէ երաշխիքատուի կողմից որպես ապահովություն առաջարկվող ցանկացած լրացուցիչ գրավի նկատմամբ: Այսպիսով, գույքը չի կաշող վարկառուի այլ պայմանագրային պարտավորությունների, գրավի կամ իրավական պահանջների, կամ տիրապետման և իրացման ընթացակարգերի առարկա լինել: Հիփոթեքադրված գույքն օտարելու՝ վարկառուի իրավունքը կամ գույքը վերավաճառելու իրավունքը չպետք է որևէ կերպ սահմանափակված լինեն:
- 2) Եթե գույքը բնակելի տուն է, ապա հիփոթեքը պետք է ներառի այն հողակտորը, որի վրա գտնվում է տվյալ գույքը: Եթե այդպես չէ, ապա հողը պետք է գույքի գնումը կատարելիս դառնա գրավատուի սեփականությունը: Այս կերպ գրավի մեջ ներառվող հողը պետք է բավարար լինի, որպեսզի թույլ տա շինությունն արդյունավետորեն օգտագործել ըստ դրա համար նախատեսված նպատակի:
- 3) Եթե գույքը համատեղ սեփականության առարկա է, ապա անհրաժեշտ է ստանալ վարկատուից բացի մյուս համասեփականատերերի, ինչպես նաև այն անձանց թույլտվությունը և նոտարի կողմից հաստատված համաձայնությունը, որոնց համաձայնությունը պահանջվում է գույքը գրավադրելու համար (համաձայնությունը անհրաժեշտ է նաև մեկ սեփականատեր ունեցող գույքի գրավադրման դեպքում):
- 4) Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ իրավունքը պետք է գրանցել ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
- 5) Հիփոթեքադրված գույքը պետք է մասնագետի կողմից գնահատվի, որպեսզի.
 - Պարզվի, թե արդյոք վաճառքի գինն այսօրվա շուկայում արդար գին է;
 - Ապահովագրության նպատակով պարզվի գույքի վերականգնման և վերակառուցման արժեքը, կամ գույքի գինը, եթե գրավադրված գույքը բազմաբնակարան շենքի բնակարան է: Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար վարկատուն պետք է հաշվի առնի առավել ցածր

արժեքը գնահատված արժեքի և գնման գնի տարբերության առկայության դեպքում;

- Պարզվի, թե արդյոք կոմունալ ծառայությունները բավարար են, պարզել դրանց ծախսը;
- Հայտնաբերել գույքի և դրա շինարարության այն թերությունները, որոնք կարող են լրացուցիչ ուսումնասիրման և մասնագիտական եզրակացությունների կարիք ունենալ, կամ կարող են բացասաբար անդրադառնալ իրացվելիության վրա, կամ ապագայում կառուցվածքի վատթարացում պատճառել, կամ վերականգնման կարիք ունենալ: Դա պետք է անել նախքան հիփոթեքային կանխավճարի ձևակերպումը, և թերության վերացումը պետք է սահմանել որպես հիփոթեքային կանխավճարի ձևակերպման նախապայման;
- Գույքը պետք է տեղազննվի՝ բացահայտելու համար այնպիսի խնդիրներ, ինչպիսիք են հողի աղտոտումը և վնասակար նյութերի առկայությունը, և երաշխավորելու համար առողջապահական և անվտանգության համապատասխան ստանդարտների կատարումը:

6) Հիփոթեքադրված գույքը պետք է ապահովագրել պատահական ոչնչացման, պատահական վնասի կամ փչացման ռիսկի դեպքում այդ գույքի լիարժեք վերականգնման արժեքի չափով: Ապահովագրված գումարը պետք է լինի լիարժեք վերականգնման արժեքը կամ վարկի չմարված գումարը՝ կախված թե այդ երկուսից որն է մեծ: Ապահովագրական պայմանագրով պետք է ծածկվեն հետևյալ դեպքերը. հրդեհները, բնական աղետները, ջրամատակարարման, կոյուղու, ջեռուցման, հակահրդեհային համակարգի վթարները, ջրի և այլ տարրերի ներթափանցումը ապահովագրված տարածքներ, ամպրոպը, գազատարի ճնշման փականներ և նմանատիպ այլ միջեցների պայթյունը, թռչող օբյեկտների կամ դրանց մասերի անկումը ապահովագրված գույքի վրա, գողությունը, կողոպուտը՝ ներառյալ երրորդ անձանց կողմից միտումնավոր կամ անփութության պատճառով հասցված վնասը, սակայն բացառելով փոխհատուցումը վարկառուի միտումնավոր գործողությունների դիմաց, որոնք

ուղղված են գույքի մասնակի ոչնչացմանը կամ դրան վնաս հասցնելուն:

Պահանջվող ապահովագրությունը. Վարկատուները պետք է վարկառուից պահանջեն կյանքի և շինության ապահովագրություն: Ցանկացած համավարկառու ևս պետք է կնքի կյանքի ապահովագրության պայմանագիր՝ որպես հավաստիք վարկառուի համար: Այս առումով, վարկատուն պետք է մշակի գույքի և կյանքի ապահովագրություն իրականացնելու համար ընդունելի ապահովագրական ընկերությունների ցանկ: Ցանկալի կլինեն, որպեսզի ապահովագրական ընկերությունը վարկատուից անկախ լինեն:

Ապահովագրության երկու տեսակների պայմանագրերը պետք է կնքվեն ապահովագրական հեղինակավոր ընկերության հետ.

- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է հիմնված լինի և ունենա պահանջվող լիցենզիաներ ՀՀ օրենսդրական դաշտի և կանոնակարգման պահանջներին համապատասխան,
- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է կյանքի և բնակելի տների ապահովագրական շուկայում ռիսկեր ապահովագրելու առնվազն 3 տարվա փորձ ունենա:

Գույքի ապահովագրության պահանջները պետք է ներառեն առնվազն հետևյալը.

- Պատահական ոչնչացում, պատահական վնաս կամ փչացում;
- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի գույքի վերականգնման արժեքին կամ վարկի գումարին՝ կախված, թե դրանցից որն է բարձր: Այն դեպքում, եթե վարկի տրամադրման պահին վարկ/գրավ հարաբերակցությունը փոքր է 20%-ից, ապա գրավադրվող անշարժ գույքը կարող է ապահովագրվել ոչ լրիվ արժեքի չափով: Այս դեպքում ապահովագրական գումարը հաշվարկվում է հետևյալ սկզբունքների հիման վրա. 1. Ապահովագրական գումարը չպետք է պակաս լինի տվյալ ընտանիքի համար մատչելի բնակարանի ձեռքբերման միջին գնից (մատչելի բնակարանի արժեքի հաշվարկման մեթոդաբանությունը ներկայացված է ՈՆՍ-ի Հավելված 1-ում), 2. Վարկի մնացորդ/մատչելի բնակարանի ձեռքբերման միջին գին հարաբերակցությունը չպետք է գերազանցի 70%-ը, 3. Ապահովագրական

գումարը պետք է հավասար լինի մատչելի բնակարանի և վարկի մնացորդային գումարի արժեքներից առավելագույնին:

- Ապահովագրական դեպք ի հայտ գալու պարագայում վարկատուն պետք է իրավունք վերապահի վարկառուին ապահովագրական ընկերությունից ստացած փոխհատուցումն ուղղել վնասի վերականգնմանը (գրավադրված գույքի մասնակի վնասման դեպքում) կամ նոր բնակարանի ձեռքբերմանը (գրավադրված գույքի ամբողջությամբ ոչնչանալու դեպքում): Ընդ որում, նոր ձեռքբերված բնակարանը պետք է հանդիսանա վարկի նոր ապահովվածություն (գրավ):
- Գույքը պետք է ապահովագրված լինի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում;
- Վարկառուն պարտավոր է կատարել ապահովագրավճարները, իսկ չվճարելու դեպքում ապահովագրական ընկերությունը պետք է ծանուցի վարկատուին;
- Ապահովագրական պոլիսը պետք է ինդեքսային կախվածության մեջ լինի շինարարության ծախսերի ինդեքսից (երբ վերջինս առկա է);
- Գույքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա վարկատուն:

Կյանքի ապահովագրությունը պետք է ներառի առնվազն հետևյալը.

- Ապահովագրություն կյանքից զրկվելու դեպքի համար;
- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի գումարին;
- Պահանջի դիմաց վճարվող ցանկացած գումար պետք է վճարվի վարկատուին;
- Կյանքի ապահովագրությունը պետք է առնվազն գործի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում;
- Ապահովագրավճարները կատարելու պարտավորությունը կրում է վարկառուն: Ապահովագրական պայմանագրի մեջ պետք է նշված լինի, որ ապահովագրավճար չկատարելու դեպքում ապահովագրողը ծանուցում է վարկատուին այդ մասին;
- Կյանքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա վարկատուն:

Վարկային դիմումի գնահատումը և հաստատումը. Վարկառուի տրամադրած բոլոր տեղեկությունները հավաքելուց հետո վարկային վարչությունը կամ վարկատուի համապատասխան այլ բաժինը, որը պարտավոր է գնահատել դիմումի մեջ ներառված տվյալները և կազմել գնահատում և առաջարկություն վարկային կոմիտեին, իրականացնում է գնահատման գործընթացը: Վարկատուի մյուս բաժինները, օրինակ, գրավի գնահատման բաժինը, անվտանգության ծառայությունը և իրավաբանական վարչությունը կարող են ներգրավվել այս գործընթացին և ներկայացնել իրենց եզրակացությունները և առաջարկությունները:

Վարկարժանության գնահատման գործընթացը պետք է ներառի հետևյալ քայլերը.

1. Վարկառուի եկամուտների, վարկային անցյալի և այլ ֆինանսական հանգամանքների մասին տրամադրված տեղեկությունների հավաստիության ստուգումներ;
2. Անձնական փաստաթղթերի ստուգում՝ ինքնության կեղծումը կանխելու նպատակով;
3. Վարկառուի սպառողական անցյալի և վարկարժանության (այսինքն՝ մարելու կարողության) գնահատում;
4. Համոզվել, որ վարկառուն ունի բավականաչափ միջոցներ կանխավճարը մուծելու և գործարքի հետ կապված բոլոր ծախսերը վճարելու համար;
5. Ստուգել գրավի նկատմամբ իրավունքները հաստատող փաստաթղթերի վավերությունը;
6. Գնահատողի հաշվետվության հիման վրա գնահատել գրավի համարժեքությունը և համապատասխանությունը;
7. Ստուգել վարկի գումարը և մարման ժամկետներն ու պայմանները;
8. Գրավոր գնահատում և առաջարկության ներկայացում վարկային կոմիտեին:

Եթե վարկային գնահատում իրականացնողն այս փուլում հասնում է եզրահանգման, որ վարկառուին վարկ չի կարելի տրամադրել, ապա վարկառուն գրավոր ծանուցվում է այդ մասին, ինչպես նաև մերժման հիմքերի մասին:

Եթե վարկային գնահատում իրականացնողը հանգում է դրական որոշման,

ապա դիմումը քննվում է վարկատուի ընթացակարգերով նախատեսված համապատասխան վարկային կոմիտեի կողմից, որը որոշում է կայացնում վերլուծության և առաջարկությունների հիման վրա:

Վարկային կոմիտեի՝ փաստաթղթերով հիմնավորված որոշման մեջ նշվում է.

- Կամ վարկային դիմումը մերժելու մասին՝ նշելով մերժման պատճառները,
- Կամ վարկը ստանդարտ ժամկետներով և պայմաններով տրամադրելու մասին,
- Կամ վարկը դիսկայնության ավելի խիստ չափանիշներով տրամադրելու մասին (այսինքն, վարկառուից ավելի մեծ կանխավճար պահանջելու պայմանով):

Եթե վարկային կոմիտեն հանգում է եզրակացության, որ վարկը չի կարող տրամադրվել վարկառուին, ապա վարկառուն գրավոր տեղեկացվում է այդ մասին և մերժման հիմքերի մասին:

Վարկի առաջարկը և գործարքի կնքումը. Վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերը վերջնական տեսքի են բերվում՝ ըստ նման պայմանագրեր կնքելու վերաբերյալ վարկատուի ստանդարտ ընթացակարգերի, ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան:

Հետևյալ ուղենիշներն արտացոլում են պահանջվող այն նվազագույն դրույթները և պայմանները, որոնք պետք է ներառվեն վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերի մեջ: Նման պայմանագրերին վարկատուի կողմից սովորաբար ներկայացվող պահանջները բավարարելու առումով դրանցում պետք է ներառվեն նաև այլ դրույթներ և պայմաններ:

Վարկային պայմանագրի բովանդակությունը. Այն պետք է պարունակի հետևյալ տեղեկությունները.

1. Տվյալներ վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
2. Տվյալներ վարկառուի և համավարկառուի (առկայության դեպքում) մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
3. Վարկի գումարը, արժույթը, տոկոսադրույքը, ժամկետը, տրամադրման և մարման ամսաթիվը,
4. Վարկի նպատակը,
5. Վարկառուի հայտարարությունն այն մասին, որ ինքը լիովին իրավունակ է և

գործունակ,

6. Վարկառուի կողմից կատարվող մարումների գրաֆիկ, ներառյալ դրանց մեկնարկի ամսաթիվը և հաճախականությունը,
7. Գրավի մասին տվյալներ,
8. Խախտման այն դեպքերը, երբ վարկատուն իրավասու է իրացնել հիփոթեքը (գրավը),
9. Վաղաժամկետ մարման պայմանների և տուգանքների սահմանում,
10. Ուշ մարման պայմանների և այլ տուգանքների սահմանում Վարկատուն պետք է իրավասու լինի վարկային պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքներն առանց վարկառուի համաձայնության փոխանցել երրորդ անձի (Քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն, վարկատուն իրավասու է հիփոթեքի նկատմամբ իրավաբանական պահանջի իրավունքը փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց նախապես վարկառուի համաձայնությունը ստանալու),
11. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել ընկերությանը:⁹

Հիփոթեքի պայմանագրի բովանդակությունը. Կադաստրում հիփոթեքը գրանցելու համար օգտագործվող ստանդարտ ձևը եռակողմ պայմանագիրն է, որը կնքվում է վաճառողի, վարկառուի (գնորդի) և վարկատուի միջև: Եթե հիփոթեքը ձեռք է բերվում առանց առուվաճառքի գործարքի, օրինակ, վերանորոգման վարկի դեպքում, ապա այն կնքվում է միայն վարկատուի և վարկառուի միջև:

Հիփոթեքային պայմանագիրը պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և դրույթները.

- ✓ Տվյալներ հիփոթեքառույի/վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
- ✓ Տվյալներ հիփոթեքատուի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
- ✓ Տվյալներ վաճառողի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե), եթե այդպիսին կա,

⁹ Վարկայի պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին

- ✓ Վարկառուի հայտարարությունն այն մասին, որ ինքը լիովին իրավունակ է և գործունակ,
- ✓ Հիփոթեքային վարկի գումարի, տոկոսադրույքների և մարման ժամկետի հաստատում,
- ✓ Գույքի նկարագրություն և/կամ գույքի գրանցման տվյալները (եթե հողը ներառված է, ապա այստեղ պետք է տալ նաև հողի նկարագրություն),
- ✓ Գույքի գինը ստորագրման ամսաթվի դրությամբ,
- ✓ Վճարման գինը և կարգը,
- ✓ Եթե հիփոթեքադրված գույքը համատեղ սեփականության առարկա է, ապա պայմանագրով պետք է նախատեսել, որ այն հիփոթեքադրվում է բոլոր համատեղ սեփականատերերի՝ նոտարի կողմից հաստատված համաձայնությամբ:

Վաճառողը պետք է հաստատի, որ.

- Հիփոթեքադրված գույքը զերծ է պարտավորություններից,
- Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ չկան հիփոթեքատուի այլ պայմանագրային պարտավորություններ, գրավներ կամ իրավական պահանջներ,
- Հիփոթեքադրված գույքն օտարելու հարցում հիփոթեքատուի նկատմամբ որևէ սահմանափակում չկա,
- Գույքի վերավաճառելու որևէ սահմանափակում չկա,
- Գույքի նկատմամբ իրացման և վաճառքի ընթացիկ գործընթացներ չկան:

Հիփոթեքատուին (և վաճառողին) արգելվում է առանց հիփոթեքառուի համաձայնության որևէ այլ կերպ, ներառյալ հիփոթեքային պայմանագրեր կնքելու ճանապարհով, օտարել հիփոթեքադրված գույքը.

- ✓ Հիփոթեքային պայմանագիրը պետք է հիփոթեքառուին թույլ տա այդ պայմանագրով վերջինիս վերապահված իրավունքները փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց հիփոթեքատուի համաձայնության:
- ✓ Եթե հիփոթեքատուն խախտում է վարկային պայմանագիրը կամ հիփոթեքային պայմանագրի դրույթները, ապա հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա

իրացնել հիփոթեքը: Հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա առանց դատական ընթացակարգի հիփոթեքի վերատիրապետման գործընթաց սկսել, եթե հիփոթեքատուն չի կատարում իր պարտավորությունները:

- ✓ Հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա հիփոթեքն իրացնել արտադատական կարգով:
- ✓ Հիփոթեքատուն, նրա ընտանիքի անդամները, վարձակալները և գույքը զբաղեցնող այլ անձինք պետք է նոտարի կողմից հաստատված համաձայնություններ ստորագրեն, որոնցով կնդուներ, որ տվյալ գույքի տարածքում մնալու իրենց իրավունքը դադարում է այն դեպքում, երբ հիփոթեքատուն չի կատարում իր պարտավորությունները:
- ✓ Հիփոթեքատուն և բոլոր մյուս զբաղեցնողները պետք է գույքն ազատեն հիփոթեքատուի՝ հիփոթեքն իրացնելու մտադրության մասին հիփոթեքառուի ծանուցումը ստանալուց հետո 30 օրվա ընթացքում:
- ✓ Գույքն առգրավելուց հետո հիփոթեքառուն պետք է իրավասու լինի Հայաստանի Հանրապետության՝ վաճառքի պահին գործող օրենսդրությամբ թույլատրված ցանկացած եղանակով վաճառել գույքը:
- ✓ Հիփոթեքառուն պետք է գույքը պահպանի նորմալ վիճակում:
- ✓ Հիփոթեքառուն պարտավոր է ապահովագրել գույքը՝ ըստ հիփոթեքառուի պահանջի:
- ✓ Հիփոթեքառուն պետք է հիփոթեքառուին տեղեկացնի գույքի կամ դրա վիճակի ցանկացած էական փոփոխության կամ գույքի օգտագործման փոփոխությունների մասին, և դրանք կատարելու համար ստանալ վարկատուի համաձայնությունը:

Սպասարկման հիմանական նպատակն է ապահովել հիփոթեքային վարկային հաշվի և հարաբերությունների արդյունավետ կառավարում և մոնիտորինգ՝ հիփոթեքային վարկի ստացումից մինչև մարում: Այն նաև թույլ է տալիս արագորեն ստանալ տեղեկություններ առանձին հիփոթեքային վարկի և հիփոթեքային վարկերի ողջ պորտֆելի վերաբերյալ: Խիստ ավտոմատացված սպասարկման համակարգը թույլ կտա կրճատել ծախսերը և կատարելագործել ուշացող վճարումների և պակասող

փաստաթղթերի վերահսկողությունը: Այս առումով, փաստաթղթերի որակի հսկողությունն օգնում է պարզել, թե արդյոք ներդրողներին անհրաժեշտ տեղեկություններն առկա են (և խուսափել սահմանված պահանջներին չհամապատասխանող հիփոթեքային վարկերի հնարավոր վերաֆինանսավորումից): Ի վերջո, սպասարկման նպատակն է բարելավել վարկատուի՝ հաճախորդին ծառայություն մատուցելու, հարցումներին պատասխանելու և հաճախորդի գոհունակության բարձր մակարդակ պահպանելու կարողությունը:

Վարկային գործի կազմումը և փաստաթղթային հսկողությունը. Հիփոթեքային վարկային գործի ֆիզիկական վարչարարությունից զուտ վարկատուները պետք է նաև ունենան հատուկ համակարգչային ծրագրեր, որոնցով կարելի է աշխատել հիփոթեքային վարկերի հետ: Այդ ծրագրերը պետք է թույլ տան լիարժեքորեն պահպանել հիփոթեքային վարկային գործարքին առնչվող բոլոր տվյալները: Բացի այդ, համակարգչային ծրագրերը պետք է պարունակեն մարման գրաֆիկները, ժամկետայնությունների կառուցվածքը, աշխարհագրական բաշխվածությունը, ապառքների կառուցվածքը և այլն, որպեսզի վարկատուի կողմից պահանջվող հաշվետվությունները հնարավոր լինի ապահովել: Նման համակարգչային ծրագրերն առանձնակի ուշադրության կարժանանան, երբ վարկատուները սկսեն արժեթղթայնացնել իրենց հիփոթեքային վարկային պորտֆելները, քանի որ դրանք կօգնեն, որպեսզի ներդրողների կողմից ներկայացվող տեղեկատվության պահանջները բավարարվեն:

Իդեալական կլիներ, եթե հիփոթեքային վարկերը սպասարկվեին և մոնիթորինգի ենթարկվեին այնպիսի վարկային մասնագետների կողմից, ովքեր վարկի ձևակերպման սկզբնական գործընթացին ուղղակիորեն ներգրավված չեն: Այդ վարկային մասնագետները պետք է ունենան հետևյալ պարտականությունները.

1. Հիփոթեքային վարկային գործերի կազմում և պահպանում, որոնցում պահվում են վարկառուի տրամադրած բոլոր կարևոր փաստաթղթերը:
2. Հսկողություն բոլոր պահանջվող փաստաթղթերի առկայության նկատմամբ:
3. Հիփոթեքային վարկերի գծով վճարումների նկատմամբ հսկողություն:
4. Հիփոթեքային վարկերի գծով վաղաժամկետ վճարումների սպասարկում և

վարկի մարման գրաֆիկի վերահաշվարկում:

5. Ժամկետանց հիփոթեքային վարկային հաշիվների գծով վարկատուի ընթացակարգերի իրականացում, ներառյալ վարկառուների հիշեցում, տուգանքների հաշվարկում և պարտքի հետ ստացման նպատակով անհուսալի վարկերի գծով աշխատանքների կազմակերպում:
6. Գրավի, գույքային ապահովագրության և վարկառուի ֆինանսական վիճակի պարբերական վերանայում:
7. Վարկի ժամկետը լրանալիս վարկի փակման վերջնական գործողությունների կատարում:

Վճարումների սպասարկում. Մարվող տոկոսադրույքների գանձման նախընտրելի մեթոդը պետք է լինի ուղղակի դեբետագրումը, քանի որ այն վարկի մարման, ինչպես նաև իրենց պարտավորությունները ժամանակին չկատարող վարկառուների բացահայտման ամենաարագ և ամենաէժան եղանակն է:

Վարկառուների ընթացիկ հաշիվները հաճախ այն բանկերում են, որոնք տալիս են հիփոթեքային վարկ: Այս սերտ կապը պետք է վարկատուին թույլ տա ուղղակի դեբետագրման նպատակով օգտագործել համապատասխան համակարգչային ծրագրեր: Խիստ խորհուրդ է տրվում, որ մարման ժամկետը համընկնի, այն օրվա հետ, երբ վարկառուն աշխատավարձ է ստանում:

Որակի վերահսկողություն. Տարին մեկ պետք է վերանայել յուրաքանչյուր հիփոթեքային վարկ: Դա հանդիսանում է վարկը մարելու՝ վարկառուի ընթացիկ կարողության գնահատում: Այս աշխատանքը ներառում է և աշխատանքային զբաղվածության վիճակի, և այլ վարկատուների հետ հարաբերությունների, և ֆինանսական դրության գնահատում հիփոթեքային վարկային պայմանագրի կնքումից հետո: Բացի այդ, վարկային մասնագետը պետք է ստուգի կյանքի և շինության ապահովագրության համարժեքությունը և ծածկույթի շարունակական ապահովմանը:

Վարկառուները պարտավոր են ներկայացնել եկամուտների հաշվետվությունը և այլ տեղեկություններ, որոնք վարկատուն կարևոր է համարում վերանայում իրականացնելու համար: Տուն կառուցելու նպատակով ստացված վարկերի դեպքում պետք է պարտադիր լինի գույքի ստուգումը տարին մեկ անգամ:

Հաճախորդների սպասարկում. Հիփոթեքային վարկերի սպասարկման արդյունավետորեն գործող համակարգը հաճախորդին նպատակային և արդյունավետ սպասարկման որակի ապահովման անհրաժեշտ նախադրյալ է: Բացի այդ, նման համակարգը վարկատուներին օգնում է մրցունակություն ձեռք բերել: Խորհուրդ է տրվում վարկառուին տրամադրել հետևյալ տեղեկությունները.

1. Պայմանագրի ստորագրումից հետո հիփոթեքային վարկի հիմնական պայմանների մասին գրավոր հաստատում:
2. Հիփոթեքային վարկի վերաբերյալ ամենամյա տեղեկանքներ, որոնցում մանրամասնորեն նկարագրված կլինեն չմարված մայր գումարը, տարվա ընթացքում կատարված տոկոսավճարները և հաշվարկված տոկոսային և այլ տուգանքները:
3. Ապառքների և/կամ գրավի իրացման դեպքում վարկատուի քաղաքականությունը կամ համարժեք ներքին կանոնակարգերը:
4. Վարկատուն պետք է առնվազն տարին մեկ անգամ վարկառուին տեղեկացնի վճարների կառուցվածքի, օրինակ վաղաժամկետ մարման տուգանքների, տեղեկանքների վճարների, հիփոթեքի վերաձևակերպման վճարների և այլ փոփոխությունների մասին:
5. Գրավոր ծանուցում, եթե հիփոթեքը վաճառվում է մեկ այլ վարկատուի կամ ֆինանսական կազմակերպության (այն ժամանակ, երբ դա կիրառելի է) կողմից:

Ռիսկի կառավարում և ֆինանսավորում. Վարկատուները պետք է կարողանան ապացուցել, որ կապիտալը և բաժնետերերի միջոցները կառավարվում են շրջահայաց կերպով, և որ առկա են ռիսկերի կառավարան համապատասխան հսկիչ մեխանիզմներ, այսինքն, որ հիփոթեքային վարկերը տրամադրվում են հստակ չափանիշների համաձայն, որ ապառքները պատշաճ կերպով կառավարվում են, որ պորտֆելի ֆինանսավորման ընդհանուր ռիսկերի նկատմամբ իրականացվում է մոնիթորինգ, և որ հիփոթեքային վարկերի կառուցվածքի և գնագոյացման մեջ այդ ռիսկերը հաշվի են առնված: Այս առումով, հստակ վարկային քաղաքականության առկայությունը բարելավում է յուրաքանչյուր վարկատուի հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի թափանցիկությունը և միասնականությունը, այդ կերպ նպաստելով

ապագայում հիփոթեքային պարտատոմսերի կամ հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկումը:

Վարկային քաղաքականություն. Վարկառուի վարկային քաղաքականությունը պետք է զետեղված լինի ուղեցույցի տեսքով: Ուղեցույցը համարվում է գործիք, որը հեշտացնում է թույլատրելի ռիսկերի ստանձնումը՝ սահմանելով պարամետրեր, որոնց շրջանակներում վարկատուն կազմակերպում, հաստատում և կառավարում է վարկային ծառայությունները և վարկառուների հետ փոխհարաբերությունները:

Ուղեցույցը ոչ միայն հստակ ուղի է հուշում աշխատակիցներին, այլ նաև պոտենցիալ ներդրողների և ռեյթինգային գործակալություններին ցույց տալիս ռիսկի կառավարման համակարգի տեսակը և ոճը: Ուղեցույցը պետք է մանրամասնորեն սահմանի վարկավորման քաղաքականությունը և վարկի կենսացիկլն ավարտի հասցնելու գործընթացները և ընթացակարգերը: Այն պետք է պարունակի գրավոր նկարագրություն և հոսքային գրաֆիկ՝ ըստ համապատասխան քայլերի, և ներառի հետևյալ փուլերը.

Տրամադրում	<ul style="list-style-type: none"> • Հարցազրույց հաճախորդի հետ • Պահանջվող փաստաթղթերի ստացում • Վարկավորման ստանդարտ պայմանագիր • Մարելու կարողության գնահատում • Գրավի առարկայի գնահատում • Վարկային և հիփոթեքային ստանդարտացված փաստաթղթերի մշակում • Վարկային դիմումի և հիփոթեքային փաստաթղթերի ձևերի մշակում • Վարկային կոմիտեի որոշման կայացման գործընթացը և փաստաթղթային իրավասությունների մակարդակը • Դիմումի գնահատում
------------	--

Սպասարկում	<ul style="list-style-type: none"> • Վարկային պայմանագրի և եռակողմ պայմանագրի ստանդարտներ • Վարկի և հիփոթեքի ձևակերպման գործընթաց • Վարկային գործի կազմում և փաստաթղթային հսկողություն • Իրավաբանական գործընթացներ և գրանցումներ • Վերանայման ընթացակարգեր • Գործարքի կնքումից հետո իրականացվող մոնիթորինգ
Ռիսկի կառավարում և ֆինանսավորում	<ul style="list-style-type: none"> • Հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի կազմակերպման կառուցվածքը և առանձին վարչությունների պարտականությունները • Հաշվետվության ստանդարտներ • Հաշիվների կառավարում • Ապառքների կառավարման քաղաքականություն

Վարկատուն պետք է նաև ունենա հսկողության և ստուգման համապատասխան մեխանիզմներ, որպեսզի համոզվի, որ վարկային քաղաքականությունը ճիշտ է կիրառվում:

Առաջարկվում է պարբերաբար վերանայել վարկային քաղաքականությունը, որպեսզի շուկայի պայմանների փոփոխություններին հարմարվելու նպատակով հաշվի առնվեն վարկային քաղաքականության փոփոխությունները:

ԳԼՈՒԽ 2. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՆ ԱՐՏԱՍԱՀՄԱՆՈՒՄ ԵՎ ՀՀ-ՈՒՄ

2.1. Հիփոթեքային վարկավորումն արդասահմանյան երկրներում

Տնտեսապես զարգացած երկրներում գործում են հիփոթեքային վարկավորման և արժեթղթավորման կազմակերպված ու ժամանակով փորձված համակարգեր: Զարգացող երկրներում այսպիսի համակարգերը գտնվում են ձևավորման փուլում: Թեև տարբեր երկրների հիփոթեքային վարկավորման և արժեթղթավորման համակարգերն արտացոլում են համապատասխան երկրների պատմական, քաղաքական, սոցիալական և տնտեսական առանձնահատկությունները, երկրներից յուրաքանչյուրում հիփոթեքային գործընթացները և արժեթղթավորման սխեմաները պահպանում են հիմնականում նույն բնութագրիչները, իսկ համակարգերի զարգացումն ընթացել է գրեթե նույն տրամաբանությամբ:

Պատմականորեն հիփոթեքային համակարգերը կարելի է բաժանել երկու հիմնական մոտեցումների՝ ամերիկյան և գերմանական (եվրոպական) մոդելների, որոնց էությունը կայանում է հետևյալում.

ԱՄՆ-ը համարվում է հիփոթեքային ամենամեծ շուկա ունեցող երկիրը: Հիփոթեքային վարկավորումը կարգավորող հատուկ օրենսդրություն որպես այդպիսին այստեղ չկա, ինչն ընդհանուր առմամբ բնորոշ է ԱՄՆ-ին, որպես նախադեպային իրավունքի երկիր:

ԱՄՆ-ում հիփոթեքային վարկավորման համակարգի կազմավորումը կապվում է 30-ական թվականներին Ռուզվելտի «նոր ուղի» ծրագրի շրջանակներում անցկացվող բնակարանային ռեֆորմի հետ, որն, ինչպես ընդունված է համարել, նպաստել է խորը տնտեսական ճգնաժամից երկրի դուրս բերմանը (1929-1933թթ. Մեծ ճգնաժամ): Այս ընթացքում ստեղծվեց ֆինանսական հոսքերով և արդյունավետ ֆինանսական տեխնոլոգիաներով բնակարանային ֆինանսավորման համակարգ, որի հիմքը հիփոթեքային վարկավորման երկրորդային շուկան էր:

30-ական թվականներին ԱՄՆ-ում առաջացավ հիփոթեքային վարկավորման պետական աջակցության համակարգը: 1932թ. ԱՄՆ-ի կառավարության որոշմամբ ստեղծվոց Բանկերի ֆեդերալ խորհուրդ բնակարանային վարկերի գծով, որի գործունեությունը նպատակաուղված էր բանկային իրացվելի միջոցների աղբյուրների ստեղծմանը:¹⁰ Նախկինում բանկերը անշարժ գույքի ձեռքբերումը վարկավորում էին աննշան ծավալներով, իսկ այդ վարկի տրման համար հիմնական աղբյուր էին ծառայում ավանդները:

Մեկ տարի հետո ստեղծվեց Բնակարանատերերի վարկավորման կորպորացիա, որը կարող էր վերաֆինանսավորել ժամկետանց և կասկածելի վարկերը վարկային պարտավորությունները սեփական արժեթղթերով՝ պարտատոմսերով մարելու ճանապարհով: Այս կերպ 3 տարվա ընթացքում մարվեց մոտ 3 մլրդ. դոլար ծավալով պարտք, իսկ ընկերությունն իր գործունեությունը դադարեցրեց միայն 1954թ.-ին, երբ մարվեցին պարտատոմսերի գծով բոլոր պարտավորությունները:

Կանոնավոր և արդյունավետ կերպով աշխատող երկրորդային շուկա ստեղծելու համար, որտեղ կգնվեին և կվաճառվեին հիփոթեքային վարկերը և դրանց հիման վրա թողարկված արժեթղթերը, ստեղծվեցին պետական համակարգեր, որոնք զբաղվում էին հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի ստանդարտացմամբ և տրամադրում էին պետական երաշխիքներ վարկերի և պարտատոմսերի գծով: 1934թ. ստեղծվեց ֆեդերալ բնակարանային ադմինիստրացիան (Federal Housing Administration), որը ստանդարտեցնում էր հիփոթեքային վարկերի տրամադրման պայմանները: Մասնավորապես՝

- Վարկի գումարի և գրավի շուկայական արժեքի հարաբերությունը (loan-to-value ratio LTV)՝ ոչ ավելի 80%-ից,
- Գրավի գծով ամսական վճարումների հարաբերությունը վարկառուի միջին ամսական եկամտին (payment-to-income ratio PTI)՝ ոչ ավելի 36%-ից,
- Վարկի գումարը՝ ոչ ավելի 200.000 դոլարից և այլն:

Ստանդարտների կիրառումը զգալիորեն կրճատում է ոչ միայն վարկային ռիսկերը, այլև հիփոթեքային արժեթղթերի գծով ռիսկը: Այդ պատճառով հենց հիփոթեքային

¹⁰ Տե՛ս Евтух А. Т. Жилищная ипотечная система: мировой опыт. // Деньги и кредит. - 2000.- N10, с. 48.

վարկերի ստանդարտացումը եղավ դեպի իրացվելի հիփոթեքային պարտատոմսերի շուկայի զարգացումը տանող առաջին քայլը:

1938թ. Կոնգրեսի որոշմամբ բնակարանային հատվածի օժանդակման և փոխառությունների երկրորդային շուկայի ստեղծման համար ստեղծվեց ֆեդերալ հիփոթեքային ասոցիացիան (Federal Home Loan Mortgage Association)՝ «Ֆանն Մեյը», որը 1968թ.-ին դարձավ մասնավոր (բաժնետիրական) ընկերություն և որի բաժնետոմսերը շրջանառվում են Նյու-Յորքի ֆոնդային բորսայում:

Սկզբնական շրջանում «Ֆաննի Մեյը» կարող էր թողարկել միայն ստանդարտ վարկեր, որոնք երաշխավորվում էին ֆեդերալ բնակարանային ադմինիստրացիայի կողմից: Սկզբում «Ֆաննի Մեյը» վերաֆինանսավորում էր միայն միանդամ ընտանիքներին տրամադրված հիփոթեքային վարկերը (single-family mortgages), իսկ ավելի ուշ նա սկսեց վերաֆինանսավորել նաև բազմանդամ ընտանիքներին տրամադրված հիփոթեքային վարկերը (multifamily mortgages):

1968թ. Վերակառուցման արդյունքում «Ֆաննի Մեյ»-ից անջատվեց Կառավարման ազգային հիփոթեքային ասոցիացիան (Government national Mortgage Association)՝ «Ջիննի Մեյը», որը մասնագիտացած էր վարկերի փուլով ապահովված արժեթղթերի գծով պետական երաշխիքների տրամադրման մեջ: Վերջինիս աշխատանքը կարելի է ձևակերպել հետևյալ կերպ: Վարկատուն միավորում է ստանդարտ վարկերի որոշակի քանակություն մի միասնական փուլում և հայտ է ներկայացնում «Ջիննի Մեյը», որը համապատասխան գործընթացներից հետո տրամադրում է (կամ չի տրամադրում)՝ նախատեսված ժամկետից ոչ ուշ տվյալ փուլի գծով տոկոսային եկամտի և հիմնական պարտքի ստացման պետական երաշխիք:¹¹ Դրանից հետո լիազորված միջնորդ կազմակերպությունը թողարկում է հիփոթեքային փուլով ապահովված արժեթղթեր:

1970թ. ստեղծվեց ևս մեկ կիսապետական կազմակերպություն՝ Բնակարանային վարկավորման ազգային կորպորացիան (Federal Home Loan Mortgage Corporation)՝ «Ֆրեդդի Մակ», որը սպասարկում էր չերաշխավորված ստանդարտ վարկերի երկրորդային շուկան: Ընկերությունը վարկատուից գնում էր ստանդարտ վարկեր,

¹¹ Տե՛ս Ըылина Г.А. Ипотека: Жилье в кредит. - М.: Экономика, 2001, с.101

ստեղծում փուլեր և վաճառում այդ փուլի բաժնետոմսերը (սեփական արժեթղթերը):

Առաջնային շուկան որոշվում է բանկի և փոխառուի փոխգործունեությամբ, որի գործիքներից է հիփոթեքային վարկը: «Բանկ-միջնորդ-ներդրող» կապը կազմում է երկրորդային հիփոթեքային շուկայի բաղկացուցիչը, որի գործիքներն են հիփոթեքային վարկով ապահովված արժեթղթերը: ԱՄՆ-ում հիփոթեքային գործիքները, ի տարբերություն վարկի այլ ձևերի, տարբերվում են.

1. երկարաժամկետությամբ (20-30 տարի),
2. համեմատաբար ցածր վարկային ռիսկով,
3. ժամկետից շուտ մարելու հնարավորության հետ կապված եկամուտների անորոշությամբ:

Ներկայումս ԱՄՆ-ում կիրառվում են հիփոթեքային գործիքների տարբեր ձևեր, որոնք թույլ են տալիս առավելապես հաշվի առնել փոխառուի յուրահատուկ հնարավորություններն ու պահանջմունքները: Գերակայող գործիք է ֆիքսված 47 տոկոսադրույքով վարկը, որը մարվում է մասնակի, հավասար չափերով, վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում (level payment, fixed-rate mortgage):

Վերջին տարիներին ԱՄՆ-ում որպես վարկային միություններ արագ զարգացան դեպի սպառողները կողմնորոշված և ընդհանուր մասնագիտություն կամ բնակության վայր ունեցող մարդկանց միավորող խնայողական կազմակերպությունները: Վարկային միություններ կան ինչպես առևտրային կազմակերպություններում, այնպես էլ գործարաններ և գրասենյակներ սպասարկող պետական կազմակերպություններում:

Այսպիսով, բոլոր երեք ընկերությունները ըստ էության զբաղվում են հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորմամբ, ընդ որում երեք ընկերություններն էլ ներկայումս պետական են (Ֆաննի Մեյը և Ֆրեդդի Մակը պետականացվել են Համաշխարհային ճգնաժամի հետևանքով):

Հիփոթեքային շուկայի զարգացումը Արևմտյան Եվրոպայում սկսվեց 1770թ.-ից, երբ Սիլեզիայում ստեղծվեց առաջին հիփոթեքային վարկավորման հրապարակային կազմակերպությունը, որն իրենից ներկայացնում էր հողատերերի ասոցիացիա: Այնուհետև համանման կազմակերպություններ ստեղծվեցին նաև Եվրոպական մի շարք այլ երկրներում: Այս կազմակերպություններն իրենց մասնակիցներին վարկ էին

տրամադրում արժեթղթերի տեսքով, որոնց անվանում էին պֆանդբրիֆ (Pfandbrief): Ըստ էության դրանք գրավային վկայագրեր էին, որոնց վրա նշված էր գրավադրված գույքի անվանումը: Այն պարունակում էր նաև երաշխիք, որը տրված էր կազմակերպության բոլոր անդամների կողմից: Փոխառուն այնուհետև վճարում էր Pfandbrief-ները կապիտալի շուկայում:

Արդեն 90-ական թվականների կեսերին Եվրոպական երկրներում գործում էին շուրջ 115 հիփոթեքային բանկեր: Նրանք ունեին իրենց մասնագիտացված կառույցը՝ Եվրոպական հիփոթեքային ֆեդերացիա (European Mortgage Federation):

Ներկայումս հիփոթեքային պարտատոմսերն առավել մեծ տարածում ունեն Դանիայում և Շվեդիայում, լայնորեն կիրառվում են Ավստրիայում և համարվում են երկրորդ ամենակարևոր միջոցը հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման գործում Ֆրանսիայում և Իսպանիայում: Հոլանդիայում և Նորվեգիայում չնայած թողարկվում են հիփոթեքային պարտատոմսեր, բայց նրանց հաշվին ֆինանսավորվում է վարկերի շատ չնչին մասը:

Արևմտյան Եվրոպայում հիփոթեքային պարտատոմսերի խոշորագույն շուկան համարվում է Գերմանիայի շուկան: Ժամանակակից գերմանական Pfandbrief-ներն իրենցից ներկայացնում են գերմանական հիփոթեքային բանկերի կողմից թողարկվող պարտատոմսեր՝ մասնավոր և հանրային հատվածների կողմից անշարժ գույքի հետ կապված գործառնությունները ֆինանսավորելու նպատակով: Որպես Pfandbrief-երի ապահովվածություն հանդես են գալիս հիփոթեքը կամ պետական մարմինների տրամադրված վարկերը: Կապված ապահովվածության տեսակից՝ Pfandbrief-ները բաժանվում են 2 տիպի՝ հիփոթեքային (mortgage) և պետական (public): Դրանց ընդհանուր ծավալը կազմում է համապատասխանաբար՝ 75% և 25%:¹²

Հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի զարգացած երկիր է համարվում նաև Մեծ Բրիտանիան, չնայած հիփոթեքային վարկերի հիմնական մասը ֆինանսավորվում է ավանդների հաշվին: Տասնամյակներ շարունակ բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում Անգլիայում գերակայում էին մասնագիտացված վարկային

¹² Տե՛ս “Mortgage Banks and the Pfandbrief 2005”, Association of German Mortgage Banks, Berlin, 2005, p. 8 [22]

հիմնարկները՝ շինարարական ընկերությունները:

Ի տարբերություն ԱՄՆ-ի, որտեղ պետությունը ակտիվորեն մասնակցել է և շարունակում է մասնակցել այս շուկայի զարգացմանը, Անգլիայում այն ստեղծվեց առանց որևէ պետական աջակցության: Այստեղ նաև չկա MBS-ներ (Mortgage-backed securities) թողարկման հատուկ նորմատիվային բազա: Ներդրողների շահերի պաշտպանության համար ապահովությունների կառավարման և վերահսկման իրավասությունները տրվում են անկախ կարգավորողներին՝ վստահված անձին (trustee): MBS-ի յուրաքանչյուր թողարկում կապված է կոնկրետ փուլի հետ: Փուլի «կյանքը» կապված է MBS-ի համապատասխան թողարկման հետ: Սովորաբար թողարկողին տրամադրվում է գնման օպցիոն այն դեպքում, եթե փուլի պորտֆելը սկզբնական արժեքից համապատասխան չափով նվազում է (սովորաբար 10%)՝ կապված վաղաժամկետ վճարումների հետ (prepayments):

Փոխառուները վարկի վաղաժամկետ մարման հնարավորություն ունեն, ընդ որում առանց իրենց համար որևէ կորստի (տուգանքի վճարում): Անգլիական շուկայում շատ են դեպքերը, երբ վարկառուն փոխում է մի վարկատուին մեկ ուրիշի հետ, որն առաջարկում է ավելի լավ պայմաններ: Քանի որ Անգլիայում հիփոթեքային վարկերը տրամադրվում են լողացող տոկոսադրույքով, անգլիական MBS-ները նույնպես թողարկվում են լողացող տոկոսադրույքով:

Չնայած բնակարանային հիփոթեքային վարկերի արժեթղթավորումը գործում է եվրոպական մի շարք երկրներում, այս տեխնիկան ամբողջ եվրոպայով մեկ դեռևս մեծ տարածում չի գտել:

Հիփոթեքային երկարաժամկետ վարկավորման հիմնախնդիրներից մեկը՝ երկարաժամկետ ռեսուրսների ներգրավումն է: Ներկայումս համաշխարհային պրակտիկայում հայտնի է երկարաժամկետ միջոցների ներգրավման չորս հիմնական ուղիներ՝

- ունիվերսալ առևտրային բանկերի միջոցով,
- մասնագիտացված ավանդախնայողական հաստատությունների միջոցով,
- հիփոթեքային բանկերի միջոցով,
- հիփոթեքային վարկերի երկրորդային շուկայի միջոցով:

Թվարկվածներից առաջին երկուսի դեպքում վարկային միջոցները ձևավորվում են ավանդների միջոցով, իսկ վերջին երկուսի դեպքում հիփոթեքային արժեթղթերի թողարկման և տեղաբաշխման ուղիով:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ գրեթե բոլոր զարգացած տնտեսություններ և զարգացած բանկային համակարգ ունեցող երկրներում ունիվերսալ առևտրային բանկերի միջոցով հիփոթեքային վարկային շուկայի զարգացումը լայն տարածում ունի: Հիփոթեքային վարկավորման աղբյուր են հանդիսանում իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց ընթացիկ և խնայողական ավանդային հաշիվներից: Սակայն, այստեղ հարկ է նշել, որ այդ միջոցները կարճաժամկետ բնույթ են կրում և երկարաժամկետ ակտիվներում տեղաբաշխման սահմանափակումներ ունեն:

Երկարաժամկետ միջոցների ներգրավման մեկ այլ ձև է հանդիսանում ավանդախնայողական համակարգը, որը լայն տարածում է ստացել Ավստրիայում, Գերմանիայում և Ֆրանսիայում: Տվյալ մոդելը իրենից ներկայացնում է հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորում բնակչության նպատակային ավանդների հաշվին, ընդ որում դրանց չափերը և կուտակման ժամկետները խիստ համադրելի են վարկավորման պարամետրերի հետ: Ինչպես ավանդների, այնպես էլ վարկերի տոկոսադրույքները ցածր են շուկայականից և համակցված են ավանդի պայմանագրով նախատեսված ժամկետին:

Որոշ երկրներում, օրինակ՝ Ֆրանսիայում, Գերմանիայում, Չեխիայում, Սլովակիայում կառավարությունը այս համակարգի աջակցման և զարգացման նպատակով բյուջետային միջոցներ է տրամադրում ավանդատուներին պարգևավճարների ձևով, որոնք լրավճարվում են բնակչության կուտակած հաշիվներին հատուկ մասնագիտացված ավանդախնայողական կազմակերպություններում:

Ի տարբերություն ունիվերսալ բանկերի Գերմանիայում, Դանիայում, Շվեդիայում՝ մասնագիտացված հիփոթեքային բանկերը հիփոթեքային վարկերով ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի տեղաբաշխման միջոցների հաշվին երկարաժամկետ վարկեր են տրամադրում ազգաբնակչությանը: Այս դեպքում հիփոթեքային բանկերը

առանձնահատուկ իրավունք ունեն թողարկել հատուկ արժեթղթեր՝ հիփոթեքային պարտատոմսեր, որոնք ճանաչվում են ցածր ռիսկային և տեղաբաշխվում են համեմատաբար ցածր դրույքով:

ԱՄՆ-ում, Ավստրալիայում, Մեծ Բրիտանիայում հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորումը առավել զարգացում է ստացել՝ այդ վարկերի արժեթղթավորման միջոցով և այդ արժեթղթերի երկրորդային շուկայի զարգացած լինելու հաշվին: Այս մոդելի շրջանակներում առաջնային վարկատուն կարող է վերաֆինանսավորել տրամադրած վարկերը՝ ներդրողին կամ երկրորդային շուկայի մասնագիտացված ինստիտուտին այդ վարկերի վաճառքի կամ հատուկ տիպի արժեթղթերի թողարկման միջոցով:

Անդրադառնալով բնակարանային ապահովման ուղիների միջազգային փորձին կարելի է ասել, որ դրանք ամբողջ աշխարհում կառուցվում են երեք հիմնական սկզբունքներով՝

- պայմանագրային խնայողություններ,
- հիփոթեքային բանկեր,
- պետական աջակցություն:

Գերմանիայում գործում է պայմանագրային խնայողությունների առավել հայտնի մոդելը՝ շինարարական խնայողական դրամարկղեր: Վերջիններս ստեղծվեցին դեռևս 18-րդ դարի վերջում (Ռուսաստանի հետ միաժամանակ): Ժամանակակից շինարարական խնայողական դրամարկղերը հանդիսանում են Գերմանիայում բնակարանային ոլորտի ներդրումների ապահովման հիմնական ինստիտուտներից մեկը: Այսօր Գերմանիայում 4 բնակարաններից 3-ի շինարարությունը ֆինանսավորվում է բնակարանային շինարարական խնայությունների համակարգի մասնակցությամբ: Նպատակային բնակարանային վարկերի ֆինանսավորման աղբյուր են հանդիսանում քաղաքացիների կուտակային ավանդները, վարկառուների մուծումները բնակարանային վարկից օգտվելու համար, ինչպես նաև պետական պարգևավճարները, որոնք վճարվում են շինարարական խնայողությունների պայմանագրերին համապատասխան՝ ներդնողի կողմից մեկ տարվա ընթացքում իր հաշվին համապատասխան գումար մուտքագրելու պայմանով: Ներդրողը

բնակարանային վարկ կարող է ստանալ ավանդային պայմանագրով սահմանված ժամանակաշրջանի ավարտից՝ սովորաբար 5-6 տարուց հետո, որի ընթացքում պայմանագրով սահմանված ամսական վճարումներ են կատարվում: Ինչպես ներդրումային, այնպես էլ վարկային սահմանված տոկոսադրույքները գործում են պայմանագրի գործողության ամբողջ ժամանակահատվածում: Հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքները կազմում են սովորաբար տարեկան 5-6% (շուկայականից 4% ցածր): Վարկերի մարման առավելագույն ժամկետը 12 տարի է: Գերմանիայում անցյալ դարասկզբից ստեղծված հիփոթեքային բանկերի հատուկ ցանցը գործում է առ այսօր:

Բնակարանային խնայողությունների պայմանագրերի այլ մոդելներ են գործում Ֆրանսիայում և Մեծ Բրիտանիայում:

Ֆրանսիայում հիփոթեքային վարկեր են տրամադրում խոշոր առևտրային բանկերը, փոխխնայողական ինստիտուտները և խնայդրամարկղերը: Այստեղ գոյություն ունեցող բնակարանային խնայողությունների համակարգը թույլ է տալիս կուտակել մինչև որոշակի գումար և այնուհետև ստանալ արտոնյալ բնակարանային վարկ հավաքած գումարի 150%-ի չափով: Յուրաքանչյուր տարի նպատակային ներդրումների գումարը ավելացվում է պետության կողմից պարգևավճարներով կամ վարկը տրամադրվում է շուկայականից 4-5%-ից ցածր դրույքով: Ընդ որում վարկերի մարման ժամկետը 3-20 տարի է: Ֆրանսիայում հիփոթեքների գրանցման բացառիկ իրավունքը պատկանում է նոտարներին:

Մինչև երկրորդ համաշխարհային պատերազմը հիփոթեքային բանկերը հանդիսանում էին հիփոթեքային վարկերի տրամադրող առավել տարածված հաստատությունները: Այդ բանկերը ինքնուրույն թողարկում էին հիփոթեքային արժեթղթեր՝ նպատակ ունենալով ներգրավել երկարաժամկետ ֆինանսական միջոցներ: Հիփոթեքային բանկերի գործունեությունը հիմնվում է այսպես կոչված հիփոթեքային վարկավորման միամակարդակ համակարգի վրա: Այդպիսի համակարգեր գերիշխում էին Դանիայում, Շվեդիայում և Կանադայում, ինչպես նաև շատ զարգացած էին Գերմանիայում, Ավստրիայում, Հոլանդիայում, Մեծ Բրիտանիայում և Ֆինլանդիայում:

Կանադայում հիփոթեքային բանկերը վարկավորման ինստիտուտի ավանդական

ձև են հանդիսանում: Նրանք հիմնականում զբաղվում են անշարժ գույքի գործարքների վարկավորմամբ, ինչպես նաև պետության և կորպորատիվ արժեթղթերում երկարաժամկետ ներդրումներով: Սկզբնական շրջանում նրանց գործունեության օբյեկտ էր հանդիսանում գյուղատնտեսության վարկավորումը՝ հողի գրավով ապահովված, հետագայում բնակարանային շինարարության վարկավորումը:

Անդրադառնալով Դանիային, կարելի է ասել, որ այստեղ իրականացվում է հիփոթեքային վարկավորման համակարգը, որում հիփոթեքային վարկավորման պարտավորությունները ապահովագրվում են 100%-ով, այսինքն՝ վերափոխվում է արժեթղթերի, որոնք իրացվում են շուկայում, նպատակ ունենալով ներգրավել երկարաժամկետ վարկային ռեսուրսներ: Դրա հետևանքով Դանիային է պատկանում Եվրոպայում շրջանառության մեջ գտնվող հիփոթեքային արժեթղթերի 29%-ը:

Մեծ Բրիտանիայում հիփոթեքային բանկերի կազմավորման գործընթացը շինարարական միությունների փոխարինող դեր ստանձնեցին: Խոշորագույն շինարարական միությունները (օրինակ՝ Abbey National) վերափոխվեցին հիփոթեքային բանկերի: 1890-ական թվականներին հիփոթեքային բանկերը սկսեցին գերիշխել շինարարական միությունների նկատմամբ վարկավորման ծավալներում: Վերջիններիս գործունեության մեխանիզմը նման է գերմանականին, սակայն բնակարանային վարկի ստացման համար պարտադիր չի լինել դրանց ներդրող:

Հոնգկոնգում անհատին տրամադրվող հիփոթեքային վարկ է համարվում, եթե վարկառուն ֆիզիկական անձ է, վարկի գումարը չի գերազանցում ձեռք բերվող գույքի արժեքի 90%-ը, ապա այս դեպքում պարտքը ենթակա է առաջնահերթ բռնագանձման, իսկ տվյալ գույքը հանդիսանում է վարկառուի բնակության վայրը:

Հնդկաստանում հիփոթեքային վարկերը առաջարկում են այնպիսի բանկեր, ինչպիսիք են Հնդկաստանի Կենտրոնական բանկը (Bank of Baroda), Հնդկաստանի պետական բանկը (Union Bank of India), Punjab ազգային բանկը, ի թիվս այլոց: Հիփոթեքային վարկերի զարգացման գործում մեծ դեր ունի կյանքի ապահովագրության հնդկական ընկերությունը, որը ապահովագրական վկայականների վաճառքի ճանապարհով ստացված միջոցները ուղղում են հիփոթեքային շուկա: Հիփոթեքային վարկը մեկն է, որի ընթացքում միջոցներ են

ապահովում՝ գրավադրելով ունեցվածքը: Հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները տատանվում են 8,75%-ից մինչև 13.35%: Սովորաբար օգտագործվող ֆինանսավորման գումարը կազմում է գույքի գրանցված արժեքի մինչև 60%-ը: Հիփոթեքային վարկերի մարման ժամկետը կարող է լինել մինչև 15 տարի:

Ռուսաստանում հիփոթեքային վարկերը առաջին անգամ տրվել են 90-ական թվականներին, սակայն իրական սկիզբը եղել է 1996թ.-ին, երբ ընդունվեց հիփոթեքային վարկերի մասին օրենսդրությունը: 1997թ.-ին ստեղծվել է բնակարանային դաշնային վարկավորման գործակալությունը: Այն պետական կառույց է, որի նպատակը զանգվածի համար պայմաններ ստեղծելն է՝ բնակարանային վարկերի միջոցով: 1998թ.-ին ֆինանսական ճգնաժամը հանգեցրեց գնաճի և իրական բնակչության եկամուտների նվազման: Բանկերի գործունեությունը դանդաղել էր և մարդիկ կորցնում էին իրենց խնայողությունները, դրա պատճառով էլ փչացել էին առևտրային բանկերի նկատմամբ վստահությունը: Սակայն 2000թ.-ից հետո Ռուսաստանում սկսվեց տնտեսական իրավիճակը ավելի բարենպաստ դառնալ բնակարանային ֆինանսավորման տարբեր մեխանիզմների համար, ներառյալ հիփոթեքային վարկերի գծով: Արդեն 2004թ.-ին մեկնարկվել էր մատչելի բնակարան ծրագիրը: Ռուսաստանում միջին հաշվով, հիփոթեքով օգտագործվող մասնաբաժինը կազմում էր բոլոր գործարքների 6%-ը: Մոսկվայում՝ մասնաբաժինը կազմել է 7.5%, Մոսկվայի մարզերում՝ 3%, Սանկտ Պետերբուրգում և Լենինգրադի մարզում՝ 4%, իսկ Կրասնադարի մարզում՝ 7%, միևնույն ժամանակ տների 25%-ը:¹³

Լատինական Ամերիկայում հիփոթեքային վարկավորումն առավել ակտիվ զարգանում է Արգենտինայում և Բրազիլիայում:¹⁴ Արգենտինայում Համաշխարհային բանկի օգնությամբ ստեղծվել է հիփոթեքային վարկավորման արդյունավետ մեխանիզմ, որն ընդհանուր առմամբ ունի հետևյալ տեսքը. կառավարությունը ծրագրին մասնակից բանկերի կողմից թողարկվող պարտատոմսերի համար ստեղծում է երաշխավորման հիմնադրամ: Համաշխարհային բանկը հիմնադրամի ստեղծման համար տրամադրում է 500 մլն. դոլարի վարկ՝ 15 տարի ժամկետով: Հիմնադրամը

¹³ St'u "The emerging mortgage market in Russia" 2007, An overview with Local and Foreign Perspectives, p.9

¹⁴ <http://www.worldbank.org>- World Bank Organisation

տրամադրում է երաշխիքներ հիփոթեքային շուկայի սուբյեկտների թողարկած արժեթղթերի և հիփոթեքային վարկերի փուլում փայամասնակցությունների գծով: Երաշխավորության դիմաց վճարը կազմում է վարկի գումարի 5%-ը:

ԱՊՀ երկրներից հիփոթեքն առավել զարգացած է Ղազախստանում: Բնակարանային ֆինանսավորման համակարգի ձևավորման առաջին քայլերն այստեղ ձեռնարկվել են դեռևս 90-ականների կեսերին: Մասնավորապես, ընդունվեցին մի շարք օրինագծեր և օրենքի ուժ ունեցող նախագահի հրամանագրեր, որոնք ստեղծվեցին բնակարանային ոլորտում շուկայական հարաբերությունների ձևավորման և զարգացման սկզբնական իրավական հիմքերը: Հիփոթեքի զարգացման գործում իրենց առանձնահատուկ դերն ունեն կառավարությունը և Ղազախստանի Հանրապետության Կենտրոնական Բանկը:

2000թ. կառավարության կողմից հաստատվեց «Ղազախստանի Հանրապետությունում բնակարանային շինարարության երկարաժամկետ ֆինանսավորման և հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ստեղծման հայեցակարգը», համաձայն որի ենթադրվում էր հավասարապես ներդնել ինչպես եվրոպական, այնպես էլ ամերիկյան մոդելը:

Իրականացման տեսանկյունից երկրորդային մոդելն ավելի բարդ է, սակայն նախընտրությունը տրվեց հենց սրան: Այս սխեմայի շրջանակներում 2000թ. դեկտեմբերին Ազգային Բանկը, ԱՄՆ-ի հիփոթեքային գործակալությունների համանամանությամբ, ստեղծեց «Ղազախստանի հիփոթեքային ընկերությունը» ՓԲԸ-ը: Այն իրենից ներկայացնում է վերաֆինանսավորող կազմակերպություն, որն առաջնային հիփոթեքային վարկատուներից ձեռք է բերում հիփոթեքային վարկերի գծով պահանջի և գրավի իրավունքները և թողարկում է վարկերի փուլով ապահովված պարտատոմսեր: Ընկերության բաժնետոմսերի 100%-ը պատկանում էր Ազգային Բանկին, սակայն հետագայում նախատեսվում է ներգրավել այլ բաժնետերերի միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների և ղազախական բանկերի շարքից:¹⁵ Հատկանշական է, որ Ղազախստանի հիփոթեքային ընկերության գործունեության հիմնական առանձնահատկություններից մեկն այն է, որ ընկերությունը

¹⁵ www.kmc.kz

վերաֆինանսավորվում է միայն ազգային արժույթով տրամադրված և արտարժույթի հետ չկապված վարկերը: Սա արվում է այն պատճառով, որ բնակչության մեծ մասի եկամուտները տեղափոխվում են, և փոխարեն, այս ճանապարհով նվազեցվում են փոխարժեքի փոփոխության հետ կապված ռիսկերը:

Հիփոթեքի զարգացումը դանդաղեցնող հիմնական խնդիրներից մեկը հանդիսանում է երկարաժամկետ վարկային ռեսուրսների հայթհայթումը: Նախատեսվում է ներքին շուկայում միջոցներ ներգրավել ընկերությանը պատկանող վարկերով ապահովված արժեթղթերի թողարկման միջոցով, ընդ որում, խոշոր ինստիտուցիոնալ ներդրողների առկայությունը (ինչպիսիք են կենսաթոշակային հիմնադրամները և ապահովագրական ընկերությունները) թույլ են տալիս շուկայի տվյալ սեգմենտի արդյունավետ զարգացման պայմանները համարել բավականին բարենպաստ: Այսպես՝ արդեն այսօր 5%-ից մինչև 10% է մեծացվել ակտիվների այն մասնաբաժինը, որը կենսաթոշակային ընկերություններին թույլատրվում է, որ այս ընկերությունները ամբողջովին կօգտագործեն այդ իրավունքը, ապա յուրաքանչյուր տարի նրանք կարող են Ղազախստանի հիփոթեքային ընկերության պարտատոմսերում ներդնել շուրջ 20 մլն դոլարին համարժեք գումար (3 մլն տեղափոխ):¹⁶

Ինչ վերաբերվում է պետական աջակցությանը, հիփոթեքային վարկավորման զարգացած համակարգ ունեցող երկրներում պետությունը մեծ օգնություն է ցուցաբերում վարկատուներին և վարկառուներին հատկապես համակարգի ձևավորման ժամանակաշրջանում: Օրինակ՝ ԱՄՆ-ի ֆեդերալ օրենսդրությունը թույլ է տալիս բյուջետային միջոցներ օգտագործել հիփոթեքային արժեթղթերի ձեռքբերման համար՝ այդ արժեթղթերը ընդունելով որպես պետական պարտավորության:

Պետական աջակցության կարևոր ձև է հանդիսանում ֆինանսական ռիսկերի ապահովագրությունը: Որոշ երկրներում այդ նպատակով ստեղծվում է պետական ապահովագրական ընկերություն, որի նպատակն է հիփոթեքային վարկավորման ռիսկերի ապահովագրությունը: Դրա հիմնական խնդիրն է անապահով ընտանիքների բնակարանային պայմանների բարելավման աջակցությունը:

Պետական աջակցության մեկ այլ ձև է քաղաքացիներին բնակարան ձեռք բերելու

¹⁶ www.kmc.kz

համար հասցեագրված ֆինանսական օգնությունների տրամադրումը: Առավել կարգավորված համակարգ է Գերմանիայում վարկառուների սոցիալական աջակցությունը, որը նախատեսում է կուտակված խնայողությունների դիմաց տարեկան պարգևատրում գումարի 10%-ի չափով: Նաև պետությունը (Ֆրանսիա) կարող է տրամադրել օգնություն ուղղակի ձևով՝ տոկոսավճարների մարմանն ուղղված դրամական դոտացիաներ հիփոթեքային վարկ ստանալու, վարկի մի մասի մարում վարկառուի ընտանիքում երեխային ծնվելու դեպքերում կամ անուղղակի ձևով՝ վարկառուին հարկային արտոնություններ տրամադրելով: Պետական աջակցության տարբերակներից է գնվող բնակարանի արժեքի մի մասի փոխհատուցումը, որը լայնորեն կիրառվում է Իսրայելում:

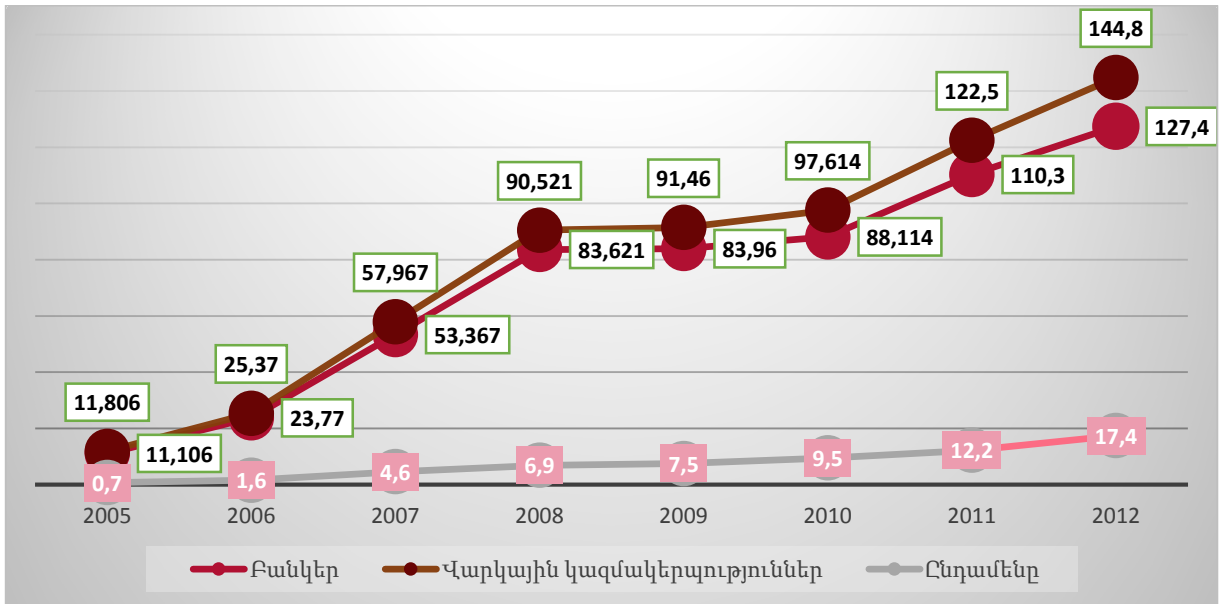
2.2. Հիփոթեքային վարկավորումը Հայաստանի Հանրապետությունում

ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի կայացման ժամանակաշրջան կարելի է համարել 2005 թվականը, քանի որ մինչ այդ հիփոթեքային վարկավորումը մասսայական բնույթ չէր կրում և դրա պայմաններն էականորեն չէին տարբերվում սպառողական վարկավորման պայմաններից (բարձր տոկոսադրույքով կարճաժամկետ վարկեր): Պայմանականորեն հիփոթեքային վարկավորման շուկայի ձևավորումն ու զարգացումը կարելի է բաժանել հետևյալ փուլերի՝

- 1) Հիփոթեքային շուկայի կայացման փուլ (2005-2008թթ.),
- 2) Հիփոթեքային շուկան համաշխարհային ճգնաժամի ընթացքում (2008-2010թթ.),
- 3) Հիփոթեքային շուկայի զարգացումը հակաճգնաժամային ժամանակահատվածում (2010թ.-ից սկսած):

Ստորև բերված գծապատկերում ներկայացված է հիփոթեքային վարկավորման դինամիկան 2005-2012թթ. ընթացքում (գծապատկեր 4):

ՀՀ բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալները 2005-2012թթ. (մլրդ ՀՀ դրամ)¹⁷



Գծապատկեր 4-ից երևում է, որ 2005-2012թթ. ընթացքում տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալներն անընդհատ աճել են՝ 11.806 մլրդ ՀՀ դրամից հասնելով 144.8 մլրդ ՀՀ դրամի՝ աճելով ավելի քան 12 անգամ: Կտրուկ աճ է գրանցվել մինչ ճգնաժամային ժամանակահատվածում՝ 2005-2008թթ., որի ընթացքում հիփոթեքային վարկերի պորտֆելն աճել է 7.6 անգամ:

Համաշխարհային ճգնաժամն իր բացասական ազդեցությունն ունեցավ ինչպես ՀՀ ընդհանուր տնտեսության, այնպես էլ հիփոթեքային վարկավորման շուկայի վրա: Այսպես, 2008թ-ին որոշ բանկեր կրճատեցին հիփոթեքային վարկավորման ծավալները, որոշներն էլ զգալիորեն խստացրեցին վարկերի տրամադրման պայմանները (տոկոսադրույքների աճ, կանխավճարի ավելացում, վարկունակության գնահատման առավել խիստ մոտեցումներ, վարկավորման սահմանափակումներ մարզերում), ինչի հետևանքով 2008-2009թթ. վարկավորման աճ գրեթե չի գրանցվել:

2009թ-ի կեսերից ՀՀ հիփոթեքային վարկավորման շուկան սկսեց աշխուժանալ, և արձանագրվեց հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր ծավալի մոտ 58% աճ: Դա պայմանավորված էր շուկա նոր մասնակցի՝ «Ազգային հիփոթեքային ընկերության»

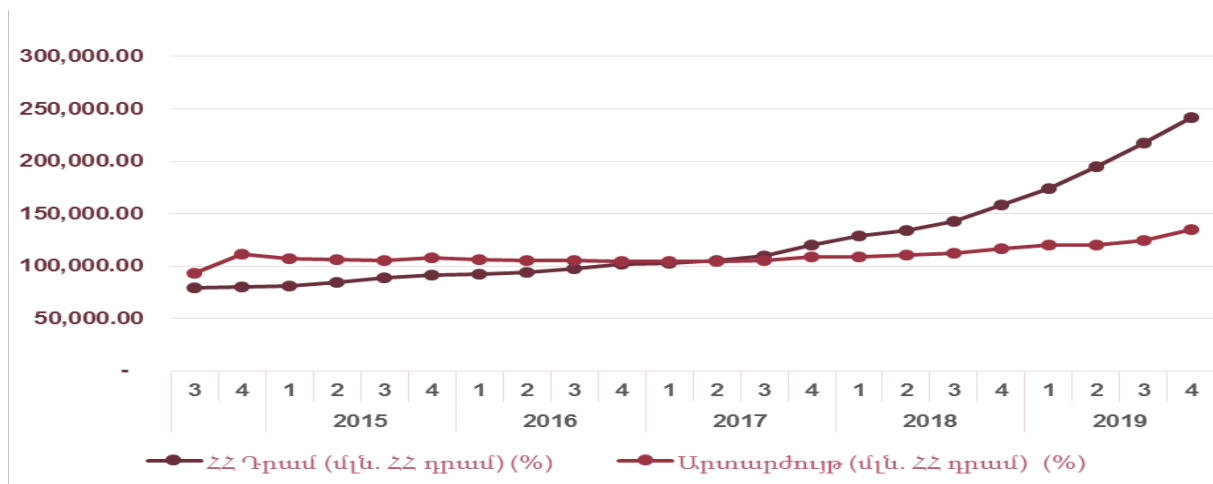
¹⁷Տե՛ս ՀՀ ԿԲ տարեկան վիճակագրական տեղեկագիր (www.cba.am)

ՎՎԿ ՓԲԸ-ի մուտքով:

Արդեն 2015-2019թթ. ընթացքում տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալներն ունեն հետևյալ տեսքը (Գծապատկեր 5):

Գծապատկեր 5

ՀՀ բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալները 2015-2019թթ. (մլն ՀՀ դրամ)¹⁸



Գծապատկեր 5-ից երևում է, որ 2015-2019թթ. ընթացքում տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալներն անընդհատ աճել են՝ 73.3761 մլն. դրամից հասնելով 241.982 մլն. դրամի՝ աճելով ավելի քան 3 անգամ:

ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի ծավալների քանակական աճի վրա մեծ ազդեցություն են ունեցել հետևյալ գործոնները՝

- Բնակարանային պայմանների բարելավման նկատմամբ մեծ պահանջարկը,
- «Ազգային հիփոթեքային ընկերության» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի հիմնադրումը,
- Վարկատու կազմակերպությունների միջև մրցակցության ուժեղացումը և այլն:

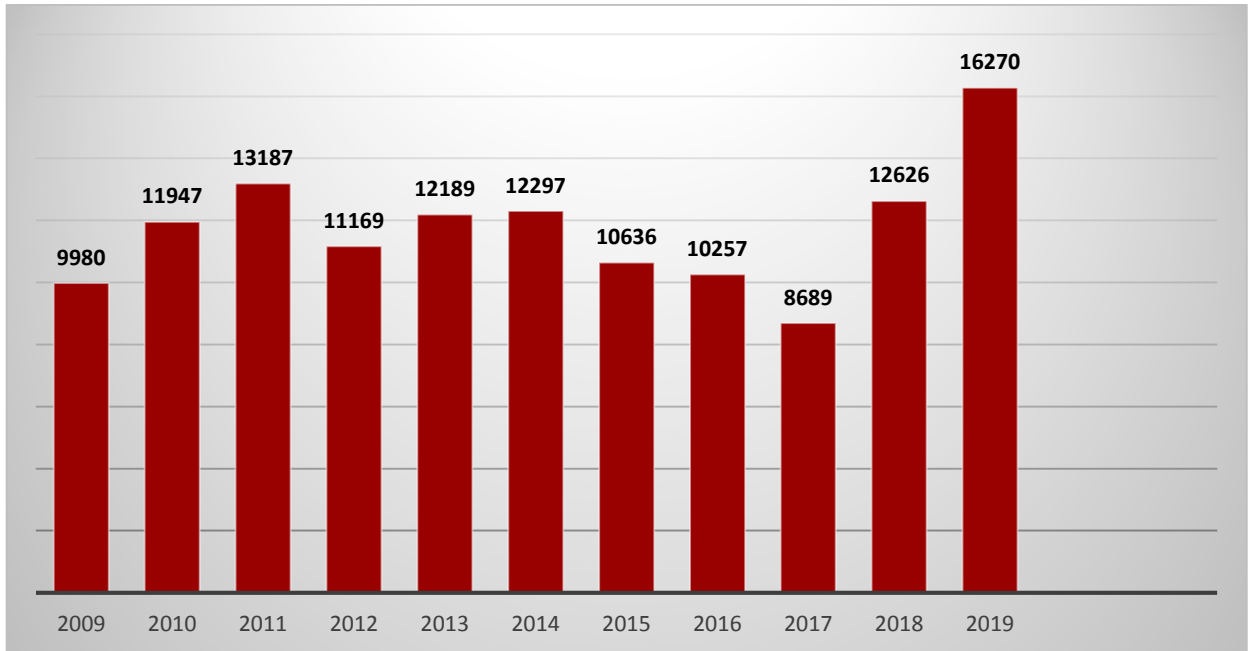
2019 թվականին հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել է 16,270 իրավունքի պետական գրանցման գործարք: 2009-2019

¹⁸ Տե՛ս Հիփոթեքային վարկավորման ծավալները (www.nmc.am)

թվականներին անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակները ներկայացված են Գծապատկեր 6-ում:

Գծապատկեր 6

Ընդհանուր գործարքները ըստ տարիների 2009-2019թթ.

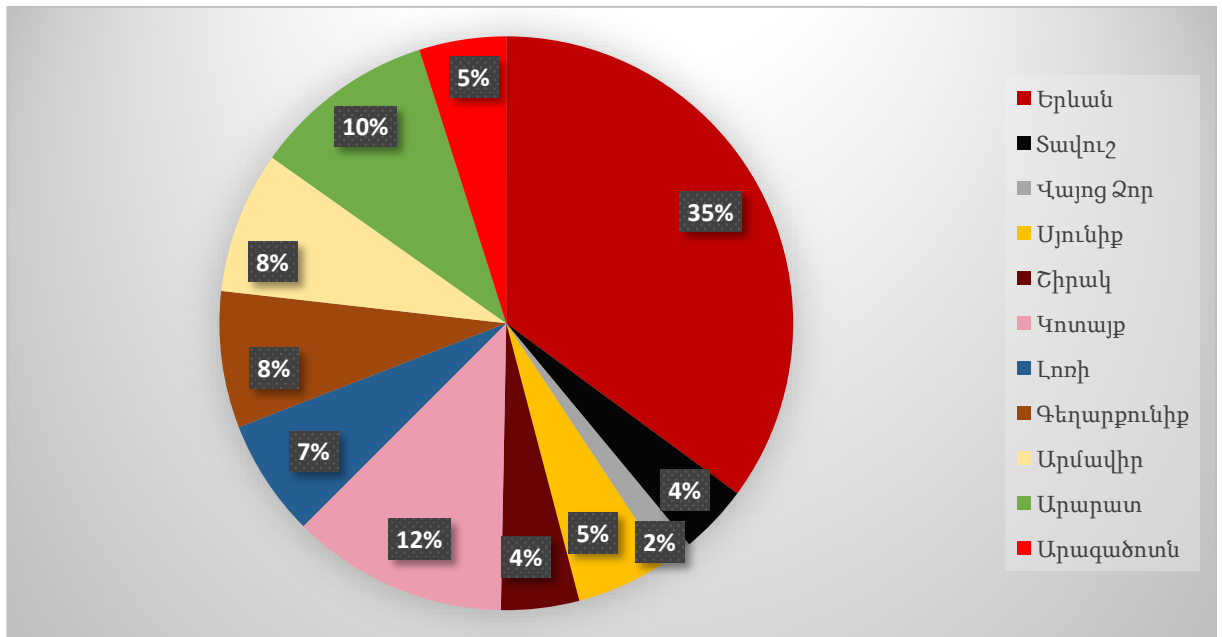


Հանրապետությունում 2019 թվականին անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափը գրանցվել է Երևան քաղաքում՝ 35.1%, իսկ առավել ցածրը՝ Վայոց ձորի մարզում՝ 1.7%:

Գծապատկեր 7-ում ներկայացված է 2019 թվականին հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների տոկոսային բաշխվածությունը ըստ Երևան քաղաքի և մարզերի.

Գծապատկեր 7

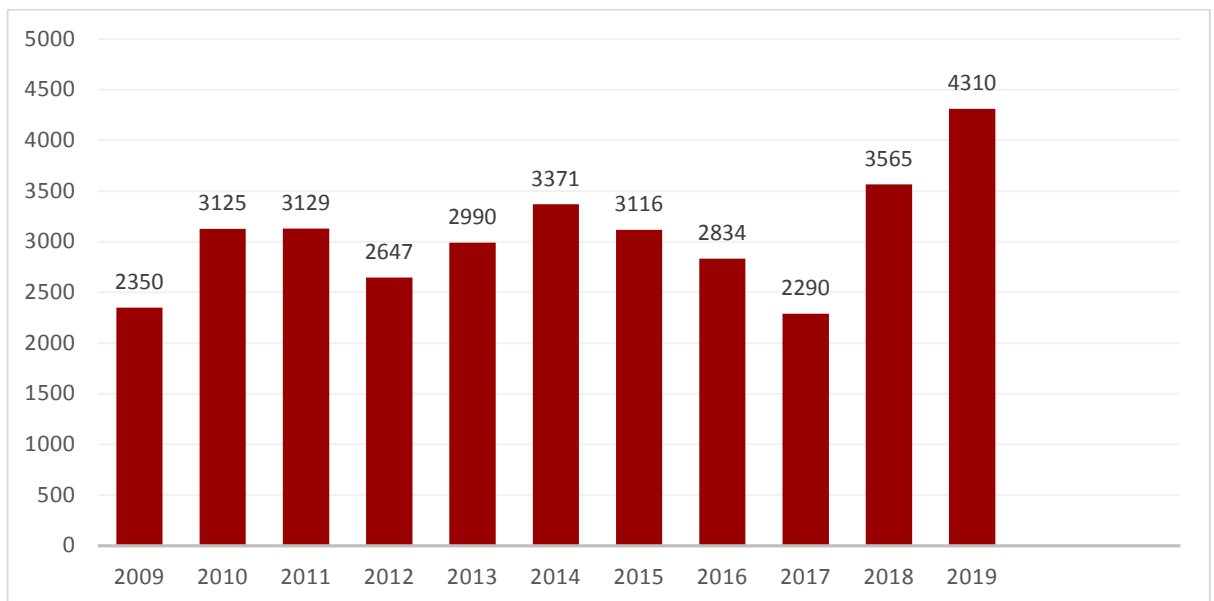
Հանրապետությունում ընդհանուր գործարքների տոկոսային բաշխվածություն 2019թ.



Ընդհանուր գործարքների աճի հետ մեկտեղ 2009-2019թթ. ընթացքում էականորեն աճել է նաև անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների թիվը:

Գծապատկեր 8

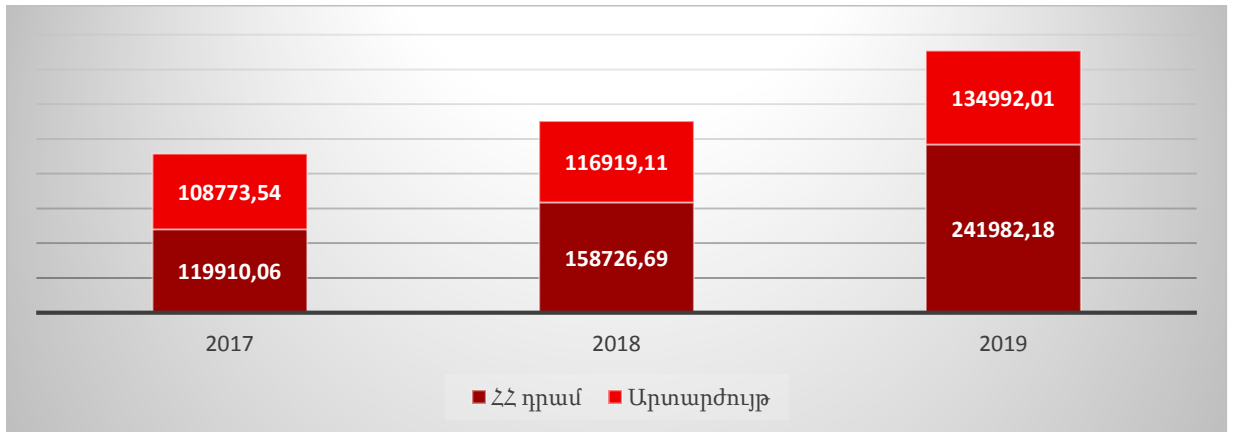
Առուվաճառքի գործարքները քանակը ըստ տարիների 2009-2019թթ.



2019թվականին հանրապետությունում գրանցվել է անշարժ գույքի առուվաճառքի 4,310 գործարք: 2009-2019 թվականներին անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների քանակները ներկայացված են Գծապատկեր 8-ում: Մասնավերապես 2019թ-ին 2009թ-ի համեմատ աճը կազմում է մոտ 44%: Հետաքրքրական է ՀՀ-ում անշարժ գույքի գների և առուվաճառքի գործարքների քանակի միջև կապը: Մասնավորապես 2009-2019թթ. ընթացքում տեղի է ունեցել ինչպես գների, այնպես էլ առուվաճառքների գործարքների քանակի աճ:

ՀՀ Հիփոթեքային վարկավորման շուկայի հիմնական մասնակիցներն առևտրային բանկերն են: Ներկայումս գործող 14 առևտրային բանկերը և 7 վարկային կազմակերպություններն էլ տրամադրում են հիփոթեքային վարկեր: Առաջադրվող հիփոթեքային վարկերի միջին տոկոսադրույքը տատանվում է 10-11%-ի միջակայքում: Հիփոթեքային վարկ տրամադրելու միջին ժամկետը կազմում է 10-15տարի: Համեմատության համար նշենք, որ ԱՄՆ-ում այդ տոկոսադրույքը տատանվում է 3-4%, Մեծ Բրիտանիայում՝ 2-3% միջակայքում, իսկ վարկերի տրամադրման միջին ժամկետը երկու երկրներում էլ 15-30 տարի: ՀՀ հիփոթեքային շուկայի ձևավորման սկզբնական շրջանում վարկերը հիմնականում տրամադրվում էին ԱՄՆ դոլարով, սակայն արդեն 2019թ.-ի դրությամբ դրամային վարկերը կազմում էին ընդհանուր հիփոթեքային վարկերի մոտ 64%-ը (Գծապատկեր 9): Դրամային վարկերի աճին նպաստող գործոններից է եղել Գերմանահայկական հիմնադրամի կողմից «Կաէֆդաբլյու» (KfW) բանկի միջոցներով իրականացվող բնակարանային ֆինանսավորման ծրագիրը, որը իրականացնում էր բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում:

Ազգային հիփոթեքային ընկերության կողմից 2017-2019թթ. ՀՀ դրամով և արտարժույթով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալները (մլն)¹⁹



ՀՀ հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման գործում մեծ է «Ազգային հիփոթեքային ընկերության» դերը, որի առաքելությունն է ՀՀ հիփոթեքային շուկան դարձնել իրացվելի և հասանելի բնակչության լայն շերտերի համար: «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ-ն (ԱՀԸ) հիմնադրվել է 2009թ-ին ՀՀ ԿԲ-ի կողմից, որը նրա միակ բաժնետերն է:

ԱՀԸ-ն հիմնադրումը նպատակ է ունեցել՝

- Բարձրացնել բանկերի և վարկային կազմակերպությունների իրացվելիությունը,
- Ստանդարտացնել տրամադրվող հիփոթեքային վարկերը,
- Բարելավել հիփոթեքային վարկավորման պայմանները (ցածր տոկոսադրույքով երկարաժամկետ վարկեր),
- Նպաստել կապիտալի շուկայի զարգացմանը՝ կորպորատիվ պարտատոմսերի թողարկման, իսկ այնուհետև նաև հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման միջոցով:

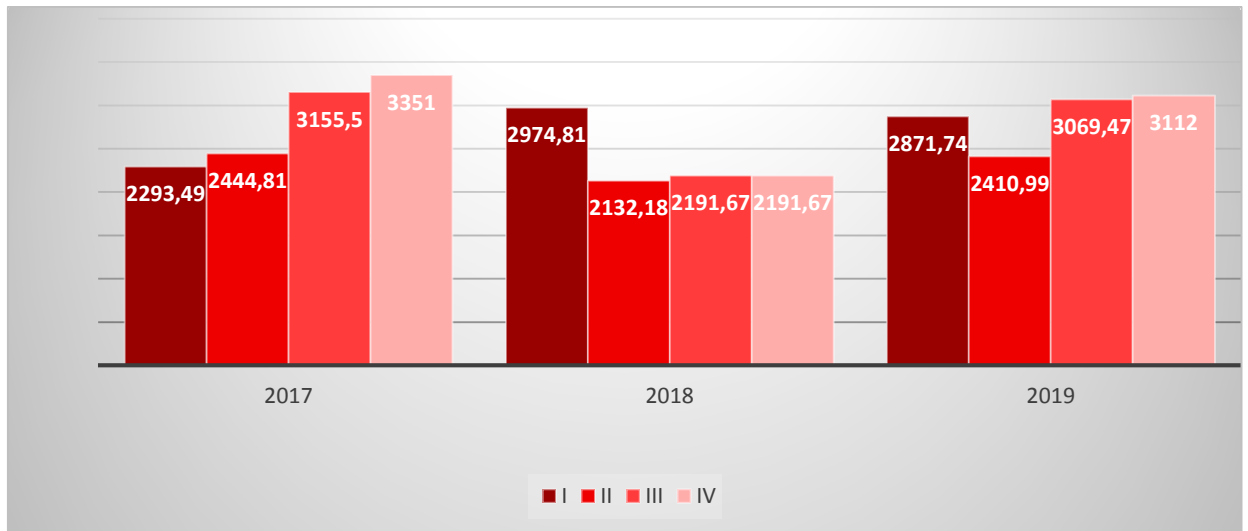
ԱՀԸ մոդելի ընտրության համար հիմք են հանդիսացել Ռուսաստանի, Մալազիայի, Պակիստանի, Հորդանանի և Եգիպտոսի հիփոթեքային վերաֆինանսավորման

¹⁹ Գծապատկերը կազմված է Ազգային հիփոթեքային ընկերության վիճակագրական տվյալների հիման վրա (www.nmc.am)

ընկերությունների գործունեության մեխանիզմներն ու մոդելները: Ներկայումս վերաֆինանսավորման ծավալներն արագորեն աճում են (Գծապատկեր 10, 11):²⁰

Գծապատկեր 10

ԱՀԸ կողմից վերաֆինանսավորված վարկերի պորտֆելը ըստ վերաֆինանսավորման ծավալների 2017-2019թթ. (եռամսյակային)²¹



Մասնավորապես՝ Հայաստանում 2019թ.-ի վերջի դրությամբ 2018թ.-ի համեմատ վերաֆինանսավորված վարկերի պորտֆելը աճել է 40%-ով: Դրա վրա մի քանի գործոններ են ազդել, մասնավորապես իրենց ազդեցությունն են ունեցել թե նորակառույց շենքերում բնակարանների ձեռքբերման համար եկամտային հարկի վերադարձումը, թե պետական նպատակային ծրագրերը՝ օրինակ պետության կողմից սուբսիդավորվող «Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» ծրագիրը, ազգային հիփոթեքային ընկերության կողմից իրականացվող ծրագրերը, որոնք հենց շուկայական պայմաններով իրականացվող ծրագրեր են և թե բանկերի սեփական ռեսուրսներով տրամադրվող հիփոթեքային վարկերը:

«Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» ծրագրով տրամադրվող վարկերի ծավալը գրեթե կրկնապատկվել է: Սա ընդհանուր ծավալի ավելացման վրա

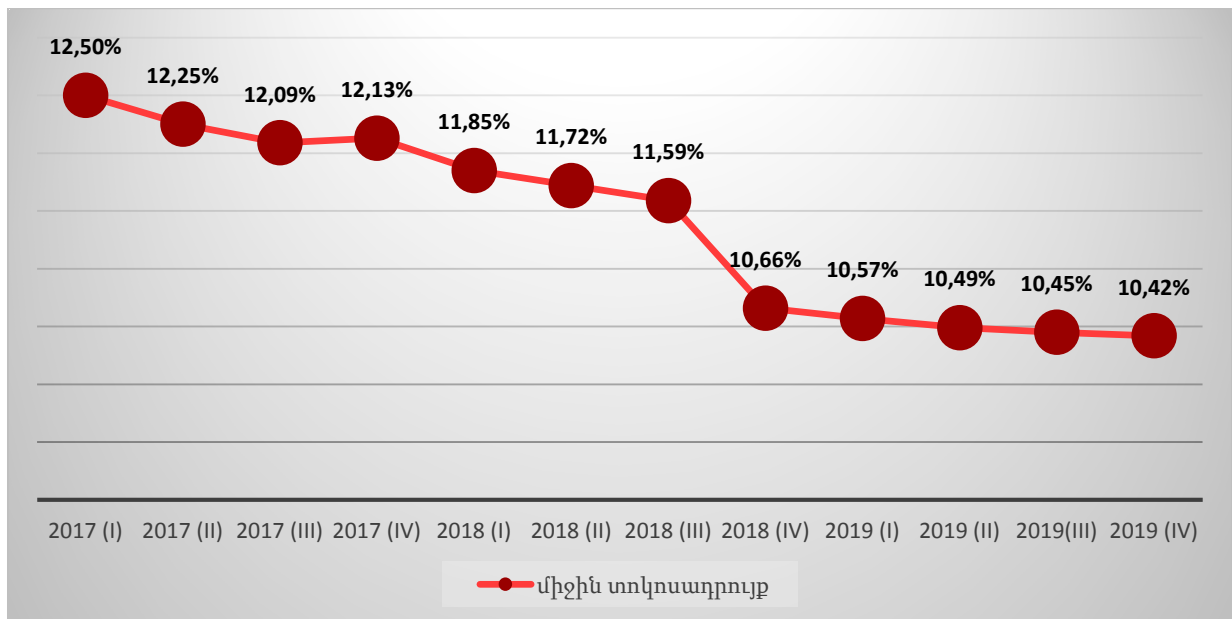
²⁰ Գծապատկերը կազմված է Ազգային հիփոթեքային ընկերության վիճակագրական տվյալների հիման վրա (www.nmc.am)

²¹ Գծապատկերը կազմված է Ազգային հիփոթեքային ընկերության վիճակագրական տվյալների հիման վրա (www.nmc.am)

արդեն իսկ բավականին մեծ ազդեցություն է: Նույնը վերաբերում է սովորական հիփոթեքային վարկերին, որոնց մի մասը վերաֆինանսավորվում են ազգային հիփոթեքային ընկերության կողմից:

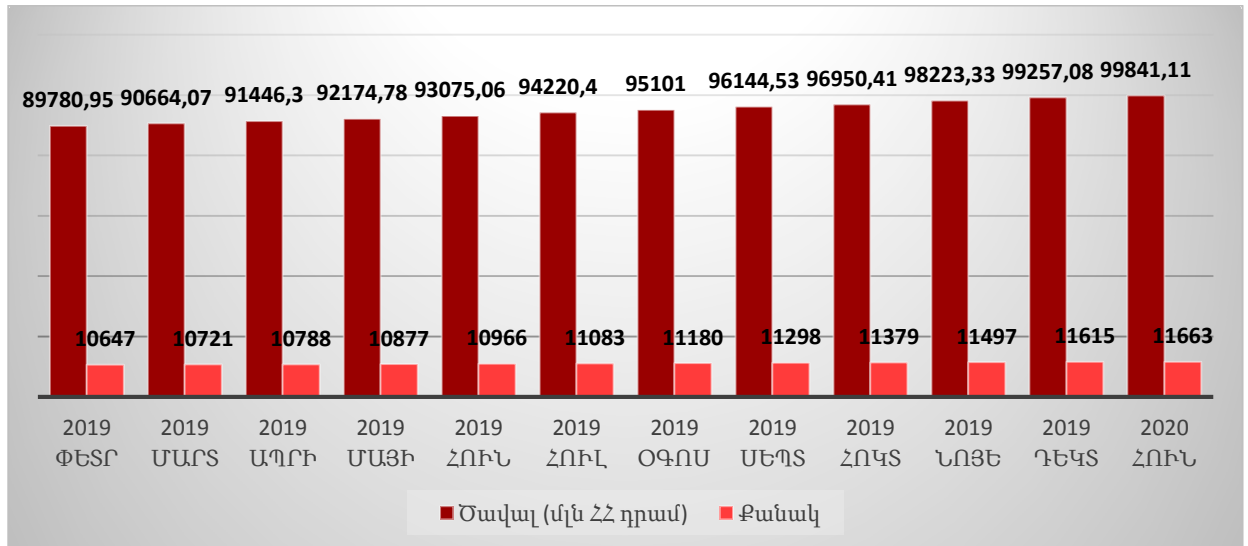
Գծապատկեր 11

ԱՀԸ կողմից վերաֆինանսավորված վարկերի պորտֆելը ըստ միջին տոկոսադրույքի 2017-2019թթ. (եռամսյակային)



Գծապատկեր 12-ից երևում է, որ 2019թ-ի տրամադրված ընդհանուր հիփոթեքային վարկերի և վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի քանակը սկզբնական շրջանում փոքր է եղել, բայց այն սկսել է աճել և մինչ օրս էլ աճում է:

Տրամադրված հիփոթեքային վարկերի և վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի դինամիկան 2019-2020թթ. (կուտակային)



Հիմնադրման սկզբնական շրջանում ԱՀԸ-ն հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորումն իրականացնում էր հիմնականում սեփական կապիտալի հաշվին, այնուհետև նաև «Կաէֆդաբլյու» (KfW) բանկից ներգրավված միջոցներով: Հիմնադրման ժամանակ ԱՀԸ կանոնադրական կապիտալը կազմում էր 5 մլրդ ՀՀ դրամ, իսկ այժմ այն կազմում է 27.902.429.900 մլրդ ՀՀ դրամ: Հիփոթեքային ընկերության կանոնադրական կապիտալը բաժանված է 2.728.844 մլն հատ հասարակ բաժնետոմսերի, յուրաքանչյուրը 10.225 ՀՀ դրամ անվանական արժեքով: Բաժնետոմսերը լրիվ վճարված են և ձեռք են բերվել Հիփոթեքային ընկերության միակ բաժնետեր ՀՀ ԿԲ-ի կողմից: Ներկայումս ԱՀԸ-ն վերաֆինանսավորում է նաև կապիտալի շուկայից ներգրավված միջոցների հաշվին, այն է՝ իր կողմից թողարկված կորպորատիվ պարտատոմսերի տեղաբաշխումից ստացած միջոցների հաշվին:

Միջազգային փորձի համաձայն հիփոթեքային շուկայի օպերատորները (մեր օրինակում ԱՀԸ-ն) հիփոթեքային վարկավորումը ֆինանսավորելու նպատակով կապիտալի շուկայից միջոցներ ներգրավում են հետևյալ երեք եղանակներով՝

- Հիփոթեքային վարկերի արժեթղթավորման միջոցով (securitization) – հիմնականում կիրառվում է զարգացած երկրորդային հիփոթեքային շուկա,

համապատասխան օրենսդրական դաշտ և անհրաժեշտ ենթակառուցվածքներ ունեցող երկրներում, մասնավորապես ԱՄՆ-ում,

- Հիփոթեքային վարկերի ապահովվածությամբ պարտատոմսերի թողարկման միջոցով (covered bonds կամ գերմանական pfandbriefs) կիրառվում է զարգացած հիփոթեքային շուկա և համապատասխան օրենսդրական դաշտ ունեցող երկրներում, մասնավորապես՝ Գերմանիա, Եվրոպական այլ երկրներ,
- Հասարակ կորպորատիվ պարտատոմսերի թողարկման միջոցով (corporate bonds) հիմնականում հանդիսանում է առաջին քայլը վերը թվարկված տարբերակներն անցնելու ճանապարհին՝ գործունեության սկզբնական փուլը:

ՀՀ ԿԲ-ի կողմից ընդունված «ՀՀ-ում հիփոթեքային վերաֆինանսավորման ընկերության ստեղծման և գործունեության» համակարգի համաձայն՝ հիփոթեքային վերաֆինանսավորման ընկերությունը (ԱՀԸ-ն) վերաֆինանսավորումը կարող է իրականացնել հետևյալ եղանակներով՝

- Վերաֆինանսավորում կորպորատիվ պարտատոմսերի թողարկման միջոցով,
- Վերաֆինանսավորում հիփոթեքային վարկերի արժեթղթավորման միջոցով:

ԱՀԸ-ի կողմից հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորումը դեռևս իրականացվում է միայն առաջնային եղանակով, այն է՝ կորպորատիվ պարտատոմսերի թողարկման միջոցով, ինչը պայմանավորված է ներկային հիփոթեքային շուկայի ծավալներով, ներդրողների մոտ հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին տեղեկատվության բացակայությամբ, ինչպես նաև կորպորատիվ պարտատոմսերի պարզությամբ և նվազ ծախսատարությամբ: ԱՀԸ-ի կողմից կորպորատիվ պարտատոմսերի թողարկումը սկսվել է իրականացվել 2011թ.-ից: Ներկայումս ԱՀԸ-ը իրականացրել է կորպորատիվ պարտատոմսերի 19 թողարկումներ, որոնցից 17 մարված են, իսկ 2-ը դեռ գտնվում են շրջանառության մեջ: Այժմ ներկայացնենք ԱՀԸ-ն կողմից թողարկված կորպորատիվ պարտատոմսերի բնութագրիչները (Գծապատկեր 13):

ԱՀԸ-ն կողմից իրականացված անվանական զեղչատուկոսային պարտատոմսերի
թողարկումները²²

Թողարկումներ	Թողարկված ընդհ. ծավալ (մլն ՀՀ դրամ)	Անվանական արժեքը, արժույթը ՀՀ դրամ	Քանակը	Աճուրդին մասնակից. քանակը	Գնման հայտերի ընդհ. ծավալը (մլն ՀՀ դրամ)	Պարտատոմսերի միջին եկամտաբերությունը (%)
1	1 000	100 000	10 000	8 անդամ	1 442	9.3806
2	1 000	100 000	10 000	7 անդամ	1 353	8.8408
3	500	100 000	5 000	6 անդամ	755	9.5533
4	1 000	100 000	10 000	6 անդամ	1 074	10.76
5	1 000	100 000	10 000	5 անդամ	1 192	9.5006
6	1 000	100 000	10 000	4 անդամ	816	9.4635
7	1 000	100 000	10 000	6 անդամ	1 525	9.5491
8	500	100 000	5 000	4 անդամ	479	8.5797
9	1 000	100 000	10 000	4 անդամ	741	8.6766
10	1 000	100 000	10 000	6 անդամ	2 478	10.7688
11	1 200	10 000	120 000	6 անդամ	2 597	11.824
12	1 000	10 000	100 000	4 անդամ	2 390	9.7973
13	-	-	-	-	-	-
14	1 700	10 000	170 000	3 անդամ	573 728	10.9169
15	1 500	10 000	150 000	6 անդամ	1 509	10.9589
16	2 000	10 000	200 000	4 անդամ	1 368	10.4303
17	3 616	10 000	361 600	10 անդամ	2 384	10.5854
18	3,000	10,000	300,000	6 անդամ	3 512	8.1309
19	3,500	10,000	350,000	2 անդամ	3 512	7.3631

²² Գծապատկերը կազմված է Ազգային հիփոթեքային ընկերության վիճակագրական տվյալների հիման վրա (www.nmc.am)

1-ին և 2-րդ թողարկումներից երևում է, որ պայմանները հիմնականում նույնն են, սակայն կան որոշակի տարբերություններ կապված տեղաբաշխմանը մասնակցող անդամների թվի, հայտերի ընդունման ծավալի և միջին եկամտաբերության հետ: Ի տարբերություն առաջին թողարկման՝ երկրորդի դեպքում նվազել են տեղաբաշխմանը մասնակցողների թիվ 1 անդամով, այնուհետև հայտերի ընդհանուր ծավալը նվազել է 89,944,540 ՀՀ դրամով, իսկ միջին եկամտաբերությունը նվազել է 0.53%-ով:

3-րդ թողարկման էական տարբերությունը նախորդ թողարկումներից կայանում է նրանում, որ այս դեպքում կրճատվել են թողարկման ընդհանուր ծավալը՝ 500,000,000 ՀՀ դրամով և քանակը՝ 5,000-ով:

4-րդ, 5-րդ, 6-րդ թողարկումների սկզբնական պայմանները նման են 1-ին և 2-րդ թողարկումներին, իսկ տարբերությունը ակնհայտ է դառնում տեղաբաշխմանը մասնակցող անդամների թվի, հայտերի ընդունման ծավալի և եկամտաբերության փոփոխություններով: Մնացած թողարկումների պայմաններին կարող ենք ծանոթանալ Գծապատկեր 13-ից:

18-րդ, 19-րդ թողարկումները դեռևս չեն մարվել և պարտատոմսերը գտնվում են շրջանառության մեջ:

Տեղաբաշխումները կատարվում են բորսայի միջոցով:

ԱՀԸ-ն կողմից թողարկված կորպորատիվ պարտատոմսերի համար առավել կարևոր ռիսկեր են հանդիսանում տոկոսադրույքների փոփոխման ռիսկը և իրացվելիության ռիսկը: Մասնավորապես՝ շուկայում տոկոսադրույքների բարձրացման դեպքում պարտատոմսերի գինը նվազում է, ինչի արդյունքում կարող է խստանալ նախատեսվող շահույթը կամ անգամ վնաս կրել: Վերջինս մեծ ազդեցություն ունի պարտատոմսերի գրավչության վրա: Ինչ վերաբերվում է իրացվելիության ռիսկին, ապա ներկայումս պարտատոմսերի շուկայի զարգացվածության ցածր մակարդակի պայմաններում պարտատոմսերի սեփականատերը դրանք ցանկացած պահի վաճառելու կամ գնելու խնդրի հետ է բախվում: Այս ռիսկը նվազեցնելու նպատակով ընկերությունը թողարկվող պարտատոմսերի համար նախատեսում էր ապահովել շուկա ստեղծողի գործառնությունների իրականացում:

Ռիսկային հանգամանք է նաև այն, որ ԱՀԸ-ն կողմից թողարկված կորպորատիվ

պարտատոմսերի մարումը չի երաշխավորվում ավանդների հատուցումը երաշխավորող հիմնադրամի կողմից: Առկա ռիսկերը նվազեցնելու նպատակով ԱՀԸ կողմից վերաֆինանսավորվում են միայն այն հիփոթեքային վարկերը, որոնք բավարարում են իր կողմից ընդունված որակի նվազագույն ստանդարտներին և հետևյալ պայմաններին:

Առաջին վարկի նպատակը՝

- Կառուցվող կամ գոյություն ունեցող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում,
- Վերանորոգման նպատակով՝ բնակարանային պայմանների բարելավում,
- Բնակելի տների (առանձնատների) կառուցում,
- Առկա հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում:

Երկրորդ, վարկի ժամկետը՝

- Բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման և բնակելի տների (առանձնատների),
- Կառուցման նպատակով տրամադրվող վարկերի համար՝ նվազագույնը 10 տարի,
- Վերանորոգման նպատակով տրամադրվող վարկերի համար՝ 5 տարի,
- Վերաֆինանսավորման նպատակով տրամադրվող վարկերի համար՝ նվազագույնը 5 տարի:

Երրորդ, տոկոսադրույքը պետք է լինի հաստատագրված, որը կարող է վերանայվել յուրաքանչյուր 3 տարին մեկ: Վարկի առավելագույն գումարը 30 մլն. դրամ, որից 20 մլն. դրամը, բայց ոչ ավել քան գրավի արժեքի 70%-ը:

Չորրորդ, գրավադրվող անշարժ գույքը և վարկառուի ու համավարկառուների կյանքը պետք է ապահովագրված լինեն՝ համաձայն ԱՀԸ-ն կողմից սահմանված «Որակի նվազագույն ստանդարտների»:

**ԳԼՈՒԽ 3. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՅՈՒՄ
ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔՆԵՐԻ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՔԱՂԱՔԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ**

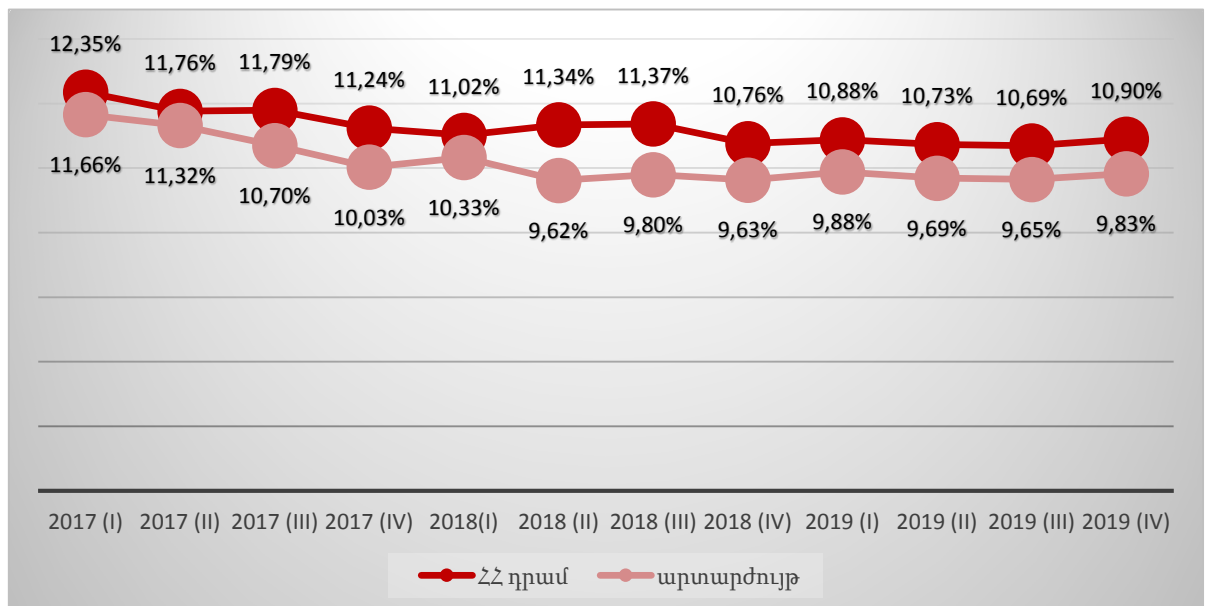
***3.1. Հիփոթեքային շուկայի տոկոսադրույքների ձևավորման
առանձնահատկությունները***

Վարկային հարաբերությունների համակարգում իր ուրույն տեղն է զբաղեցնում հիփոթեքային վարկավորումը: Հիփոթեքային վարկավորումն երկարաժամկետ վարկավորման ամենաբնութագրական դրսևորումներից մեկն է:

ՀՀ-ում հիփոթեքային շուկայի զարգացման լուրջ միտումներ են նկատվում: Դրանք ունեն իրենց օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ պատճառները: Հայաստանում հիփոթեքային շուկայի զարգացումը առաջնային է, քանի որ այն լուծում է մի շարք խնդիրներ: Օբյեկտիվ պատճառներից է հանդիսանում բանկերի կողմից վարկերի տոկոսադրույքների իջեցումը, որը հանգեցնում է հաճախորդների կողմից հետաքրքրության բարձրացման: Գծաշատկեր 14-ից երևում է, որ 2017 թվականի նկատմամբ ունեցել ենք տոկոսադրույքի տեսանելի նվազում և այսօր ՀՀ-ում միջին տոկոսադրույքը կազմում է 10.5%, ու սա գնալով նվազել է: Նախկին Խորհրդային միության երկրներում դժվար կլիներ գտնել հիփոթեքային վարկեր, որոնք հասանելի լինեին տեղական արժույթով նման տոկոսադրույքներով, եթե դրանք չեն սուբսիդավորվել պետության կողմից: Շատ դեպքերում հիփոթեքային վարկերը մարզերում հատկապես երիտասարդ ընտանիքների համար հասանելի են նույնիսկ 3-3.5%-ով: Ունենք 10-10.5% հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույք, այն դեպքում, երբ մեզ մոտ ավանդի տոկոսադրույքը տատանվում է 9.5-10%-ի շուրջ: Այսինքն՝ բանկը 10%-ով վերցնելու է, 10%-ով վաճառի, բանկն ընդամենը միջնորդ է: Ցանկացած ֆինանսական ծառայության մասին խոսելիս պետք է ընդունենք, որ բանկը միջնորդ է: Այն ընդամենը իրականացնում է իր միջնորդության ծախսը, որը չի գերազանցում 3-3.5%-ը: Հիփոթեքի դեպքում այս ցուցանիշը նույնիսկ 0-1%-ի մոտ է տատանվում:

Նշենք, որ տոկոսադրույքները ձևավորվում են հետևյալ կերպ՝ կենտրոնական բանկը միջազգային կառույցներից վերցնում է փող, այն էլ եվրոյով՝ 2.31%-ով, ՀՀ բանկերին տալիս է դրամով: Արժույթային ռիսկը կշռվում է 4-5%: Գոյություն ունի նաև Ազգային հիփոթեքային ընկերություն, որն էլ բանկերին տրամադրում է այդ գումարը իր կողմից 1.5%-ով, իսկ բանկերն էլ վարկ են տրամադրում իրենց կողմից ավելացնելով 2-3%: Արդյունքում ստացվում է, որ հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները տատանվում են 10-10.5%-ի միջակայքում:

Գծապատկեր 14 Հիփոթեքային վարկերի միջին տոկոսադրույքները²³



Բացի տոկոսադրույքից ունենք նաև ժամկետի բարելավում, որն այսօր արդեն հասնում է 25 տարվա, իսկ առանձին դեպքերում նաև 30 տարվա: Հաջորդ պատճառը այն է, որ հիփոթեքային շուկայից զատ ակտիվացել է նաև անշարժ գույքի շուկան, որի պատճառը սիյուռքահայերի հետաքրքրությունն է ՀՀ-ում կապիտալի ստեղծան ուղղությամբ, որն իր հերթին կապված է երկրում քաղաքական իրավիճակի կտրուկ փոփոխման հետ: Նկատելի զարգացում են ապրում նաև երիտասարդ ընտանիքների կողմից վերցված հիփոթեքները, որը նույնպես աճ է գրանցել:

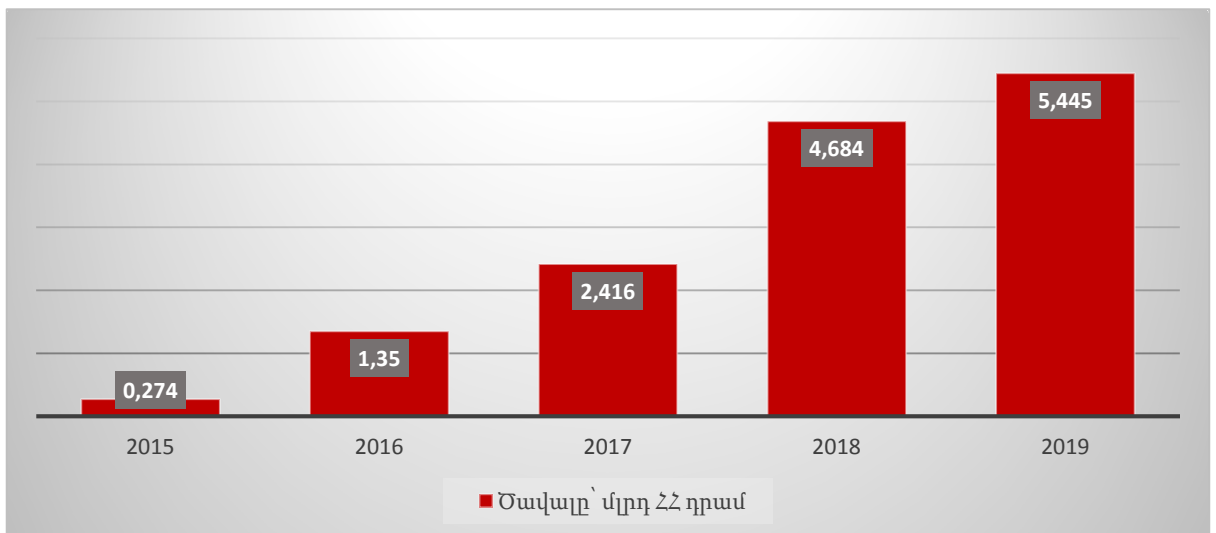
Խոսելով ՀՀ-ում հիփոթեքի շուկայի զարգացման մասին հարկ է նշել

²³ Ազգային հիփոթեքային ընկերություն, Հիփոթեքային վարկերի միջին տոկոսադրույքները (ամսական)

եկամտահարկի մասին օրենքով արտոնություն տրվող հիփոթեքներին, քանզի դրանք շատ ակտուալ են այսօր շուկայում: Հարկային օրենսգրքի 160-րդ հոդվածի համաձայն, անմիջապես կառուցապատողից բնակարանի ձեռքբերման կամ անհատական բնակելի տան կառուցապատման նպատակով ստացված հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով ֆիզիկական անձանց են վերադարձվում իրենց կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարները: Գործընթացը սկսվել է 2015թվականի հունիս ամսից՝ համաձայն ՀՀ կառավարության 205-Ն որոշմամբ սահմանված կարգի և վերաբերում է 2014թվականի նոյեմբերի 1-ից հետո ստացված հիփոթեքային վարկերին: Այսպես, 2015թվականի ընթացքում վարկառուներին վերադարձվել են եկամտային հարկի 274 միլիոն դրամ, 2016թվականին՝ 1 միլիարդ 350 միլիոն դրամ, 2017թվականին՝ 2 միլիարդ 416 միլիոն դրամ, 2018թվականին՝ 4 միլիարդ 684 միլիոն դրամ, իսկ 2019թվականի ընթացքում շուրջ 8 միլիարդ դրամ (Գծապատկեր 15):

Գծապատկեր 15

Հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վերադարձվող եկամտային հարկի ծավալները 2015-2019թթ.



2019թ.-ին գործընթացի սկզբից վարկատուներին պետական բյուջեից վերադարձվել է վճարված եկամտային հարկի շուրջ 14 միլիարդ դրամի չափով գումար: Յուրաքանչյուր եռամսյակի ամփոփումից հետո արձանագրվում է ինչպես հիփոթեքային վարկերից օգտվող անձանց, այնպես էլ վերադարձված եկամտային

հարկի գումարների ակնհայտ աճ: Այսպես, 2019թ.-ի 4 եռամսյակների ընթացքում վարկառուներին վերադարձված եկամտային հարկի գումարը կազմել է 8 միլիարդ դրամ, ինչը նախորդ տարվա նույն ժամանակաշրջանի ցուցանիշը 3 միլիարդ 316 միլիոն դրամով:

2019 թվականին գործընթացում ներգրավված է եղել 8428 անձ (վարկառուներ)՝ նախորդ տարվա համադրելի ժամանակահատվածի 4909-ի դիմաց: Ներգրավված անձանց թիվն աճել է 3519-ով:

Մասնավորապես 2018 թվականի հունվարի 1-ից վճարած եկամտային հարկը վերադարձվում է նաև ՀՀ տարածքում բնակելի թաղամասերում կամ համալիրներում անմիջապես կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող կառուցապատողից անհատական բնակելի տուն ձեռք բերելու նպատակով ստացված հիփոթեքային վարկերի սպասարկման համար վճարվող տոկոսների գումարների չափով:

Եկամտային հարկը չի կարող վերադարձվել, եթե բնակարան կամ անհատական բնակելի տուն ձեռք բերելու գործարքի պայմանագրային արժեքը գերազանցում է 55 միլիոն դրամը: Վերադարձվող եկամտային հարկի ընդհանուր գումարը յուրաքանչյուր եռամսյակի համար չի կարող գերազանցել 1.5 միլիոն դրամը: Իսկ եկամտային հարկի վերադարձման հնարավորությունից 2018 թվականի հունվարի 1-ից հետո վարկառու և համավարկառու ֆիզիկական անձինք կարող են օգտվել միայն մեկ հիփոթեքային վարկի պայմանագրի մասով:

Հայաստանում 2018թ.-ից խորացվել է բանկերի և ապահովագրականների սերտ համագործակցությունը: Ստեղծվել է նոր պրոդուկտ, որը կոչվում է կանխավճարի ապահովագրություն: Սա հնարավորություն է ընձեռում օգտվել հիփոթեքից, եթե անգամ վարկառուն չունի 30% կանխավճարը: Մասնավորապես, վարկառուին հնարավորություն է տրվել 30%-ի փոխարեն վճարելով 10% կանխավճար և մնացած 20%-ի փոխարեն ձեռք բերել կանխավճարի ապահովագրություն: Բերված փաստերը վկայում են, որ հիփոթեքային շուկան զարգանում է, ինչը բնականաբար դրական կարող ենք գնահատել սոցիալ-տնտեսական առումով:

Երբ բանկերի միջև կա մրցակցություն, պետք է լավանան պայմանները

վարկառուների համար և ավելանա վարկերի հասանելիությունը: Քանի որ այսօր պետությունը հետաքրքրված է հիփոթեքով, որն արտահայտվում է պետական ծրագրերի տեսքով, մասնավորապես՝ «Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» և Ազգային հիփոթեքային հիմնադրամը, ապա հաշվի առնելով այս հանգամանքները՝ ձևավորվում է որոշակի պահանջարկ, որի բավարմաման պայքարում բանկերն ու վարկային կազմակերպությունները սկսում են բարելավել վարկավորման պայմանները: Այդ պատճառով կարծում եմ, որ տոկոսադրույքներն այս տարի, եթե չնվազեն, ապա կմնան նույն մակարդակում՝ տարեկան 10–10.5%:

3.2. ՀՀ-ում հիփոթեքային շուկայի զարգացման աշխարհանքները

Հիփոթեքային վարկավորման շուկայում տեղի ունեցած իրադարձություններին համահունչ՝ բոլոր զարգացած, այդ թվում նաև զարգացող և նորանկախ երկրները տարաբնույթ միջոցառումների կիրառմամբ փորձում են գտնել իրավիճակի կայունացմանն ուղղված համարժեք լուծումներ: Առայժմ առավել գերակայող ուղղություններ են հիփոթեքային վարկերի ժամկետների երկարաձգումը և որոշակի չափով տոկոսադրույքների նվազեցումը, ինչը ցածր վճարունակություն ունեցող վարկառուների համար պետք է համարել ժամանակավոր լուծում: Առանձին հայեցակարգերում ընդգծվում է պետական միջամտության խիստ անհրաժեշտությունը (ԱՄՆ, Իսպանիա, Գերմանիա և այլն): Այս տեսանկյունից առավել բարդ է վիճակը շուկայական հարաբերություններին անցում կատարած երկրներում: Առկա իրավիճակում և ձեռնարկվող պետական միջոցառումների համատեքստում չենք կարող անտեսել հիփոթեքին բնորոշ առանձնահատկությունները՝ վերջիններս ընդունելով որպես վարկային պարտավորությունների ապահովման առավել հուսալի ձևեր: Միաժամանակ անշարժ գույքի գրավն ընդունվում է իրավական ինստիտուտի որակով, որի վրա հիմնվում է երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկավորման համակարգը: Նման համակարգի առկայությունը կծառայի տնտեսության բոլոր ճյուղերի համար ներդրումների կարևոր աղբյուր:

Եվրոպական մի շարք երկրներում և ԱՄՆ-ի փորձը նույնիսկ անկայուն

անցումային տնտեսության, ոչ կատարյալ օրենսդրության, թերզարգացած ֆոնդային շուկայի և բնակչության ցածր եկամուտների պայմաններում ապացուցում է հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ներդրման հնարավորությունն ու նպատակահարմարությունը: Տվյալ հանգամանքը բացատրվում է նրանով, որ ներկայում չպետք է անտեսել հիփոթեքային վարկավորման՝ որպես տնտեսական և սոցիալական զարգացման էական գործոնի դերը, հատկապես տնտեսական և սոցիալական ճգնաժամերի հաղթահարման փուլում: Չնայած հիփոթեքի կարգավորող անհրաժեշտ նորմատիվային իրավական հիմքերի առկայությանը, Հայաստանի Հանրապետությունում երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկավորման շուկան դեռևս կայացման փուլում է: Այն չի դարձել բանկերի համար ինքնուրույն կայուն բիզնես, թեև հիփոթեքը բանկերին իրական հնարավորություններ է ընձեռում առավելագույն ձևով պաշտպանելու պարտքի հիմնական գումարը և դրա դիմաց տոկոսագումարները: Նման իրավիճակի պատճառներն են.

- Վարկային բարձր ռիսկը,
- Մատչելի վարկային ռեսուրսների բացակայությունը,
- Բնակչության եկամուտների անբավարարությունը,
- Հիփոթեքային շուկայի ենթակառուցվածքների թերզարգացած լինելը:

Միաժամանակ փաստենք, որ ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման համար անհրաժեշտ մոդելի ընտրությունն առաջնահերթորեն կապված է սոցիալական ուղղվածության խնդրի լուծման հետ: Պետական աջակցության հիմնական մոդելները՝ վարկերի տոկոսադրույքների սուբսիդավորում, հիփոթեքաների ապահովագրում, միանվագ ֆինանսական օգնության տրամադրում, ունեն սոցիալական բնույթ: Դրանց ներդրումը պահանջում է ՀՀ կենտրոնական բանկից բավական մեծ ծախսեր, մինչդեռ ֆինանսական շուկայի զարգացման տեսանկյունից դրանց ներդրումը դրական ազդեցություն չունի: Սակայն պետք է նշել, որ ինստիտուցիոնալ տեսանկյունից սուբորդինացիան (աստիճանակարգումը) հիփոթեքային վարկավորման և ֆինանսական շուկայի միջև պետք է միտված լինի հենց ընդհանուր զարգացումն ապահովող նախադրյալների ձևավորմանը:

Հիփոթեքային հարաբերությունները փոխկապակցում են երկու տարբեր

տնտեսական մեխանիզմներ. Մի կողմից անշարժ գույքի գնման նպատակային վարկավորում է՝ այն որպես գրավ ձևակերպելու պայմանով, մյուս կողմից էլ՝ սեփականության ձևով հանդես եկող անշարժ գույքի գրավով տարբեր պահանջմունքների վարկավորում է: Այն քաղաքացիների համար, որոնք գնում կամ բնակվում են իրենց սեփական բնակարանում, նշված երկու մոխանիզմներն էլ հասանելի են, իսկ միայն իրավաբանական անձանց համար երկրորդն է հասանելի: Մեր կարծիքով, բացի նշվածից անհրաժեշտ է հաշվի առնել նաև, որ հիփոթեքային մեխանիզմը ներքաշում է ոչ միայն տնտեսության բանկային, այլև շինարարական ոլորտները: Եզրահանգումն այն է, որ հիփոթեքը իրացվում է մի քանի փոխկապակցված շուկաների միջոցով: Այսպիսով, ձևավորվում է յուրահատուկ գործունեությամբ և մուլտիպլիկատիվ հարաբերություններով սուբյեկտների մասնակցությամբ ֆինանսական շուկայի հատված: Այդպիսի մասնակիցների դերում հանդես են գալիս վարկատուները, արժեթղթերի երկրորդային շուկայի օպերատորները, ապահովագրական ընկերությունները, ներդրեղները:

Նշվածի համատեքստում հիփոթեքային համալիր ֆինանսական ծառայությունը կարող ենք բնութագրել որպես դրական մուլտիպլիկատիվ արդյունքին կողմնորոշված և հիփոթեքային շուկայի հատվածներում տնտեսվարող սուբյեկտների միջև հարաբերությունների փաստաթղթային ձևակերպման, անշարժ գույքի գրավի դիմաց ֆինանսական միջոցների ներգրավման գծով դրանց կարգավորման կառուցվածքներում ձեռք բերված համաձայնություն:

Արժեթղթավորումը և հիփոթեքային համալիր ֆինանսական ծառայությունը ձևավորում են ելակետային տրամաբանական կապեր հիփոթեքային վարկավորման համակարգի վերաֆինանսավորման մեխանիզմներում, ինչպես նաև պայմանավորում են հիփոթեքային համալիր արտադրական բովանդակության հիմքը: Հետևաբար շուկայական հարաբերություններին անցում կատարած նորանկախ երկրներում այսուհետ կարևոր ուղղություն է պետք համալիր բնակչության համար հիփոթեքային համալիր ֆինանսական ծառայության գրավչության գործոնների դասակարգումն ըստ հիփոթեքային վարկի արժեքի և երկարատևության, ինչպես նաև հիփոթեքային ծառայության հավանական սպառողի սոցիոլոգիական նկարագրի օգտագործումը:

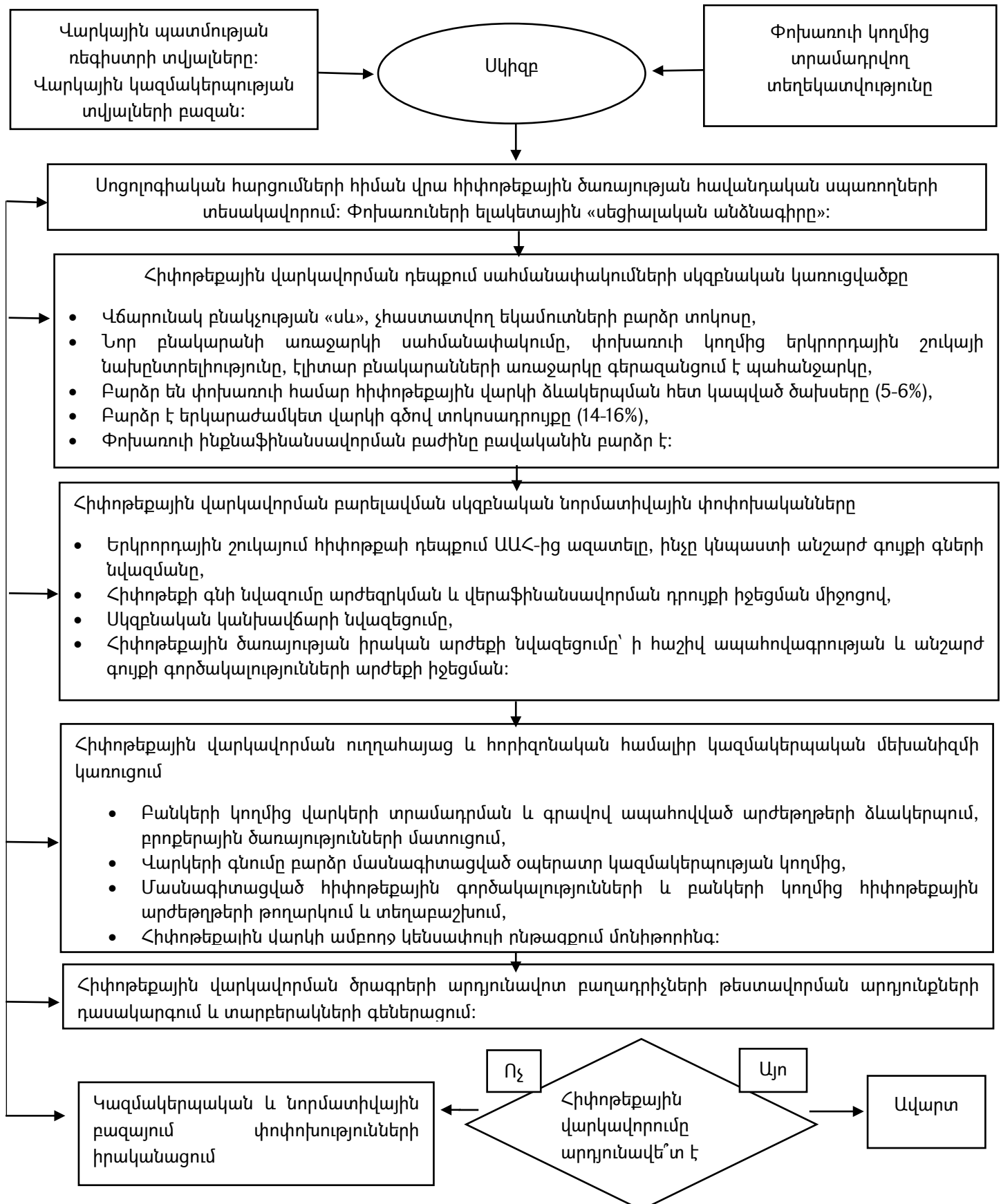
Մեր կարծիքով, ժամանակակից պայմաններում միաժամանակ պետք է օգտագործվեն հիփոթեքի տնտեսական մեխանիզմի լծակները, որոնք ի զորու են առաջացնելու մուլտիպլիկատիվ (բազմարկիչ) արդյունք և ցուցաբերել շինարարական համալիրի ու ֆինանսական շուկաների զարգացման վրա ազդեցություն, ինչպես նաև վերակառուցվող հասարակության սոցիալական (մասնավորապես բնակարանային) հիմնախնդիրների համալիր լուծման հիմքերը:

Ներկայում բանկային համակարգի և վարկային կազմակերպությունների կողմից հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ձևավորված մեխանիզմը բավականին կոշտ է և նեղացնում է հիփոթեքային ծառայությունների հավանական սպառողների շրջանակը:

Կարծում ենք, որ հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման նպատակով բնակչության համար առաջին հերթին անհրաժեշտ է ձևավորել գրավիչ հիփոթեքային արտադրանք, որը հնարավորինս հաշվի կառնի անշարժ գույքի շուկայի սպառողի սոցիոլոգիական նկարագիրը: Սպառողների մասնագիտական կողմնորոշումը ներկա պայմաններում բանկերին հնարավորություն է տալիս արագ կողմնորոշվել վճարունակության հարցում, ինչը բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման դեպքում ունենում է վճռորոշ դեր: Հարկ է նշել, որ շինխնայողական դրամարկղերի համակարգի գործողության դեպքում բանկային հիփոթեքային վարկավորումից օգտվելու ընտրությունը թողնվում է հավանական փոխառուին: Ուստի բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման հարցում կողմնորոշվելու համար հավանական փոխառուն կունենա շինխնայողական դրամարկղերի և բանկային համակարգերի կողմից հիփոթեքային վարկերից օգտվելու նպատակահարմարության գնահատման անհրաժեշտություն:

Արդյունավետ հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ձևավորման համար էական ուղղություն կարող է դիտվել ստորև առաջարկվող մոտեցումը, որի շրջանակներում կարևորվում են հիփոթեքային վարկավորման հորիզոնական և ուղղահայաց ինտեգրալ կազմակերպական մեխանիզմի օգտագործումը, թեստավորման ու իրավիճակային դասակարգման մեթոդները: Մեր կողմից արդյունավետ հիփոթեքային արտադրանքի ձևավորման մոտեցման ուրվագծվող տարբերակը ներկայացվել է Գծապատկեր 16-ում:

Արդյունավետ հիփոթեքային վարկավորման շուկայի ձևավորման մոտեցում



Հիմնական գաղափարը հանգում է հատուկ կազմակերպական-տնտեսական մեխանիզմի օգնությամբ ժամկետային շուկաներում համալիր հիփոթեքային արտադրանքի ձևավորմանը, ինչպես նաև հորիզոնական և ուղղահայաց օպերատորների՝ հիփոթեքային բնակարանային ապահովագրության գործակալության, ֆինանսաարդյունաբերական խմբերի և փոխառուների շահերի, մոտիվացիաների միջև համաձայնությանը:

Ընդհանուր առմամբ, ինչպես երևում է Գծապատկեր 16-ում, առաջնային բնույթ են կրելու փոխառուների հիմնական հոսքերի համար սոցիալական անձնագրերի կազմումը, համալիր հիփոթեքային արտադրանքի նորմատիվային փոփոխությունների և սկզբնական կառուցվածքային սահմանափակումների բացահայտումը:

Հիփոթեքային վարկավորման կազմակերպական մեխանիզմի կառուցումը, ըստ ներկայացված մոտեցման, արտացոլենք ստորև.

- Բանկերի կողմից վարկերի տրամադրումը և արժեթղթավորման ձևակերպումը, միջնորդային ծառայությունները,
- Մասնագիտացված օպերատորների կողմից վարկերի գնումը (ՀՀ-ում հիփոթեքային բանկի հիմնադրման դեպքում, եթե հնարավոր լինի 100%-ով այն ձևավորել պետական կապիտալով, աստիճանաբար այն պետք է տեղափոխվի առևտրային հիփոթեքային հատվածից դեպի բնակարանային վարկերի տրանշների (մասնաչափերի) գնման հատվածը):
- Վարկի վերաֆինանսավորումը՝ բանկերի, հատուկ հիփոթեքային գործակալների կողմից հիփոթեքային արժեթղթերի թողարկումը և տեղաբաշխումը: Նկատի ունենալով, որ ՀՀ-ում ֆոնդային շուկան գրեթե չի գործում, նպատակային ենք համարում հիփոթեքային արժեթղթերի թողարկման դեպքում բորսայական ցուցակում և երկրորդային շուկայում դրանց շրջանառության ակտիվացումը:

3.3. Տոկոսադրույքների նվազեցման քաղաքականություն

Տոկոսադրույքների նվազեցումը կախված է ոչ միայն մրցակցությունից հիփոթեքային շուկայում, այլ նաև այն միջազգային ֆինանսական ընկերությունների

տոկոսադրույքներից, որոնցից հայկական առևտրային բանկերը վարկեր են վերցնում: Օրինակ, Համաշխարհային բանկից կամ KfW-ից: Իսկ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների տոկոսադրույքները կախված են մեր տնտեսության կայունությունից: Որքան կայուն լինի հայկական տնտեսությունը, այդքան ավելի ցածր կլինեն Հայաստանին տրվող վարկերի տոկոսադրույքները:

Ներկայում հիփոթեքային վարկավորումը բավականին պահանջված է: Ստեղծված պայմանները թույլ են տալիս վարձակալությամբ ապրողներին փոխարինել ամեն ամսվա տան վարձի վճարումները հիփոթեքային վճարումներով: Ու չնայած դա փոքր ինչ գերազանցում է վարձակալության վճարը, սակայն հնարավորություն է տրվում ունենալ սեփական բնակարան:

Հարկ է նշել, որ այստեղ կարևոր է հաշվի առնել ոչ միայն հիփոթեքային տոկոսադրույքները, այլ նաև մատչելիությունը, վարկառուների համար հարմարավետ պայմանները հիփոթեքային վարկավորման ամբողջ ընթացքում:

Հիփոթեքային վարկավորումը նպաստում է քաղաքացիների հարկային կարգապահության բարձրացմանը: Դա բացատրվում է նրանով, որ հիփոթեքային վարկեր տրամադրելիս՝ բանկերի հիմնական պահանջներից մեկը փոխառուի վճարունակության պաշտոնական փաստաթղթային հիմնավորումն է:

Հիփոթեքային վարկավորման համակարգի ձևավորման համար անհրաժեշտ է ապահովել որոշակի մակրոտնտեսական պայմաններ՝ տնտեսական աճի կայուն տեմպ, ազգային արժույթի կայունություն, արժեզրկման տեմպերի կրճատում, բնակչության իրական եկամուտների աճի մինչև այն մակարդակը, որը թույլ է տալիս իրականացնելու կուտակումներ, խնայողություն և ներդնելու դրանք բնակարանային շինարարության մեջ կամ պարզապես գնելու բնակարան:

Հիփոթեքի կայացման գործում կարևոր դեր ունի բանկային համակարգը: Սկզբնական հիփոթեքային վարկավորման դեպքում բարձր ռիսկերը փոխառուի համար վարկը դարձնում են թանկ, իսկ արժեզրկման պայմաններում՝ կրեդիտորների համար՝ ռիսկային:

Հիփոթեքային շուկայի կայացման և դրա զարգացման համար կարևոր են օրենսդրաիրավական հիմքերը, տնտեսական բարենպաստ միջավայրի առկայությունը

և այլ գործոններ, որոնք իրենց ուղղակի ազդեցությունն են թողնում հիփոթեքային երկարաժամկետ վարկերի տրամադրման և հարակից այլ գործընթացների վրա:

Հատկանշական է, որ հիփոթեքային վարկերի տրամադրման գործընթացը և ընդհանուր առմամբ հիփոթեքի հետ կապված հարաբերությունները կարգավորող հատուկ օրենք ՀՀ-ում դեռևս չի ընդունվել և միակ օրենքը, որը վերաբերվում է հիփոթեքային հարաբերություններին, «Ապահեվված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին» ՀՀ օրենքն է: Մեր կարծիքով հենց այս հանգամանքն էլ կարելի է համարել օրենսդրաիրավական այն հիմնական խոչընդոտը, որի վերացումը թույլ կտա անհրաժեշտ թափ հաղորդել հիփոթեքային շուկայի զարգացմանը: Կարևոր է, որ հիփոթեքային վարկավորման մասին առաջարկվող օրենքը մշակել այնպես, որ հաշվի առնվեն ոչ միայն միջազգային պրակտիկայում ընդունված նորմերն ու չափորոշիչները, այլև Հայաստանի տնտեսությունը, սոցիալ-ժողովրդագրական իրավիճակը և ֆինանսաբանկային համակարգին բնորոշ առանձնահատկությունները:

Հիփոթեքային համակարգի կառուցումը կարող է մարդկանց առաջնային պահանջմունքների բավարարման աղբյուր հանդիսանալ, միաժամանակ լուծելով և սոցիալական, և տնտեսական, և քաղաքական խնդիրներ: Հիփոթեքային համակարգի ստեղծումը, ենթադրում է մի մոդելի ստեղծում, որը կուղղորդի հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացումը և դրանք կծառայեն իրենց բուն նպատակին:

Հիփոթեքային հակարգում նախատեսվում է 3 ծրագրեր ներդնել, առաջինը պայմանավորված է երեխայի ծնունդով: Ժողովրդագրական իրավիճակի զարգացման վրա մեծ ազդեցություն է ունենում այն հանգամանքը, որ մեկ երեխա ունեցող երիտասարդ ընտանիքները երկրորդ երեխան չեն ունենում բնակարանային ապահովության խնդրի պատճառով:

Եթե ընտանիքում կա երկու երեխա, և երիտասարդ երեխա ունեցող ընտանիքը ցանկանում է բնակարան ձեռք բերել դա մարզային բնակավայրում, ապա նա կարող է պետությունից ստանալ մինչև 5% աջակցություն առաջնային կանխավճարի հարցը լուծելու համար, քանի որ հասկանալի է, որ այսօր երիտասարդ ընտանիքների համար շատ խնդրահարույց է հենց առաջնային կանխավճարի գումարի հարցը և այդ պարագայում եթե ընտանիքում կա երկու երեխա, ապա պետությունը կտրամադրի

մինչև 5%-ի չափով միանվագ դրամական աջակցություն բայց ոչ ավելի քան 1 մլն դրամի չափով, և եթե ընտանիքում կա երեք երեխա, ապա այդ աջակցության չափը կհասնի բնակարանի արժեքի 10%-ի չափով, բայց ոչ ավելի քան 1,5 մլն Դրամ, և չորս և հաջորդ երեխաների պարագայում այդ աջակցության չափը կարող է հասնել մինչև 15%-ի բայց ոչ ավել քան 2 մլն դրամը:

Երկրորդ ծրագիրը ինչպես մարզաբնակների, այնպես էլ Երևանի բնակիչների համար է նախատեսված: Բնակարան ձեռք բերելու պարագայում բանկերը պահանջում են մինչև 30% կանխավճար: Եթե ընտանիքը ձեռք է բերի բնակարանի ապահովագրությունը, ապա պետությունը կպարտավորվի վճարել ձեռք բերվող բնակարանի ապահովագրության ապահովագրավճարը: Այսինքն, եթե 20%-ի չափով ձեռք է բերել ընտանիքը, ապա պետությունը կանխավճարի ապահովագրությունը նախատեսում է ամսական վճարներ մինչև ընտանիքը կմարի այդ 20% գումարը (դա կարող է կազմել օրինակ 3 մլն դրամ, այսինքն 20%-ի մասին է խոսքը), ապա մինչև այդ 20%-ի մարման վերջը պետությունը կվճարի համապատասխան ապահովագրավճարները, որոնք տարեկան համապատասխան գումար են կազմում: Սա միտված է նրան որպեսզի դա հավելյալ բեռ չդառնա երիտասարդ ընտանիքների համար:

Երրորդ ծրագիրն այն ընտանիքներին է վերաբերվում, ովքեր գործող հիփոթեքային վարկ ունեն և դրա ընթացքում երեխա են ունենում: Երիտասարդ ընտանիքը ունի հիփոթեքային վարկ և ընտանիքում ծնվում է առաջին երեխան, ապա այս պարագայում պետությունը պատրաստակամություն է հայտնում մարել հիփոթեքային մնացորդային մայր գումարի մարդային բնակավայրի դեպքում մինչև 10%-ի չափով, Երևան քաղաքում մինչև 5%-ի չափով, բայց ոչ ավել քան 500 հազ. դրամի չափով: Երրորդ և հաջորդ երեխաների պարագայում այդ գումարի տոկոսը կարող է հասնել մարդային բնակավայրում 50%-ի չափով, Երևան քաղաքում 25%-ի, բայց ոչ ավելի քան 2 մլն դրամի չափով, սա միտված է նրան, որպեսզի որոշակի իմաստով փոխհատուցի այդ գումարը: Հասկանալի է, որ ընտանիքում երկու աշխատող ծնողներ են, մայրը ժամանակավորապես դադարեցնում է իր վճարները, և որպեսզի որոշակի իմաստով փոխհատուցվի այդ կորուստը, այն գումարային կորուստը, որը

ընտանիքը ունենում է երեխայի ծնունդով պայմանավորված, և սա մայր գումարից փաստացի մարումներ է նախատեսում:

Այս երեք ծրագրերից օգտվելու նախապայման կլինի, որ բնակարանի արժեքը չպետք է գերազանցի 30 մլն դրամը:

Եզրակացություն

Հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացումը երբևիցե չի կարող ինքնանպատակ լինել. Բոլոր ժամանակներում այն պարզապես մի մեխանիզմ է, որը թույլ է տալիս լուծել կացարանային ապահովածության լրջագույն խնդիրը: Այն թույլ է տալիս գնորդին բնակվել իր սեփական բնակարանում արդեն այսօր, իսկ պարտքը մարել հետագա տարիների ընթացքում: Հիփոթեքը թույլ է տալիս բավարարել ազգաբնակչության բնակմակերեսի նկատմամբ ունեցած պահանջը, ինչը որպես հետևանք բերում է լայնածավալ բնակարանային շինարարության: Այստեղից ակնհայտ է դառնում հիփոթեքային վարկի ազգաբնակչությանը հասանելիության բարձրացման ուղիների անհրաժեշտությունը: Միևնույն ժամանակ աշխատանքի մեջ տեղ գտած հետազոտությունները հանգեցնում են որոշակի առաջարկների և եզրակացությունների: Դրանք են.

- Հիփոթեքային վարկավորման միջազգային փորձի ուսումնասիրությունները ցույց է տալիս, որ կիրառվող մոդելներն ու մեխանիզմներն էապես տարբերվում են ըստ երկրների: Կրկնօրինակել նույնպես ամերիկյան և գերմանական մոդելները Հայաստանում երբևիցե չի ծնի գործուն և կենսունակ հիփոթեքային վարկավորման շուկա: Անհրաժեշտ է արդեն ձևավորված օրենսդրական դաշտի սկզբունքների, ավանդույթների և մեխանիզմների կատարելագործման հիման վրա ձևավորել ազգաբնակչությանը հասանելի հիփոթեքային շուկա:
- Համադրելով ուսումնասիրության շրջանակներում անցկացված հարցման արդյունքները՝ համաձայն որի բնակչության մի զգալի մասն ունի ցանկություն օգտվելու հիփոթեքային վարկավորումից, և կադաստրի կոմիտեի կողմից տարեցտարի արձանագրվող առք ու վաճառքի գործարքների աճը՝ կարող ենք միանշանակ հայտարարել և՛ բնակչության կողմից բնակարանային պայմանների բարելավման էական շահագրգռվածության մասին, և՛ Հայաստանում առկա հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման ահռելի ներուժի մասին:
- Հիմնվելով զարգացած երկրների ֆինանսական շուկայի փորձի

ուսումնասիրությունների վրա՝ պետք է փաստել, որ հիփոթեքային արժեթղթերը բացառապես պատկանում են ֆինանսական շուկայի երկարաժամկետ գործիքների դասին: Սակայն անցումային տնտեսություն ունեցող երկրներում, այդ թվում և Հայաստանի համար նպատակահարմար ենք համարում տվյալ արժեթղթերի նկատմամբ թողարկման առաջին փուլում շուկայի մասնակիցների շրջանակներում հետաքրքրություն ստեղծելու նպատակով թողարկել կարճաժամկետ (ՀՀ-ում արդեն 19 թողարկում է եղել Ազգային Հիփոթեքային Ընկերության կողմից) և միջնաժամկետ պարտատոմսեր, որոնց իրացվելիության բարձրացման նպատակով անհրաժեշտ ենք համարում նախատեսել պարտատոմսերի միջազգային վարկանշավորում և ՀՀ ԿԲ կողմից ռեպո գործառույթների կնքման ժամանակ այն որպես գործարքների հիմքում ընկած ակտիվների ընդունում:

- Բացահայտվել է, որ առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից հիփոթեքային վարկերի պայմաններն ընդգրկում են շատ այլ մանրամասներ, այդ թվում՝ ապահովագրություն, վարկառուի եկամուտի մեծություն, արժույթ, կոմիսիոն վճարներ, միջնորդավճարներ, անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայություն և այլն, որոնք հաճախ հավելյալ խնդիրների, վարկառուի կողմից դժվարության առիթ են տալիս, ինչպես նաև տոկոսագումարից բացի լրացուցիչ ծախսեր են պահանջում: Վերջին տարիներին բնութագրական է դառնում բանկերի ծառայությունների դիմաց փոխառուների կոմիսիոն վճարումների աճման միտումը, դրանցով էլ որոշվում է գործառնական ծախսերի գումարը: Դրա հետ կապված էլ իրականացվել է մի շարք առևտրային բանկերում ծառայությունների և կոմիսիոն վճարների համակարգում, ինչը հնարավորություն է ընձեռել բացահայտել ներկայում փոխառուի կողմից վճարվող ծախսերի ստանդարտ հավաքածուն:
- Առայժմ առավել գերակայող ուղղություններ են հիփոթեքային վարկերի ժամկետների երկարաձգումը և որոշակի չափով տոկոսադրույքների նվաղեցումը, ինչը ցածր վճարունակություն ունեցող վարկառուների համար պետք է համարել լուծում:

- Հայաստանում վարկառուն հնարավորություն ունի ստանալ հիփոթեքային վարկ՝ 30%-ի փոխարեն վճարելով 10% կանխավճար և մնացած 20%-ի փոխարեն ձեռք բերել կանխավճարի ապահովագրություն: Առաջարկվում է 10% կանխավճարի շեմը ևս իջեցնել հասցնելով 5%-ի, դրանով իսկ նվազեցնել կանխավճարի չափը:

Դիտարկելով բնակչության լայն շերտերին բնակարանով ապահովելը որպես սոցիալական կարևոր խնդիր և տնտեսության համար հետագա զարգացման մեխանիզմ, պետությունը պետք է ոչ միայն սահմանի հիփոթեքային վարկավորման ծավալների ընդլայնմանը նպաստող օրենսդրական դաշտը, այլ նաև ուղղակիորեն դառնա հիփոթեքային շուկայի կարևոր մասնակից:

Օգտագործված գրականության ցանկ

Օրենքներ և այլ իրավական ակտեր

1. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք (ընդունվել է 2005թվականի հոկտեմբերի 04-ին, ՀՕ-189-Ն)
2. «Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին» ՀՀ օրենք (ընդունվել է 2008թվականի մայիսի 26-ին, ՀՕ-97-Ն)
3. «Արժեթղթերի շուկայի մասին» ՀՀ օրենք (ընդունվել է 2007թվականի հոկտեմբերի 11-ին, ՀՕ-195-Ն):
4. «Բանկերի և բանկային գործունեության մասին» ՀՀ օրենք (ընդունվել է 1996թվականի հունիսի 30-ին, ՀՕ-68):
5. «Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենք (ընդունվել է 2010թվականի դեկտեմբերի 22-ին, ՀՕ-246-Ն):
6. «Հայաստանի Հանրապետության Կենտրոնական Բանկի մասին» ՀՀ օրենք (ընդունվել է 1996թվականի հունիսի 30-ին, ՀՕ-69):
7. «Հայաստանի Հանրապետության հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման հայեցակարգի» նախագիծ (ընդունվել է 2004թվականի հունիսի 3-ին, N 21):
8. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք (ընդունվել է 1998թվականի մայիսի 5-ին, ՀՕ- 239)
9. «Վարկային կազմակերպությունների մասին» ՀՀ օրենք (ընդունվել է 2002թվականի մայիսի 29-ին, ՀՕ-359-Ն)

Գրականություն

10. Եզեկյան Ա. «Գրավը որպես վարկային պարտավորությունների ապահովման միջոց», Եր. ԵՊՀ հրատ, 2004թ.,
11. Թանթուշյան Ս., Հիփոթեքային վարկ հասկացությունը, սահմանման և կարգավորման վերաբերյալ նոր մոտեցումներ, Հայաստան Ֆինանսներ և Էկոնոմիկա, 2005թ.
12. Վահան Բաբայան «Բանկային գործի հիմունքներ», Երևան 2004թ.,
13. ՀՀ ԿԲ տարեկան վիճակագրական տեղեկագիր

14. Воробьев Ю., Караваев И., Скробов А. Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. 1995г. N 11- с. 140
15. Давлетшин М. Б., Расулов А.Ф., Давлетшина И.М. Пути развития накопительных схем приобретения жилья // Экономика строительства, 2003г. N 4- с. 14
16. Иванов В.В., Все об ипотеке. – М.: МТ – Пресс,2000г.- с. 52
17. Осокина И.Л., Система ипотечного кредитования в Германии. –Правовое регулирование рынка недвижимости., 2000г., номер 4
18. Цылина Г.А., Ипотека: Жилье в кредит- М.: Экономика, 2001г.,
19. “Mortgage Banks and the Pfandbrief 2005”, Association of German Mortgage Banks, Berlin, 2005, pg. 8
20. “The emerging mortgage market in Russia” 2007, An overview with Local and Foreign Perspectives, pg. 9
21. World Bank Organisation

Համացանցային կայքեր

22. <https://www.abcfinance.am/>
23. <http://www.worldbank.org/>
24. <https://www.cba.am/>
25. <https://www.nmc.am/>
26. <https://kmc.kz/en>
27. <https://hy.wikipedia.org/>
28. <https://www.arlis.am/>
29. <https://www.cadastre.am/>
30. <http://www.gaf.am/>
31. <https://www.armstat.am/>