



Մարդկային
զարգացման
միջազգային
կենտրոն

International
Center for
Human
Development

Department for
International
Development

ՀԱՄԱՌՈՏԱԳԻՐ

ԵՐԿԱՐ ՓՈՂԵՐ, ԹԵ՛ ԸՆՍԱԿԱՐԳԱՅԻՆ ՀԻՄՆԱԿՆԻՒՐՆԵՐ.

Հիփոթեքային վարկերի ՇՈՒԿԱՅԻ ՉԱՐԳԱՅԱՆ ԿՆՏՐՈՒՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ

19 Ս ա յ ա թ Ն ո վ ա , Ե Ր Ե Լ Ա Ն

Հեռ.՝ +3741 58-26-38, Ֆաքս՝ +3741 52-70-82, Էլ.փոստ՝ mail@ichd.org, Ինտերնետ էջ՝ www.ichd.org

Y < P / n

Ընդունված է, որ հիփոթեքային վարկավորման ինստիտուտն ընդհանուր առմամբ սոցիալական ոչ ամենաբարձր խմբերի հասցեականությունն ունի: Դա նշանակում է բնակչության մի ստվար խավի գոյություն, որի համար անշարժ գույքն անհասանելի է, սակայն հասանելի է դրա ներկա արժեքը: Սա էլ իր հերթին նշանակում է երկրում կոնկրետ խավի եկամուտների մակարդակի, այդ խավի համար ընդունելի անշարժ գույքի շուկայական գնի և տնտեսության մեջ առկա ֆինանսական միջոցների ժամկետայնության առնվազն համադրելի համակցության հնարավորություն: Այս տեսանկյունից հայկական իրականությունը ոգևորիչ չէս համարի. բնակչության թափանցիկ եկամուտների ցածր մակարդակը, անշարժ գույքի գների առաջանցիկ աճը և ֆինանսաբանկային համակարգում ազատ միջոցների ծավալներն ու ժամկետայնությունը վերոհիշյալ համակցությունը հիմնականում անհավանական են դարձնում: Պարզ ասած՝ դժվար չէ հաշվել, որ միջին հայաստանցին իր եկամուտներով ի վիճակի չէ ստանձնել միջին բնակարան ձեռք բերելու համար անհրաժեշտ վարկի ընթացիկ սպասարկումը:

Հիփոթեքային վարկեր Հայաստանում հասանելի են բնակչության մի փոքր հատվածին:

«Երկար փողեր» զսպաշապիկը

Հիփոթեքային վարկերի պահանջարկի պոտենցիալ տեսանելի սահմանափակումն, այնուամենայնիվ, պակաս այժմեական խոչընդոտ է այդօրինակ առաջարկով պայմանավորված սահմանափակումների համեմատ: Իրապես երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկավորման համար շահավետ միջոցներ Հայաստանում չեն գոյանում կամ գոյանում են անհամարժեք ծավալներով:

Նույն մեկնարկային պայմաններով էական հաջողություններ արձանագրած երկրներում առաջարկի խնդիրը կարգավորվել է միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններից և խոշորագույն ֆինանսական կառույցներից միջոցների ներգրավմամբ: Այստեղ է, որ մեծապես կարևորվում են պետական օժանդակությունն ու ջանքերը՝ ապահովելու և ապացուցելու, որ հիփոթեքային վարկավորման ինստիտուտը հեռանկար ունի Հայաստանում:

Մեկնարկը

Աշխատելով բնակչության մի ոչ ստվար խավի հասցեականությանը և առաջարկելով ֆինանսական ոչ մեծածավալ միջոցներ՝ հիփոթեքային վարկերի շուկան վերջին տարիների ընթացքում նկատելի զարգացում է ապրել: Հայաստանում դանդաղորեն աճում է «վարկով տուն առնողների» բանակը: Իսկ սա առաջին հերթին հոգեբանական խնդիր է լուծում: Դանդաղ, բայց հաստատապես արմատավորվում է նոր մշակույթ, որն արևմուտքում վաղուց արդեն կենցաղային իրողություն է դարձել:

Կարծրացած հիմնախնդիրների հայելին

Հիփոթեքային վարկավորումը պահանջում է կայուն և թափանցիկ եկամուտներ.

- Հայաստանում քչերը կարող են հպարտանալ երկարաժամկետ կայունությամբ ապահովված իրենց աշխատանքով,
- «քաղաքացին փորձում է թաքցնել, պետությունն էլ իբր չի տեսնում» իրականությունն էլ ավելի է նոսրացնում պոտենցիալ վարկառուների շարքերը, ովքեր ոչ միայն ունեն բավարար եկամուտներ, այլև կարող են դա «ապացուցել»:

Հիփոթեքի ինստիտուտը կարող է զարգանալ, երբ սեփականության իրավունքներն իրապես պաշտպանված են, պայմանագրային հարաբերությունները՝ կայացած, իսկ արդարադատության համակարգը՝ գործուն: Սրանք այն հիմնարար խնդիրներն են, որ այսօր կանգնած են ոչ միայն հիփոթեքի, այլև ողջ տնտեսական համակարգի ծավալման հանդիման:

Հիփոթեքային վարկավորման մեխանիզմը վերելքի առաջանցիկ տեմպեր է արձանագրում միայն կայուն և մրցակցային միջավայրում.

- գոյություն ունեցող քաղաքականություն-գործարարություն ուղղակի կապակցված մեքենային պայմաններում քաղաքական դաշտի հնարավոր ցանկացած վերադասավորում բերելու է մեխանիկական փոխատեղումների ֆինանսական գործակալների դաշտում: Նրանք դա հասկանում են և ավելի պահպանողական մոտենում առավել երկարաժամկետ ներդրումներին,
- կայացման առաջին քայլերն անող հիփոթեքային վարկավորման շուկայում արդեն իսկ դիտարկվող մրցակցության կողքին առանձնապես ուշագրավ է դառնում մրցակցությունը պետական տարբեր գերատեսչությունների միջև, որոնք «կառավարելու» նոր ասպարեզներ են նշմարել:

Ինչ կարող է անել պետությունը

- Կարգի բերել միջավայրը, որ այն նպաստի զարգացմանը, և հանգիստ թողնել ծիլը: Կայացման առաջին փուլում հիփոթեքային վարկավորման շուկան կարծես ցույց է տվել, որ առանց գերատեսչական հրահանգների ունակ է ծավալվելու:
- Փորձել պետական օժանդակությունն ուղղորդել դրսից երկարաժամկետ միջոցների ներգրավման հնարավորությունների ստեղծմանը:
- Ճանապարհներ որոնել հարկային՝ մասնավորապես հաշվեկշռված եկամտահարկի քաղաքականության միջոցով որոշ խթաններ ստեղծելուն:
- Առավելագույն օժանդակություն ցուցաբերել մասնավոր վարկային ռեզիստորների, բյուրոների զարգացմանը:
- Կենտրոնանալ մեր տնտեսության համար հիմնարար խնդիրների՝ ստվերի, սեփականության պաշտպանվածության, կայուն աշխատանքի, դատական համակարգի համբավի, ցածր եկամուտների և հայտնի մյուս հարցերի շուրջ:

Նպատակադրումը (կամ դրա բացակայությունը)

Այսօր հիփոթեքային վարկեր տրամադրող ընկերություններն ու բանկերը թեպետ մշակում են զարգացման իրենց ծրագրերը, սակայն ստիպված են հաշվի նստել փոփոխվող իրականության պայմանների հետ, իսկ “հիփոթեք” ինստիտուտը Հայաստանում կարծես զարգանում է տարերայնորեն: Թերևս հարկ կա հասկանալու, թե ու՞ր ենք գնում:

Համառոտագիրը մշակվել է 2005թ. փետրվարի 5-ին «Հիփոթեքային շուկայի զարգացման հեռանկարներ Հայաստանում» թեմայով քննարկման մասնակիցների կողմից արտահայտված կարծիքների հիման վրա: Կոր սեղանին մասնակցում էին անկախ վերլուծաբաններ, պետական պաշտոնյաներ, գործարարներ և միջազգային կառույցների ներկայացուցիչներ: