

ՀՏԴ 332.8

ՀՀ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ

ԱՐՍԵՆ ԵՂԻԿՅԱՆ¹, ՀԵՆՐԻԿ ՄԱՆՈՒԿՅԱՆ²

¹Հայաստանի Հանրապետության պետական կառավարման ակադեմիա

² «Հայաստանում ֆրանսիական համալսարան» հիմնադրամ

Հոդվածում ներկայացվում է ՀՀ-ում հիփոթեքային շուկայի 2020 թվականի և 2021 թվականի 1-ին կիսամյակի վերլուծությունը, որով կանխատեսվել են վերոնշյալ շուկայի զարգացման միտումները:

Ուսումնասիրվել են ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի առուվաճառքի գործարքները, հիփոթեքային վարկավորման պորտֆելները և տոկոսադրույքները: Հատուկ անդրադարձ է կատարվում հիփոթեքային շուկան խթանող օրենսդրական կարգավորումներին:

Հոդվածում ամփոփվում է՝ նշելով, որ շուկան կայուն զարգացման միտումներ է դրսևորում և ակնկալվում է ՀՀ մարզերում շուկայի աշխուժացում:

Բանալի բառեր. հիփոթեքային վարկավորման պորտֆել, անշարժ գույքի առուվաճառք, միջին կշռված տոկոսադրույք, հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում, եկամտային հարկի վերադարձ:

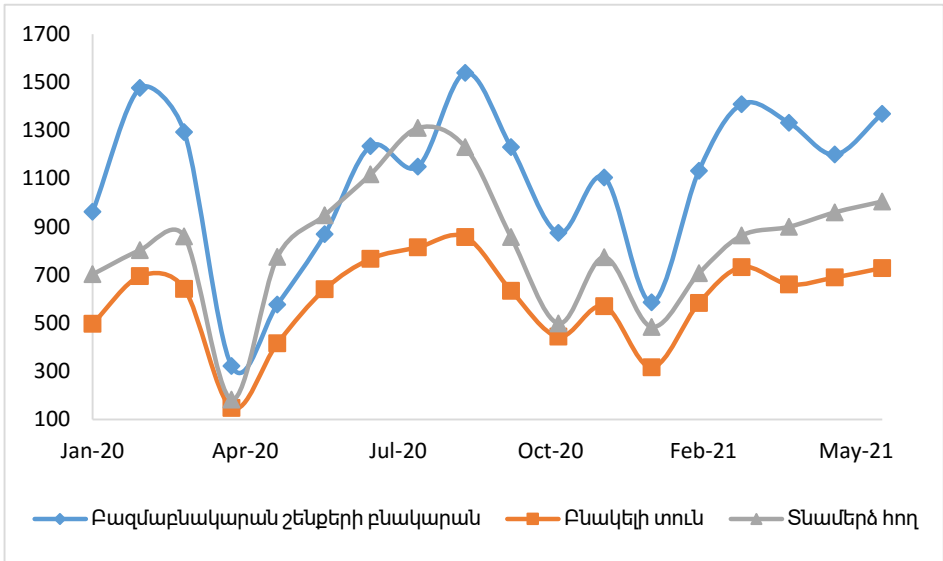
Ներածություն

2020 թվականի ընթացքում ՀՀ տնտեսությունը բախվեց մի քանի տնտեսական ցնցումների՝ շուկերի, ինչի ազդեցությունից զերծ չի մնացել նաև հիփոթեքային շուկան: Այդ տնտեսական ցնցումներից կարող ենք առանձնացնել «COVID 19»-ը, որի՝ Առողջապահության միջազգային կազմակերպության կողմից համավարակ ճանաչվելուց հետո [1] ՀՀ-ում սկսեցին կիրառվել որոշ սահմանափակումներ: Բացի այդ, ռազմական գործողությունների վերսկսումն Արցախում, դրանց ելքը և դրան հետևած քաղաքական անկայունությունն իրենց բացասական ազդեցությունը թողեցին հիփոթեքային շուկայի գործունեության ու զարգացման վրա:

Սույն վերլուծության շրջանակներում անդրադարձ է կատարվել անշարժ գույքի շուկային՝ ուսումնասիրվել գործարքների միտումը 2020-2021 թվականներին, ապա դիտարկվել հիփոթեքային վարկավորման պորտֆելը, տոկոսադրույքները, հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորումն Ազգային հիփոթեքային ընկերության (այսուհետև՝ ԱՀԸ) կողմից, իսկ վերլուծության ավարտին անդրադարձ է կատարվել ոլորտը խթանող օրենսդրական կարգավորումներին և դրանց փոփոխություններին:

Ուսումնասիրություն

Հիփոթեքային շուկան դիտարկելիս առավել հետաքրքրական են անշարժ գույքի շուկայի առուվաճառքի այն գործարքները, որոնք վերաբերում են բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված բնակարաններին, բնակելի տներին և ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերին: Վերջիններիս գործարքների քանակի [2] աճը ՀՀ-ում ներկայացված է **Գծապատկեր 1-ում**:

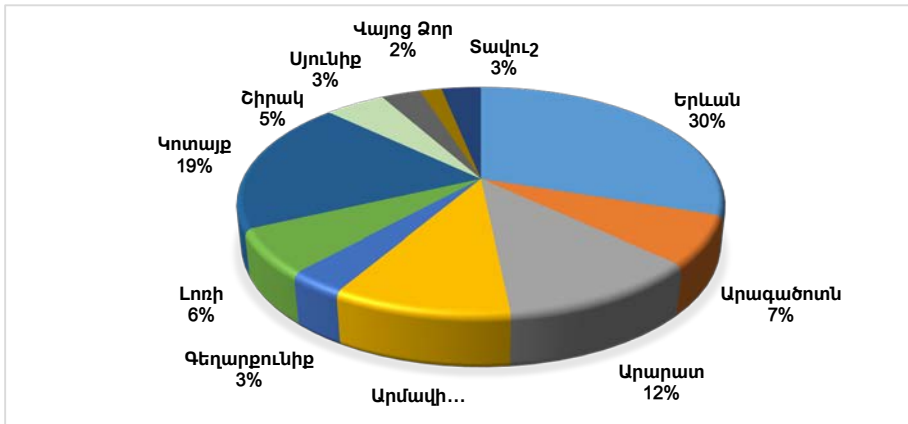


Գծապատկեր 1. Բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված բնակարանների, բնակելի տների և տնամերձ հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակի աճը 2020-2021 թվականներին

Ակնհայտ է, որ դիտարկվող ժամանակաշրջանում արձանագրվել է գործարքների քանակի 2 կտրուկ անկում: Առաջին անկումը եղել է 2020-ի ապրիլին, ինչը մեծապես պայմանավորված է համավարակի տարածման կանխմանն ուղղված սահմանափակումներով, իսկ երկրորդը՝ նույն տարվա հոկտեմբերին, երբ ընթանում էին ռազմական գործողություններ Արցախում: Բարեբախտաբար, 2021-ին նկատելի է գործարքների դրական աճ, ինչը հուշում է շուկայի կայունացման մասին: Այնուամենայնիվ, ոչ բոլոր դեպքերում է 2021 թվականի աճը բավարար 2019 թվականի ցուցանիշն ապահովելու համար: Այսպես, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված բնակարանների և բնակելի տների առուվաճառքի գործարքները 2020-ին 2019-ի համեմատ նվազել են համապատասխանաբար 28% և 9 %-ով, իսկ 2021-ին առնվազն 2019-ի գործարքների քանակն ապահովելու համար անհրաժեշտ է 2021-ին գրանցել տարեկան առնվազն համապատասխանաբար 38 % և 10 % աճ: Եթե բնակելի տների առուվաճառքի

գործարքների դեպքում 2021 թվականի առաջին կիսամյակի աճը 2020-ի համադրելի ժամանակաշրջանի համեմատ կազմում է 22 %, ինչը պահպանելու դեպքում կգերազանցվի 2019-ի մակարդակը, ապա բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված բնակարանների դեպքում այդ աճը չի գերազանցում 28 %-ը, ինչը բավարար չէ 2019-ի մակարդակի ապահովման համար:

ՀՀ-ում անշարժ գույքի 2020-ին իրականացված առուվաճառքի գործարքները՝ ըստ մարզերի բաշխվածության [3], ներկայացված է **Գծապատկեր 2-ում**:



Գծապատկեր 2. Անշարժ գույքի 2020 թվականի առուվաճառքի գործարքների բաշխվածությունը ՀՀ մարզերում

Ուշագրավ փոփոխությունների շարքում հարկ է նշել, որ Երևանում 2019 թվականի 17,829 գործարքի դիմաց 2020 թվականին արձանագրվել է ընդամենը 13,899 գործարք, ինչը նախորդ ցուցանիշից պակաս է շուրջ 22 %-ով: Արդյունքում նվազել է նաև Երևանի մասնաբաժինն ընդհանուր գործարքների կազմում. 2019-ի 35 %-ի փոխարեն 2020-ին այն կազմել է 30 %: Առուվաճառքի ընդհանուր գործարքների քանակը նվազել է 10 %-ով՝ 2019 թվականի 51,508-ի փոխարեն 2020-ին կազմելով 46,159: Ամենամենայնիվ, 3 մարզում դիտվել է դրական տեղաշարժ, որոնցից ամենաուշագրավը Կոտայքի մարզում գործարքների մոտ 7 % աճն է:

2021-ի առաջին կիսամյակում արձանագրվել է առուվաճառքի 24,961 գործարք [4], ինչը գերազանցում է թե՛ 2020-ի 19,979 և թե՛ 2019-ի 22,721 ցուցանիշները: 2021-ի առաջին կիսամյակի տվյալներով Երևանի մասնաբաժինը գործարքների մարզային բաշխվածության մեջ շարունակում է պահպանել 30% մակարդակը:

Երևանում և ՀՀ մարզերում բնակելի անշարժ գույքի գների աճի [5] ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ ընդհանուր առմամբ, գնանկում է արձանագրվել 2020 թվականի մայիս-նոյեմբեր ամիսներին, իսկ 2021-ի

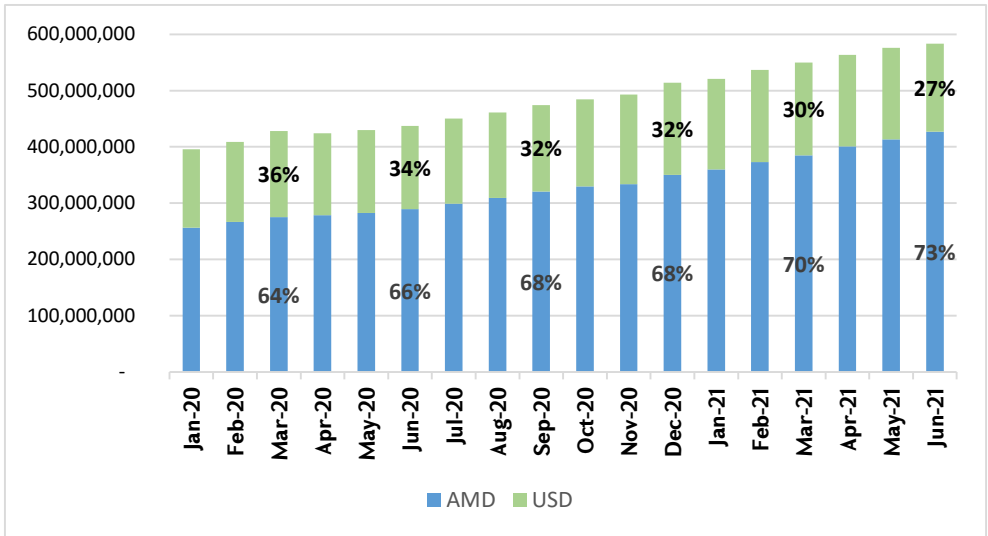
մարտ-հունիս ամիսներին արձանագրել է 0.1-ից մինչև 1.6 % գների աճ նախորդ ամիսների համեմատ: Վերոնշյալ գների աճի 2020-2021 թվականների ամբողջական շարքը ներկայացված է Աղյուսակ 1-ում:

Աղյուսակ 1

Երևանում և ՀՀ մարզերում բնակելի անշարժ գույքի գների փոփոխությունը նախորդ ամսվա նկատմամբ 2020-2021 թվականների համար (%)

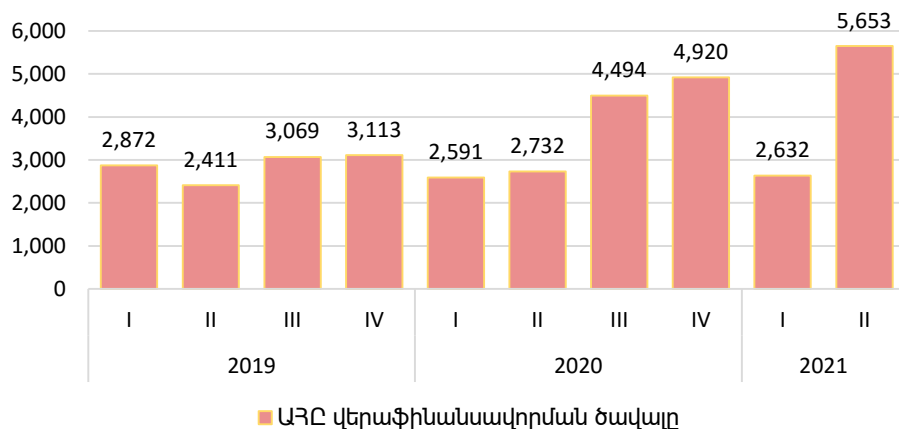
	Հնվ	Փտր	Մրտ	Ապր	Մյս	Հնս	Հլս	Օգս	Սպտ	Հկտ	Նոյ	Դեկ
Երևան 2020 թ.	0.6	1.1	0.6	0.0	-1.0	-1.1	-1.7	-1.1	-0.2	-0.7	-0.8	0.3
Երևան 2021 թ.	-0.5	-0.3	0.1	0.5	0.9	1.3						
ՀՀ մարզեր 2020 թ.	1.4	0.1	0.5	0.0	-0.7	-0.9	-1.0	-0.3	-0.1	-0.5	-1.1	-0.1
ՀՀ մարզեր 2021 թ.	-0.2	0.0	0.2	0.3	0.6	1.6						

Ինչ վերաբերում է հիփոթեքային վարկավորման ծավալին [6], այն շարունակական աճ է արձանագրել թե՛ ՀՀ դրամով, թե՛ արտարժույթով պորտֆելների դեպքում, ընդ որում՝ ՀՀ դրամով հիփոթեքային վարկերի մասնաբաժինն ընդհանուր պորտֆելում աճել է՝ 2021-ի հունիսի վերջին հասնելով 73%-ի: Հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի աճը ներկայացված է **Գծապատկեր 3**-ում:



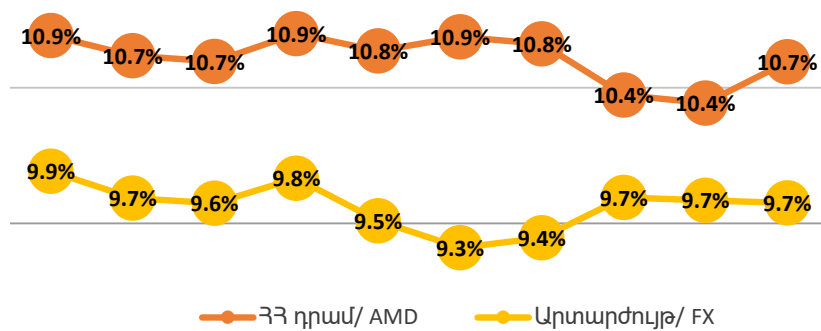
Գծապատկեր 3. ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի աճը և ըստ արժույթների բաշխվածությունը

ՀՀ կենտրոնական բանկի (այսուհետև՝ ՀՀ ԿԲ) կողմից հիմնադրված, բնակարանային վերաֆինանսավորումը նպատակադրած ԱՀԸ-ի կողմից իրականացված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման ծավալները [7] ներկայացված են **Գծապատկեր 4**-ում:



Գծապատկեր 4. ԱՅԸ վերաֆինանսավորման ծավալը (մլն ՀՀ դրամ)

Ելնելով ՀՀ դրամով և ԱՄՆ դոլարով հիփոթեքային վարկերի մեծությունից և ՀՀ ԿԲ-ի կողմից հրապարակված հիփոթեքային վարկերի ամսական տոկոսադրույքներից [8]՝ ստորև ներկայացվում է հիփոթեքային վարկերի եռամսյակային միջին կշռված տոկոսադրույքները գծապատկերի տեսքով (Գծապատկեր 5):



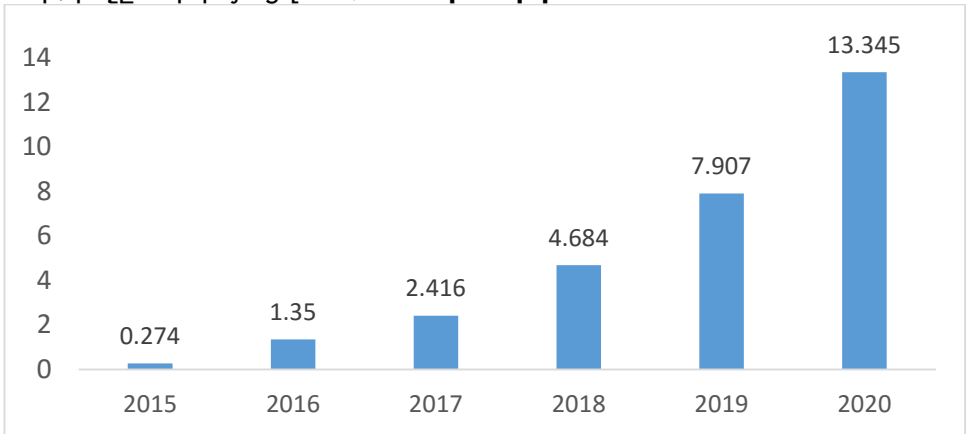
2019				2020				2021	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II

Գծապատկեր 5. Հիփոթեքային վարկավորման միջին կշռված եռամսյակային տոկոսադրույքները

2021-ի երկրորդ եռամսյակի ավարտին ՀՀ դրամով միջին կշռված տոկոսադրույքը 2020-ի համադրելի ժամանակաշրջանի ցուցանիշից նվազել է 0.2 %-ով, իսկ ԱՄՆ դոլարով աճել 0.4 %-ով:

Անդրադառնալով օրենսդրական կարգավորումներին՝ հարկ է նշել, որ գլխավոր օրենսդրական նախաձեռնությունը, որը խթանում է հիփոթեքային շուկան, հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով վարձու աշխատողների, անհատ ձեռնարկատերերի և նոտարների կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարների վերադարձման կարգը սահմանելու մասին ՀՀ կառավարության որոշումն է [9]: Վերջինիս համաձայն՝ ֆիզիկական անձանց՝ անշարժ գույքի առաջնային շուկայից (կառուցապատողից) ձեռքբերումների հիփոթեքային վարկերի սպասարկման տոկոսագումարները կարող են նվազեցվել իրենց կողմից պետությանը վճարվող եկամտային հարկից: 2018-ին որոշակի սահմանափակումներ են մտել այս կարգավորման մեջ, մասնավորապես՝ ձեռք բերվող գույքի առավելագույն արժեք է սահմանվել 55 մլն ՀՀ դրամը, յուրաքանչյուր ֆիզիկական անձ կարող է այս ծրագրից օգտվել միայն մեկ անգամ, իսկ եռամսյակային կտրվածքով վերադարձվող տոկոսագումարները չպետք է գերազանցեն 1.5 մլն ՀՀ դրամը [10]:

Վերոնշյալ օրենսդրական կարգավորման խթանիչ ուժը կարող է արտահայտվել տվյալ տարում վերադարձված եկամտային հարկի մեծությամբ, ինչը ներկայացված է **Գծապատկեր 6**-ում:



Գծապատկեր 6. Հիփոթեքային վարկերի տոկոսագումարների գծով վերադարձված եկամտային հարկի մեծությունը 2015-20 թվականներին (մլրդ ՀՀ դրամ)

Ինչպես տեսանելի է վերևում պատկերված գծապատկերում, վերադարձման ենթակա եկամտային հարկի մեծությունը տարեցտարի աճում է՝ չնայած 2018-ից ուժի մեջ մտած սահմանափակմանը: Համաձայն ՊԵԿ-ի տվյալների՝ 2021-ի 1-ին կիսամյակում վերադարձվել է շուրջ 8 մլրդ ՀՀ դրամի եկամտային հարկ, իսկ տվյալ նախաձեռնության շահառուների թիվը կազմում է մոտ 16 հազար [11]:

Հարկ է նշել, որ համաձայն նոր հարկային օրենսգրքի եկամտային հարկի դրույքը փոփոխվում է, և եթե 2020-ին այն կազմում էր 23%, ապա 2021-ի հունվարի 1-ից՝ 22%, 2022-ի հունվարի 1-ից՝ 21%, իսկ 2023-ի հունվարի 1-ից՝ 20% [12]: Հետևաբար, ակնկալվող վերադարձման ենթակա եկամտային հարկի մեծությունն առկա շահառուների գծով միտված է նվազելուն:

Բացի այդ, 2021 թվականի օգոստոսի 12-ին ՀՀ կառավարության կողմից ընդունվեց սույն օրենսդրական նախաձեռնության մեկ այլ սահմանափակում, որն ուժի մեջ կմտնի 2022-ի հուլիսի 1-ից: Նախապես անհրաժեշտ է ընդգծել, որ 2020-ի հունիսի 4-ին ՀՀ կառավարության որոշմամբ սահմանվել է Երևան քաղաքի գոտիականության համակարգ [13], որը կիրառվում է նոր սահմանափակման մեջ: Համաձայն այդ սահմանափակման՝ փուլային եղանակով դադարեցվելու է Երևան քաղաքում ձեռքբերման ենթակա անշարժ գույքերի գծով եկամտային հարկի վերադարձման հնարավորությունը, մասնավորապես՝ 2022 թվականի հուլիսի 1-ից ծրագիրը կդադարի գործել Երևանի 1-ին գոտում, 2023 թվականի հունվարի մեկից՝ 2-րդ գոտում, նույն տարվա հուլիսի 1-ից՝ 3-րդ գոտում, իսկ 2025 թվականի հունվարի 1-ից՝ ողջ Երևան քաղաքում [14]: Նոր սահմանափակման նպատակն է խթանել անշարժ գույքի գործարքների աճը ՀՀ մարզերում:

Ամփոփում

Ամփոփելով վերը նշվածը՝ պետք է նշել, որ ՀՀ անշարժ գույքի առուվաճառքի շուկան վերականգնվում է 2020 թվականի տնտեսական ցնցումներից, ինչը, սակայն, ոչ բոլոր գործարքների դեպքում է բավարար նախահամավարակային ժամանակաշրջանի արդյունքներն ապահովելու համար: Չնայած որ Երևան քաղաքը շարունակում է առաջատարը լինել անշարժ գույքի գործարքների մարզային բաշխվածության մեջ, 2020-2021 թվականներին նկատվում է վերջինիս տեսակարար կշռի 5%-անոց կրճատում 2019 թվականի ցուցանիշի նկատմամբ, մինչդեռ որոշ մարզեր գրանցել են թե՛ գործարքների քանակի, թե՛ տեսակարար կշռի աճ:

Եթե 2020 թվականի մայիս-նոյեմբեր ամիսներին Երևանում և ՀՀ մարզերում բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված բնակարանների գները շարունակաբար նվազել են, ապա 2021 թվականի մարտ-հունիս ամիսներին՝ աճել:

ՀՀ-ում 2020-2021 թվականներին դրամով և արտարժույթով հիփոթեքային վարկավորման ծավալներն աճել են (ընդ որում դրամով) տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշռը 2020-ի տարեսկզբի 64%-ի փոխարեն 2021-ի 2-րդ եռամսյակի ավարտին կազմել է 73% [6], իսկ հիփոթեքային վարկերի եռամսյակային տոկոսադրույքներն զգալի

տատանումներ չեն արձանագրել [8]: ԱՀԸ կողմից հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման ծավալները 2020 թվականի 3-րդ և 4-րդ եռամսյակներում զգալի աճ են արձանագրել, իսկ 2021-ի 2-րդ եռամսյակում գրանցել ամենաբարձր ցուցանիշը՝ 5.653 մլրդ ՀՀ դրամ [7]:

Ֆիզիկական անձանց հիփոթեքային վարկերի տոկոսագումարների մարմանն ուղղված վերադարձվող եկատմային հարկի նախագծում 2021 թվականին ընդունված որոշման համաձայն, տվյալ նախագիծն աստիճանաբար կդադարի գործել Երևանում՝ նպատակ ունենալով խթանել ՀՀ մարզերում անշարժ գույքի շուկան: Ենթադրվում է, որ այս սահմանափակումը դժվարություններ կառաջացնի Երևանում ներդրումներ կատարած այն կառուցապատողների համար, որոնք դեռևս չեն իրացրել իրենց ներդրումները, քանի որ Երևանում այս նախագծի փուլային դադարեցմանը զուգահեռ կնվազի նաև պոտենցիալ շահառուների՝ Երևանում անշարժ գույք ձեռք բերելու շահագրգռվածությունը:

Որպես եզրահանգում, կանխատեսվում է, որ հիփոթեքային վարկավորման ծավալները կշարունակեն աճել, սակայն եկամտային հարկի վերադարձի նոր սահմանափակման ուժի մեջ մտնելուն զուգահեռ կնվազեն նաև վարկավորման ծավալի աճի տեմպերը: Ակնկալվում է, որ անշարժ գույքի գործարքների մարզային բաշխվածության մեջ տարեցտարի կաճեն մարզերի տեսակարար կշիռները՝ ի հաշիվ Երևան քաղաքի:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐ

1. **Առողջապահության միջազգային կազմակերպություն,**
<https://www.who.int/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>,
11.03.20
2. **ՀՀ վիճակագրական կոմիտե,** <https://armstat.am/am/?nid=82>
3. **ՀՀ կադաստրի կոմիտե,** https://cadastre.am/storage/files/1-hodvac-2020_1.pdf, էջ 22
4. **ՀՀ կադաստրի կոմիտե,** <https://cadastre.am/storage/files/1-hodvac-ikis2021.pdf>, էջ 23
5. **ԱՀԸ, ՀՀ բնակելի անշարժ գույք,** <https://www.nmc.am/hy/statistics/residential-real-estate/residential-house-prices-dynamics-yerevan>
6. **ՀՀ ԿԲ,** Առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկերն ըստ ոլորտների (ամսական),
<https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx>
7. **ԱՀԸ, ԱՀԸ վարկավորման պորտֆելի դինամիկա,**
<https://www.nmc.am/hy/statistics/loan-dynamics/refinanced-quarterly>
8. **ՀՀ ԿԲ,** Ֆինանսական շուկայի տոկոսադրույքները (ամսական),
<https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx>, 10.07.2021
9. **Հայաստանի իրավական տեղեկատվական համակարգ, ՀՀ կառավարության որոշում,**
<https://www.arlis.am/documentview.aspx?docID=96164>, 19.02.2015
10. **ՀՀ ՊԵԿ,**
<https://www.petekamutner.am/covidNews.aspx?sid=ts&nid=7214>
11. **Ազատություն ռադիոկայան,**
<https://www.azatutyun.am/a/31384131.html>, 29.06.2021
12. **ՀՀ ՊԵԿ,** Եկամտային հարկի մասին,
<https://www.petekamutner.am/Content.aspx?itn=tsTIIIncomeTaxCurrent>
13. **Հայաստանի իրավական տեղեկատվական համակարգ,**
https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=143618&fbclid=IwAR2pAD0zX7PYMfcBjZjJOrGTvcZ6sC011vbc_hS-YqfM4QtbPOJVwdw0erc, 04.06.20
14. **«Հետք» համացանցային թերթ,**
<https://hetq.am/hy/article/134466>, 12.08.21

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РА АРСЕН ЕГИКЯН¹, ГЕНРИК МАНУКЯН²

¹Академия государственного управления Республики Армения

²«Французский университет в Армении» фонд

В данной статье представлен анализ ипотечного рынка Армении в 2020-2021 годах, на основании которого были спрогнозированы тенденции развития вышеупомянутого рынка.

Изучены сделки по продаже недвижимости, портфели ипотечных кредитов и процентные ставки. Особо следует упомянуть законодательство, регулирующее ипотечный рынок.

Подводя итог, отмечается, что рынок демонстрирует тенденции устойчивого развития, и ожидается его оживление в марзах Армении.

Ключевые слова: портфель ипотечных кредитов, продажа недвижимости, средневзвешенная процентная ставка, рефинансирование ипотеки, возвращение подоходного налога.

DEVELOPMENT TRENDS OF THE RA MORTGAGE MARKET ARSEN YEGHIKYAN¹, HENRIK MANUKYAN²

¹ Public Administration Academy of the Republic of Armenia

² "Fondation Université Française en Arménie"

This article presents an analysis of the mortgage market in Armenia in 2020-2021, based on which the development trends of the above-mentioned market are predicted.

The real estate market sales transactions, mortgage loan portfolios and interest rates are studied. Special reference is made to the legislation regulating the mortgage market.

The research is summarized by noting that the market shows sustainable development tendencies, and market activation is expected in the regions of Armenia.

Keywords: mortgage loan portfolio, real estate sales, weighted average interest rate, mortgage refinancing, income tax return.

Ներկայացվել է խմբագրություն 05. 10. 2021
Երաշխավորվել է տպագրության 20. 10. 2021