

ՀՀ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄՆԵՐԸ

Արսեն Ժորայի Եղիկյան

ՀՀ ԿԲ հիմնարկ՝ Գերմանահայկական հիմնադրամի Ավագ աուդիտոր,
տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ

Խաչատուր Աշոտի Ղազեյան

ՀՀ ՊԿԱ մագիստրատուրայի բաժնի պետ,
ՀԱԱՀ Հողաշինարարության և հողային կադաստրի ամբիոն,
տեխնիկական գիտությունների թեկնածու, դոցենտ

Հայաստանի Հանրապետության հիփոթեքային շուկան 2019 թվականի առաջին կեսին նույնպես ցույց է տալիս կայուն աճի միտումներ: Նշված ժամանակահատվածում անշարժ գույքի շուկայում գրանցված գործարքների քանակը 2018թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է 11.1% -ով:

Բանկերում և վարկային կազմակերպություններում ՀՀ դրամով վարկային պորտֆելի աճի դինամիկան փոքր-ինչ գերազանցում է արտարժույթով վարկային պորտֆելի աճի դինամիկային: Տվյալ հանգամանքը կարելի է բացատրել նաև այն փաստով, որ առաջնային շուկայում ՀՀ դրամով անշարժ գույք գնելու դեպքում վարկերի համար վճարված տոկոսադրույքները յուրաքանչյուր եռամսյակ Կառավարության կողմից վերադարձվում են վարկառուին, ինչն իր հերթին խթանում է շուկան:

Հարկ է նշել, որ 2019 թվականի միայն առաջին ինը ամիսների ընթացքում (հունվար-սեպտեմբեր) 5 մլրդ 454 մլն դրամ պետությունը վերադարձրել է թվով 6321 վարկառուների, ինչը 65%-ով ավել է, քան 2018թ. նույն ժամանակահատվածում վերադարձված գումարը:

Աղյուսակ 1

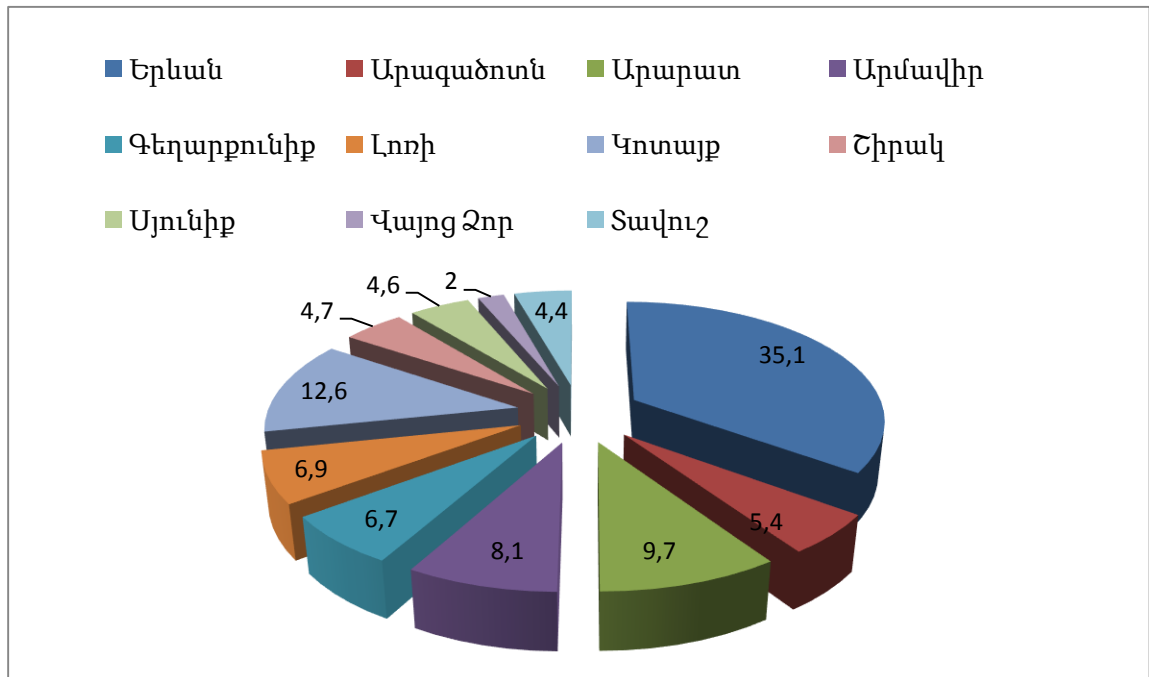
ՀՀ առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից ՀՀ ռեզիդենտներին տրամադրված հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի դինամիկան 2019 թ. ընթացքում¹(մլրդ դրամ)

Ամիսներ	2019թ.						
	Հունվ.	Փետր.	Մարտ	Ապրիլ	Մայիս	Հուն.	Հուլ.
ՀՀ դրամով հիփոթեքային վարկեր	169.0	173.9	179.1	186.6	194.9	201.9	210.0
ԱՄՆ դոլարով հիփոթեքային վարկեր	118.8	120.4	121.4	122.1	123.3	124.3	125.9
Ընդամենը	287.8	294.3	300.5	308.7	318.2	326.2	335.9

¹ <https://www.cba.am/am/SitePages/pperiodicals.aspx>

Ստորև ներկայացված աղյուսակը ցույց է տալիս հիփոթեքային վարկերի վերջին ամիսների ծավալների դինամիկան բանկերում և վարկային կազմակերպություններում:

Անշարժ գույքի հետ գործարքների քանակի բաշխումը ըստ մարզերի ներկայացված է ստորև բերված գծապատկերում, որտեղ ամենամեծը բաժին է ընկնում Երևան քաղաքին՝ 35,1%, իսկ ամենափոքրը՝ Վայոց Ձորի մարզին՝ 2%:



Գծապատկեր 1. Անշարժ գույքի հետ իրականացված գործարքների թիվը տեսակարար կշռով՝ ըստ մարզերի¹

Տվյալ ցուցանիշը տոկոսային առումով վերջին տարիներին բավականին քիչ է փոփոխվում՝ Երևան քաղաքի համար գրանցելով մինչև 3%:

Հաջորդ տվյալներից, որը մասամբ արտահայտում է հիփոթեքային շուկայի միտումը, հանդիսանում է բնակելի տարածքի գնի փոփոխությունը 1ք/մ-ի համար, մասնավորապես, Երևան քաղաքում:

Ստորև բերված աղյուսակը ցույց է տալիս 2018-2019թթ. ժամանակահատվածում Երևանում (ըստ վարչական շրջանների) բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների գների փոփոխության միտումը 1 ք/մ-ի համար:

¹ https://www.cadastre.am/storage/files/news/news_6896045653_1_Hodvac_Ikis.2019.pdf .

Երևան քաղաքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների 1 ք/մ-ի գինը 2018 և 2019թթ. առաջին կիսամյակների համար¹(ՀՀ դրամ)

Վարչական տարածք	2018թ. առաջին կիսամյակ	2019թ. առաջին կիսամյակ	% փոփոխություն
Կենտրոն	504,200	586,600	16.3
Արաբկիր	361,150	401,000	11.0
Քանաքեռ-Զեյթուն	272,850	295,400	8.3
Նոր Նորք	239,800	257,200	7.3
Էրեբունի	247,450	262,800	6.2
Շենգավիթ	251,300	265,300	5.6
Դավթաշեն	279,100	309,300	10.8
Աջափնյակ	245,300	273,700	11.6
Մալաթիա-Սեբաստիա	237,500	255,500	7.6
Ավան	254,550	266,500	4.7
Նուբարաշեն	161,650	172,900	7.0

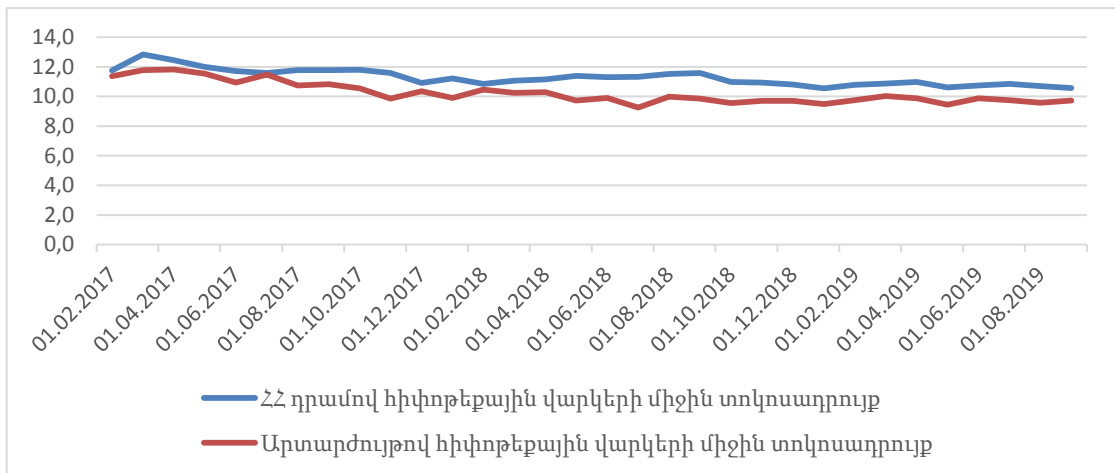
Աղյուսակը ցույց է տալիս, որ անցած տարվանից Երևան քաղաքի բոլոր վարչական շրջաններում բնակարանների գները աճել են 4.7%-ից (Ավան) մինչև 16.3% (Կենտրոն):

Հիփոթեքային շուկան ավելի հստակ պատկերացնելու նպատակով, ստորև ներկայացվում է գծապատկեր, որն արտացոլում է վերջին ամիսներին ՀՀ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները:

Գծապատկերը ցույց է տալիս, որ վերջին 3 տարվա ընթացքում նվազել են ինչպես ՀՀ դրամով, այնպես էլ ԱՄՆ դոլարով հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները: 2019թ. սեպտեմբերին միջինում ՀՀ դրամով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները կազմել են 10.8%, իսկ ԱՄՆ դոլարի համար՝ 9.6%:

Ավելորդ չի լինի նշել նաև, որ առևտրային բանկերի հիփոթեքային վարկերի պորտֆելում չաշխատող ակտիվների չափը 2019 թվականի հուլիս ամսին կազմել է ընդամենը 0.19%:

¹ https://www.cadastre.am/storage/files/news/news_6896045653_1_Hodvac_Ikis.2019.pdf.



Գծապատկեր 2. ՀՀ ռեզիդենտ Ֆիզիկական անձանց տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները¹

Այսպիսով, ամփոփելով վերը շարադրվածը, ինչպես նաև հաշվի առնելով վարկերի տոկոսադրույքների կայունությունը, վարկային պորտֆելների և բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների համապատասխան ցուցանիշների աճը՝ կարելի է փաստել, որ ՀՀ հիփոթեքային շուկան ցուցաբերում է կայուն աճի միտումներ:

ՀՀ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄՆԵՐԸ

Արսեն Ժորայի Եղիկյան

ՀՀ ԿԲ հիմնարկ՝ Գերմանահայկական հիմնադրամի Ավագ աուդիտոր, տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ

Խաչատուր Աշոտի Ղազեյան

ՀՀ ՊԿԱ մագիստրատուրայի բաժնի պետ,

ՀԱԱՀ Հողաշինարարության և հողային կադաստրի ամբիոն, տեխնիկական գիտությունների թեկնածու, դոցենտ

Համառոտագիր

Հողվածում դիտարկվում է ՀՀ հիփոթեքային շուկան, վերջինիս զարգացման հեռանկարները, ինչպես նաև դիտարկվում պետության կողմից եկամտային հարկին առնչվող քաղաքականությունը, որն ուղղված է նշված բնագավառի զարգացմանը: Այստեղ ներկայացվում են շուկայում գործող հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները, տրամադրման ծավալները, ինչպես նաև Երևան քաղաքում բնակելի տարածքների գները և վերջիններիս փոփոխությունները:

¹ <http://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx> .

Հողվածում դիտարկվում են նաև անշարժ գույքի հետ գործարքների համեմատականները ինչպես Երևան քաղաքում, այնպես էլ ՀՀ մարզերում:

Բանալի բառեր՝ հիփոթեքային վարկ, հիփոթեքային շուկա, վարկի տոկոսադրույք, վարկային պորտֆել:

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА РА

Арсен Жораевич Егикян

Старший аудитор в Немецко-Армянском Фонде при ЦБ РА,
кандидат экономических наук, доцент

Хачатур Ашотович Казеян

Начальник отдела магистратуры Академии государственного
управления РА, Кафедра «Землеустройство и
земельный кадастр» Армянского Национального Аграрного
Университета, кандидат технических наук, доцент

Аннотация

В статье рассматривается ипотечный рынок Республики Армения, перспективы его развития, а также государственная политика в области доходов, направленная на развитие данной отрасли. Здесь представлены ставки ипотечного рынка, объемы ипотеки, цены на жилую площадь в Ереване и их изменения. В статье также сравнивается численность сделок с недвижимостью как в Ереване, так и в регионах.

Ключевые слова: ипотечный кредит, ипотечный рынок, кредитный процент, кредитный портфель.

GENERAL DEVELOPMENTS OF THE MORTGAGE MARKET OF RA

Arsen Zhora Yeghikyan

Senior auditor in German-Armenian Fund by CB of RA,
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Khachatur Ashot Ghazeyan

Head of Department of Masters program of the Public
Administration Academy of RA,
Armenian National Agrarian University
Department of «Land construction and land cadaster»,
Candidate of Engineering Sciences, Associate Professor

Abstract

This article describes the mortgage market of the Republic of Armenia, its

development prospects, as well as the State-related income policy aimed to the development of the mentioned field. There are presented the mortgage market rates, volumes of mortgages in the market, the prices of residential properties in Yerevan and their trends to change. In the article also presented the compares of real estate deals by quantity both in Yerevan and in the regions.

Keywords: mortgage loan, mortgage market, interest rate, credit portfolio.