



ՀՀ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ
ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ
ՀԱՄԱՐԱԿԵՆՏՐ



**ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԵՎ
ՀԱՍԱՐԱԿՈՒԹՅԱՆ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄ.
21-րդ դարի մարտահրավերներ
և հնարավորություններ**

**DEVELOPMENT OF ECONOMY AND SOCIETY:
Challenges and Opportunities of 21st Century**

**РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ И ОБЩЕСТВА:
ВЫЗОВЫ И ВОЗМОЖНОСТИ 21-ого века**

ՀՊՏՀ 27-ՐԴ ԳԻՏԱԺՈՂՈՎ

2017 թ., նոյեմբերի 22-24

Երևան 2018

ՀՏԴ 330:06
ԳՄԴ 65
Տ 778

Հրատարակվում է
ՀՊՏՀ գիտական խորհրդի որոշմամբ

Խմբագրական խորհրդի նախագահ՝

ԿՈՐՅՈՒՆ ԱԹՈՅԱՆ

ՀՊՏՀ ռեկտոր, Կ.գ.դ., պրոֆեսոր

Խմբագրական խորհուրդ՝

- ԴԻԱՆԱ ԳԱԼՈՅԱՆ** - ՀՊՏՀ միջազգային տնտեսական հարաբերությունների ամբիոնի վարիչ, Կ.գ.դ., դոցենտ
ՍՈՒՐԵՆ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ - ՀՊՏՀ բնօգտագործման տնտեսագիտության ամբիոնի վարիչ, Կ.գ.դ., պրոֆեսոր
ԱՇՈՏ ՄԱԹԵՎՈՍՅԱՆ - ՀՊՏՀ հաշվապահական հաշվառման և աուդիտի ֆակուլտետի դեկան, Կ.գ.դ., պրոֆեսոր
ԽՈՐԵՆ ՄԻՆԻՔԱՐՅԱՆ - ՀՊՏՀ գիտության և ասպիրանտուրայի բաժնի պետ, Կ.գ.թ., դոցենտ
ԱՇՈՏ ՍԱԼԼԱԶԱՐՅԱՆ - ՀՊՏՀ ֆինանսների ամբիոնի վարիչ, Կ.գ.դ., պրոֆեսոր
ՎԱՐԴԱՆ ՍԱՐԳՍՅԱՆ - ՀՊՏՀ տնտես. ինֆորմ. և տեղեկ. համակ. ամբիոնի վարիչ, Կ.գ.դ., պրոֆեսոր
ՅՈՒՐԻ ՍՈՒՎԱՐՅԱՆ - ՀՊՏՀ կառավարման ամբիոնի վարիչ, ՀՀ ԳԱԱ ակադ., Կ.գ.դ., պրոֆեսոր
ԳԱԳԻԿ ՎԱՐԴԱՆՅԱՆ - ՀՊՏՀ պրոռեկտոր, Կ.գ.դ., պրոֆեսոր

ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՀԱՍԱՐԱԿՈՒԹՅԱՆ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄ. 21-րդ դարի մարտահրավերներ և
Տ 778 հնարավորություններ: ՀՊՏՀ 27-րդ գիտաժողովի նյութեր / ՀՊՏՀ: - Եր.: Տնտեսագետ,
2018, 780 էջ:

ՀՏԴ 330:06
ԳՄԴ 65

ISBN 978-9939-61-177-8

© «Տնտեսագետ» հրատարակչություն, 2018 թ.

ՈՂՋՈՒՅՆԻ ԽՈՍՔ

Գիտաժողովի հարգելի՛ մասնակիցներ,

շնորհավորում եմ բոլորիս Հայաստանի պետական տնտեսագիտական համալսարանի 27-րդ գիտաժողովի բացման առթիվ և ցանկանում եմ շնորհակալություն հայտնել գիտաժողովի բոլոր մասնակիցներին, ովքեր հեղափոխություն են ցուցաբերել տնտեսության և հասարակության զարգացմանն առնչվող հրապարակապ հարցերի նկատմամբ:

Մեր համալսարանի տարեկան գիտաժողովները գեղեցիկ ավանդույթ են դարձել, բայց ես ուրախությամբ եմ նշում, որ դրանց կողքին այսօր առկա են մեր համալսարանի գիտական գործունեությունն արտացոլող այլ ձևաչափեր նույնպես: Հպարտությամբ եմ նշում, որ հեղափոխական համալսարան դառնալու և մեր պետության տնտեսական կյանքին մասնագիտական մասնակցություն ունենալու իմ տեսլականը կամաց-կամաց կյանքի է կոչվում: Համալսարանի «Ամբերդ» հեղափոխական կենտրոնի գործունեությունն այսօր տալիս է նշանակալի արդյունքներ. այսօրեղ ոչ միայն իրականացվում են հանրապետության տնտեսական արդիական հիմնախնդիրների վերաբերյալ հեղափոխություններ, այլև կենտրոնի աշխատակիցները բուհի դասախոսական կազմի ներկայացուցիչների հետ, որպես փորձագետներ, հանդես են գալիս համապետական քննարկումներում:

Մինչ տարեկան գիտաժողովի կազմակերպումը գիտական սեմինարների ձևաչափերով հանդես եկան մեր ամբիոնները՝ շնորհանդեսներով ներկայացնելով իրենց ուսումնասիրության առանցքում առկա թեմաները: Այս ուսումնական տարվանից տրվեց գիտաուսումնական լաբորատորիաների մեկնարկը, ինչը գիտական դրամաշնորհներ, գիտաուսումնական խմբեր և գիտահեղափոխական կյանքի աշխուժացմանը միտված այլ ձևաչափեր ներդնելու մեր մոտեցումների հրաշալի շարունակությունն է:

Համալսարանի տարեկան գիտաժողովը ես հատկապես կարևորում եմ ակնկալիքով, որ այն պետք է վեր հանի մեր հավաքական գիտական ներուժը, ցույց տա համալսարանում գիտական կյանքի որակական փոփոխությունը և դառնա հեղափոխ գործունեության յուրօրինակ ուղենիշ: Այս գիտաժողովի հիմքում տնտեսության և հասարակության զարգացման հարցերն են, որոնք ի ցույց են դնում մեր դարաշրջանի մարտահրավերներն ու հնարավորությունները: Իսկապես, սրանք այնքան փոխկապակցված և կարևոր հարցեր են, որոնք չպետք է անտարբեր թողնեն տնտեսագետներին, չէ՞ որ չի կարող լինել հասարակական զարգացման որևէ մակարդակ՝ առանց կենսունակ տնտեսության:

Հուսով եմ, որ գիտաժողովը՝ իր բաժանմունքներով և կլոր սեղաններով, հնարավորություն կտա մասնագետներին ներկայացնելու իրենց մոտեցումները, բացահայտելու գիտաժողովի խորագրում արտացոլված թեման՝ իր բոլոր շերտերով և նրբություններով: Այնպես որ, արգասաբեր և աշխույժ աշխատանք եմ մատչում Ձեզ:

Շնորհակալ եմ ուշադրության համար:

ԿՈՐՅՈՒՆ ԱԹՅԱՆ
ՀՊՏՀ ռեկտոր, պրոֆեսոր

ных показателей, описывающих инвестиционную среду городов. Посредством данной методологии, с помощью оценки качественных и количественных показателей, была осуществлена оценка инвестиционной среды и важности всех показателей. Была проведена оценка инвестиционной среды в 7 сферах городов Гюмри и Еревана. В сопоставлении 64 показателей, на их основе был рассчитан интегральный показатель и проведен сравнительный анализ на основании данного показателя.

KAREN PETROSYAN
GHARIB HARUTYUNYAN

COMPARATIVE ASSESSMENT OF INVESTMENT CLIMATE IN GYUMRI AND YEREVAN

Key words: investment climate, factor analyze, significance of sector, business field, infrastructures, integral indicator

Based on the international experience of investment climate assessment and expert assessments, the authors developed a system of 22 qualitative and 42 quantitative indicators characterizing city investment climate. Assessment of the significance of sectors and all the indicators of the investment climate through qualitative and quantitative indicators by selected methodology was realized. Assessment of investment climates in Yerevan and Gyumri cities has been implemented in 7 spheres. Compared to the 64 indicators characterizing the investment climate, 64 indicators were calculated using an integral indicator and a comparative analysis of 2 cities was realized according to that indicator.

ԱՇՈՏ ԿԻՐԱԿՈՍՅԱՆ

ՀՊՏՀ «Ամբերդ» հեղափոխական կենտրոնի
կրպսեր հեղափոխող,
տնտեսագիտության թեկնածու

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՀԵՌԱՆԿԱՐՆԵՐԸ

Հիմնաբառեր. հիփոթեքային շուկա, բանկային համակարգ, առևտրային բանկեր, տնտեսական աճ, ծրագրային վարկեր, կանխավճար

Հիփոթեքային շուկան ամբողջ աշխարհում ունի իր ուրույն դերը երկիր տնտեսության զարգացման մեջ: Այս շուկան մշտապես գտնվում է հեղափոխողների ուշադրության կենտրոնում, և այդ է պատճառը, որ այս շուկայում օրեցօր ավելանում են նոր գործիքներ և մեխանիզմներ, որոնք դյուրացնում են հիփոթեքի տրամադրումը: Հիփոթեքային շուկայի զարգացումը կնպաստի անշարժ գույքի շուկայի առաջընթացին, շինարարության ծավալների ընդլայնմանը, տնտեսական աճի կայունացմանն ու բարձրացմանը և, իհարկե, նոր աշխատատեղերի ստեղծմանը:

Ցանկացած երկրում տնային տնտեսությունների բոլոր ժամանակների առանցքային խնդիրներից մեկը համարվել է սեփական կացարան (տուն, բնակարան) ունենալը: Բանկային համակարգի և տարածամկետ վճարման մեխանիզմների զարգացմանը զուգահեռ, այդ խնդիրը լուծվել է հիփոթեքային վարկավորման միջոցով: Զարգացած տնտեսություններով երկրներում հիփոթեքային վարկերի սպառողներ համարվում են միջին խավի ներկայացուցիչները, որոնք ունեն միջին կայուն եկամուտ: ՀՀ բանկային համակարգում էլ հիփոթեքային վարկավորումն իր ուրույն տեղն է զբաղեցնում: Հայաստանում առաջին անգամ հիփոթեքային վարկ տրամադրվել է 2002 թվականին հետևյալ պայմաններով՝ 5 տարի մարման ժակետ, 19–24 տարեկան տոկոսադրույք և 50% կանխավճար: Հետագա 15 տարիների ընթացքում այս պայմանները բարելավվել են՝ հասնելով 15-20 տարի մարման ժամկետի, 12–14 տարեկան տոկոսադրույքի և 30% կանխավճարի: Ներկայումս Հայաստանում հիփոթեքային վարկերը տրամադրվում են առևտրային բանկերի և ունիվերսալ վարկային կազմակերպությունների կողմից սեփական միջոցների հաշվին կամ հատուկ ծրագրերի միջոցով: Պետք է նշել, որ ծրագրային վարկերն ավելի էժան են, սակայն դրանք ունեն իրենց խիստ պահանջները և սահմանափակումները: ՀՀ-ում բնակարան ձեռք բերելու համար գոյություն ունի 2 հատուկ ծրագիր՝ Ազգային հիփոթեքային ընկերություն (ԱՀԸ) ՎՎԿ-ի և «Բնակարան երտասարդներին» ՎՎԿ-ի ծրագրերը, որոնք շուկայում տեղայնացվում են առևտրային բանկերի և ՈւՎԿ-ների կողմից:

ԱՀԸ-ն մուտք է գործել շուկա 2009 թ. կեսերից և աշխատում է երկրորդային շուկայի վրա: Մինչ օրս ընկերության վերաֆինասավորած վարկերի քանակը 8650 է, որը գումարային արժեքով կազմում է մոտ 71.5 մլրդ դրամ: Ամսական միջինում վերաֆինանսավորվում է 108 վարկ: Ընդհանուր առմամբ, Երևանում ֆինանսավորվել է 5633 վարկ, որը կազմել է 57 մլրդ դրամ:

«Բնակարան երտասարդներին» ծրագիրը մուտք է գործել 2012 թվականին, որի կողմից ֆինանսավորվել է 2707 վարկ, որը կազմել է 21.3 մլրդ դրամ: Հատկանշական է, որ գումարի 62.1%-ը ուղղվել է Երևան քաղաքին, իսկ քանակային առումով դա կազմում է 50.5 տոկոս:

Թեև Հայաստանում քաղաքացիների եկամուտները ձևավորվում են առավելապես դրամային տեսքով, սակայն ՀՀ ֆինանսական համակարգի սուբյեկտների հիփոթեքային պորտֆելում ավելի ծանրակշիռ դեր ունեն արտարժույթով վարկերը: Այնուամենայնիվ, դրանք այս պահին գտնվում են գրեթե հավասար մրցակցության մեջ, ինչը չէինք կարող նշել 2014 և 2015 թվականների համար (2014 թ. - 41.8% դրամ/58.1% դոլար, 2015 թ. - 45.9% դրամ/54% դոլար, 2016 թ. - 49.2% դրամ/50.7% դոլար, 2017 թ. առաջին և երկրորդ կիսամյակ - 50.2% դրամ/49.7% դոլար): Սրա պատճառները երկուսն են: Առաջին՝ առևտրային բանկերը սեփական միջոցների հաշվին տրամադրում են միայն դոլարային վարկեր, իսկ դրամային վարկերը հիմնականում տրամադրում են վերոնշյալ ՎՎԿ-ների ծրագրային վարկերի շրջանակներում: Մյուսը կապված է նրա հետ, որ դոլարային հիփոթեքային վարկերի մեծ մասը տրամադրվում է ոչ թե ձեռքբերման, այլ կառուցապատման և վերանորոգման ուղղությամբ, որոնց նպատակայնությունը չի կարող համեմատվել ձեռք-

բերման նպատակայնության հետ: Քիչ չեն իրավիճակները, երբ ֆիզիկական անձը, վերցնելով որոշակի մեծության դոլարային հիփոթեքային վարկ, նպատակային ծախսում է դրա մի մասը միայն, իսկ մնացածն օգտագործում է այլ կարիքների համար՝ էժան վարկի տեսքով (սա տեղի է ունենում ուռճացված նախահաշիվների հաշվին):

Հիփոթեքային վարկերի ռեալ սպառողները վարձով ապրող մարդիկ կամ ընտանիքներն են, որոնք ամեն ամիս վարձատուին վճարում են ֆիքսված գումար ժամանակավոր կացարանի համար, և նրանք պատրաստ են վճարել ամսական գումար իրենց սեփական կացարան ունենալու համար: Վարձով բնակվող մարդկանց մեծամասնությունը չի կարողանում դառնալ հիփոթեքային վարկի սպառող՝ կանխավճարի առկայության պատճառով: Այսօր, ինչպես վերևում նշել էինք, կանխավճարը սահմանված է 30%, որը իրականում մեծ, անգամ՝ երազելի գումար է միջին խավի ներկայացուցիչների համար, որոնք ապրում են վարձով:

Մեր տվյալներով Երևան քաղաքում բնակվում է փաստացի 1074600 մարդ, որի 16%-ը ապրում է վարձով, որից էլ 3%-ը մարզերում բնակվող ուսանողներն են, այսինքն՝ մենք ունենք հիփոթեքային վարկերի իրական ապագա սպառողներ՝ 13%-ի չափով: Այսպիսով՝ մարդիկ չեն դառնում հիփոթեքային վարկի սպառողներ բարձր կանխավճարի պատճառով, որը ոլորտի մասնագետները բացատրում են նրանով, որ այն մարդկանց ստիպում է իրենց պարտավորված զգալ տվյալ վարկի նկատմամբ: Մեր դիրքորոշումն այստեղ այլ է, քանի որ կարող են մշակվել այնպիսի պայմաններ, որոնց պարագայում չեն լինի կանխավճարներ, բայց օրենքով սահմանված կարգով տունը կվերադառնա բանկին՝ առանց դատական քաշքշուկի, եթե սպառողը խախտի պայմանագրի որևէ կետ:

Հիփոթեքային վարկավորման շուկայի առանցքային հաջորդ փոփոխությունը կարելի է համարել ՀՀ կառավարության 2014 թ. հոկտեմբերից ներդրած նորամուծությունը՝ ըստ որի «Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենքում լրացում կատարվեց՝ սահմանելով, որ բնակարանների ձեռքբերման կամ անհատական բնակելի տների կառուցման համար ստացված հիփոթեքային վարկերի սպասարկման տոկոսները վճարվում են պետության կողմից՝ դրանով իսկ նվազեցնելով վարկառու անձանց ֆինանսական բեռը: Օրենքի փոփոխությունից հետո՝ 2015 թ. ընթացքում առաջնային շուկայից բնակարան ձեռք բերած շուրջ 560 վարկառուի վերադարձվել է շուրջ 274 մլն դրամ գումար: 2016 թ. ընթացքում վերադարձվել է շուրջ 1 մլրդ 350 մլն դրամի չափով եկամտային հարկի գումար՝ արդեն 1276 վարկառուի: Իսկ 2017 թ. հունվարի 25-ի դրությամբ պետությունից վերադարձված եկամտային հարկի ընդհանուր գումարը կազմել է 1 մլրդ 624 մլն դրամ: Ըստ ՊԵԿ-ի կանխատեսման՝ ամբողջ 2017 թվականի համար հետ վերադարձվող գումարը կկազմի շուրջ 2 մլրդ դրամ: Օրենքի ընդունման տրամաբանությունը նրանում էր, որ վարկային տոկոսադրույքի վերադարձը պետք է հանգեցներ հիփոթեքային շուկայի աշխուժացման, որն իր հերթին կհանգեցներ շինարարության ակտիվացմանը, քանի որ եկամտային հարկից հետվերադարձի մոտեցումն ունի իր առանձնահատկությունը, այն է՝ հիփոթեքով գնված բնակարանը պիտի լինի նորակառույց, և պետք է պայմանագիր կնքվի հաճախորդ, բանկ և շինարար փոխկապվածությամբ: Սակայն, սպասվող աշխուժությունը չառաջացավ, քա-

նի որ բավական փոքրաթիվ են այն ընտանիքները, որոնք, ունենալով հանդերձ բնակարանի կարիք, միաժամանակ հնարավորություն ունեն բնակարան գնելու նորակառույց շենքերում ներկայումս ձևավորված բարձր գների պայմաններում և վճարելու համապատասխան կանխավճար: Այս նորամուծության արդյունքը չեղավ սպասվածին համարժեք, քանի որ չէր բխում հիփոթեքի հնարավոր սպառողների շահերից:

Ազգային վիճակագրական ծառայության փոխանցմամբ՝ 2016 թվականին հանրապետությունում իրականացվել է հիփոթեքային գրավադրման 1 հազար 712 գործարք, ընդ որում, միայն Երևանում գործարքների քանակը կազմել է 1 հազար 158 միավոր:

Ըստ վիճակագրության՝ հիփոթեքային գրավադրման գործարքների 79.9%-ն իրականացվել է բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, 12.9%-ը՝ բնակելի տների, 3.4%-ը՝ հասարակական նշանակության օբյեկտների, 0.9%-ը՝ արտադրական նշանակության օբյեկտների, 0.6%-ը՝ ամառանոցների, 0.5%-ը՝ ավտոտնակների և 1.8%-ը՝ հողերի նկատմամբ (այդ թվում՝ 0.9%-ը՝ գյուղատնտեսական նշանակության):

Հաշվետու տարում նախորդ տարվա համեմատ մեր երկրում հիփոթեքային գրավադրման գործարքների քանակն աճել է 17.2%-ով, ընդ որում, Երևան քաղաքում՝ 13.1%-ով, մարզերում՝ 26.8%-ով:

ՀՀ հիփոթեքային շուկայի ուսումնասիրման ընթացքում հետո հանգում ենք մի շարք խնդիրների, որոնք խոչընդոտում են դրա առավել արագ զարգացմանը. փորձենք վերլուծել ամենաէական խնդիրները.

1. Հիփոթեքի հասանելիությունը ցածր և միջին խավերի համար ամենաէական խնդիրն է, իսկ դրա լուծումը բանկերը պետք է գտնեն երկարաժամկետ փողերի մեջ: Ավելացնելով վարկի ժամկետը՝ բանկերը կիջեցնեն վարկունակության շեմը, և դա կլինի խթան հիփոթեքով ավելի շատ հետաքրքրվելու համար:
2. Հիփոթեքային վարկերի կանխավճարի շեմը իջեցնել, հասցնել նվազագույնի, որը նույնպես կխթանի միջին խավի հետաքրքրությունը:
3. Հիփոթեքային շուկայում նվազագույնի հասցնել արտարժույթով տրամադրվող վարկերը:
4. Հիփոթեքային շուկայում կիրառել սուբսիդավորում մարզերում բնակարան գնելու պարագայում, քանի որ շուկան պետք է զարգանա ոչ միայն Երևանի, այլ ՀՀ տարածքում: Ըստ վիճակագրական տվյալների՝ տարեցտարի նվազում են մարզերում առք ու վաճաքի գործարքների թվերը:

Իբրև վերջաբան՝ կցանկանայինք շեշտել, որ հիփոթեքային շուկայի զարգացումը յուրաքանչյուր երկրի տնտեսության համար ունի կարևորագույն նշանակություն, իսկ Հայաստանի համար՝ առավել ևս, քանզի այն (և կամ բնակարանով ապահովվածությունը և դրա համար վճարելու անհրաժեշտությունը) արտագաղթի տեմպերը զսպող առաջին գործիքներից մեկը կարող է դառնալ:

АШОТ КИРАКОСЯН

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

Ключевые слова: ипотечный рынок, банковская система, коммерческие банки, экономический рост, проектные кредиты, предварительная оплата

Рынок ипотеки имеет уникальную роль в развитии экономики во всем мире. Этот рынок всегда находится в центре внимания исследователей, и поэтому новые инструменты и механизмы постоянно растут на этом рынке, что облегчает ипотеку. Развитие ипотечного рынка будет способствовать развитию рынка недвижимости, расширению объемов строительства, стабилизации и увеличению экономического роста и, конечно же, созданию новых рабочих мест.

ASHOT KIRAKOSYAN

MORTGAGE MARKET DEVELOPMENT PROSPECTS

Key words: mortgage market, banking system, commercial banks, economic growth, project loans, prepayment.

Mortgage market has its specific role in the economic development of the country all over the world. This market is always under researchers' attention and that's why in this market the number of mechanisms and tools is increasing day by day, which makes the mortgage providing process easier. The mortgage market development will contribute the processes like the real estate market development, extension of construction volumes, the economic growth increase and stabilization and surely the creation of new workplaces.

ԱՆՈՒՇ ԹՈՒՄԱՆՅԱՆ

Ասպիրանտ, ՀՊՏՀ

ՀՀ ԱՌՈՂՋԱՊԱՀՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ԵՎ ԱՌՈՂՋՈՒԹՅԱՆ ԱՊԱՀՈՎԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ՓՈԽԱՌՆՉՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հիմնաբառեր. բժշկական ապահովագրական հատուցում, մեկ շնչին բաժին ընկնող առողջապահական ծախս, առողջապահության պետական ֆինանսավորում, ՀՆԱ-ի մեջ առողջության պետական ֆինանսավորման ծավալ, հիվանդացության մակարդակ

Հոդվածում մանրամասն ներկայացվում են առողջապահական համակարգի գործառույթներն ու նպատակները, ֆինանսավորման բյուջետային խմբերը, առողջապահական