

Համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամը և տնտեսության բազմաթիվ ոլորտներ այն դրսևտորվում է ֆինանսական ընկերությունների կապիտալացման մակարդակի անկմամբ, իրացվելի միջոցների նվազմամբ, ֆինանսական ակտիվների կտրուկ վատթարացմամբ, ինչպես նաև վստահության բացակայությամբ: Չարգացած երկրներում բազմաթիվ խոշոր կազմակերպություններ հայտնվում են սնանկացման շեփն, խաթարվում է ֆինանսական շուկաների բնականոն աշխատանքը:

Ֆինանսատնտեսական ճգնաժամը հանգեցնում է զարգացող երկրներում ներդրումային ծրագրերի կրճատման, կարճաժամկետ ֆինանսական միջոցների արտահոսքի, շուկայի մասնակիցների միջև վստահության կորստի, ինչպես նաև գործազրկության աճի, համաշխարհային շուկաներում հուճկի և որոշ ապրանքների գների նվազման, համաշխարհային ՀՆԱ-ի աճի տեմպերի նվազման [1]:

Ներկա ճգնաժամը սկիզբ է առել և հետագայում ավելի խոր կնիք է թողել ԱՄՆ-ում, քանի որ ամերիկյան հիպոթեկային վարկավորման շուկան ամենազարգացածն էր՝ շրջանառության ծավալներով և վերաֆինանսավորման մեխանիզմների տարատեսակներով:

Հիպոթեկային վարկավորման շուկայում ճգնաժամի առաջացումը պայմանավորված է եղել մի շարք հանգամանքների առկայությամբ:

● **«Փուչկի պայթյունը» անշարժ գույքի շուկայում:**

2001-05թթ. ընթացքում ԱՄՆ-ում նկատվում է անշարժ գույքի գների արագ ընթաց աճ, որը պայմանավորված էր առաջարկվող հիպոթեկային վարկերի զգալի ցածր տոկոսադրույքների առկայությամբ, վարկավորող կազմակերպությունների կողմից վարկառուների նկատմամբ «բարենայաստ» մոտեցումներով և բնակչության՝ սեփական բնակարաններ ձեռք բերելու մեծ ձգտումներով: Այդ շրջանում գրեթե կրկնակի ավելանում են բնակարանների շինարարության ծավալները, ինչի խթաններից մեկն էլ անշարժ գույքի շուկայում բնակարանների նկատմամբ պահանջարկի ավելացումն էր: Անշարժ գույքի շուկայում ձեռավորված գանգվածային պահանջարկը հանգեցնում է բնակարանների գների արագ տեմպերով աճի:

Արդեն 2005թ. կեսերին շուկայում սկսում է բնակարանների գների աստիճանական անկում արձանագրվել, և անշարժ գույքի շահագործման ժամկետները սկսում են հետաձգվել: Այն վարկառուների համար, ովքեր այդ ժամանակահատվածում էին հիպոթեկային վարկեր ստացել ձեռք բերված անշարժ գույքի գրեթե ամբողջ արժեքի չափով (LTV գործակիցը այդ շրջանում մոտ է եղել 100%-ին), անշարժ գույքի գների նմանօրինակ նվազումը դառնում է հիպոթեկային վարկերից հրաժարվելու պատճառ: Անշարժ գույքի շուկայում բնակարանների առաջարկի ավելացումը և հիպոթեկային նոր վարկերի տրամադրման պայմանների խստացումը (տոկոսադրույքների աճ) հանգեցնում են բնակարանների գների վերոնշյալ անկման: Ինչպես նորակառույց, այնպես էլ երկրորդային շուկայում չվաճառված բնակարանների թիվն սկսում է օրըստօրե աճել: Անշարժ գույքի նկատմամբ մաս-

սայական պահանջարկի բացակայությունը վաճառողներին ստիպում է նվազեցնել բնակարանների գները: Բնակարանների վաճառքը սկսում է իրականացվել ոչ թե մի քանի օրվա, այլ ամիսների ընթացքում: Ամերիկյան նահանգների մեծ մասում անշարժ գույքի սեփականատերերը հայտնվում են սնանկության մեջ, քանի որ բարձրացվել էին հիպոթեկային վարկերի տոկոսադրույքները, և բավական խստացվել վարկավորման պահանջները:

Ամերիկյան հիպոթեկային վարկավորման շուկայում ստեղծվում է հետևյալ իրավիճակը. անշարժ գույքի գների արագ ընթաց աճի ժամանակ բնակչությունն օգտվում էր հիպոթեկային վարկերից, քանի որ վճարվելից տոկոսագումարները մեկ տարի անց հնարավոր էր լինում ետ ստանալ ձեռք բերված նույն անշարժ գույքի գների հետագա աճի հաշվին: Շուկայում ստեղծված իրավիճակը հանգեցնում է այն բանին, որ անշարժ գույքի գների աճը դադարում է: Բանկերը հրաժարվում են հիպոթեկային վարկեր տրամադրել, քանի որ վարկառուներն էլ ժամանակին չէին մարում իրենց ստանձնած պարտավորությունները, ինչի պատճառով բանկերի միջոցները ժամանակին ետ չէին վերադարձվում, և սկսում են առաջանալ նաև իրացվելիության հետ կապված խնդիրներ:

Ըստ վիճակագրության՝ ԱՄՆ-ում 2006թ. դիսկային հիպոթեկային վարկերի ծավալը գերազանցել է 600 մլրդ դոլլարը, ինչը կազմել է ամերիկյան հիպոթեկային վարկավորման շուկայի մոտ 20%-ը: Արդյունքում՝ ամերիկյան 5 առաջատար ներդրումային բանկերի՝ Goldman Sachs-ի, Morgan Stanley-ի, Merrill Lynch-ի, Lehman Brothers-ի և Bear Stearns-ի վարկակնիշերն արագ անկում են ապրում:

● **Հիպոթեկային վարկավորման շուկայի շահութաբերության նվազումը և հիպոթեկային գործառնությունների հետ կապված ռիսկերի ավելացումը:**

Ճգնաժամային իրավիճակների առաջացումը պայմանավորված էր նաև «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկավորման հետ: «Ոչ ստանդարտ» վարկավորումը՝ Subprime market, իրականացվում էր այն վարկառուների համար, ովքեր չէին կարողանում օգտվել Fannie Mai և ԱՄՆ կառավարության կողմից աջակցություն ստացող այլ գործակալությունների պահանջների հիման վրա տրամադրվող հիպոթեկային վարկերից: Վերոնշյալ վարկառուների հետ կապված ռիսկերն ավելի մեծ էին, որովհետև վերջիններս ավելի հաճախ էին ունեցել ժամկետանց պարտավորություններ իրենց վարկային պատմության ընթացքում, գույքի բռնագանձմամբ դատական որոշումների իրականացման դեպքեր: Նման վարկառուները չունեին նաև փաստաթղթերով հիմնավորված կայուն եկամուտներ:

2005թ. ընթացքում վարկատուների գործունեության ռազմավարության մեջ տեղի է ունենում անսպասելի փոփոխություն: Հիպոթեկային վարկերի տոկոսադրույքների նվազմամբ ուղեկցվող մրցակցությունից Subprime market-ի վարկատուներն անցում են կատարում վարկավորման պայմանների մրցակցության (վարկերի տրամադրման ստանդարտների պարզեցում, հիպոթեկային վարկերի տրամադրում՝ հեշտ պայմաններով): Այս ամենը որոշա-

ՀԱՄԱՆԽԱՐՀԱՅԻՆ ՖԻՆԱՆՍԱՆՏԵՍԱԿԱՆ ՃԳՆԱԺԱՄԸ ԵՎ ՀԻՊՈԹԵԿԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՇՈՒԿԱՆ

Ատենախոսության թեմա՝
**Հիպոթեկային վարկավորման
հիմնախնդիրները Հայաստանի
Հանրապետությունում**

Գիտական ղեկավար՝
Լենդրուշ ԴԱՆՈՒՄՅԱՆ
Տնտեսագիտության թեկնածու,
դոցենտ

**Ալվարո
ՎԱՐԴՈՒՄՅԱՆ**

ՀԳՏՀ
**«Ֆինանսներ և
վարկ»
ամբիոնի
հայցորդ**



կի ժամանակահատվածում հանգեցնում է «ոչ ստանդարտ» վարկավորմամբ զբաղվող կազմակերպությունների վարկային պորտֆելների որակի բարձրացման, քանի որ վերջիններիս կողմից առաջարկվող հիպոթեկային վարկերի ցածր տոկոսադրույքները գրավում էին Նաեւ վարկային լավ պատմություն ունեցող վարկառուներին:

Նույն ժամանակահատվածում «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկավորումը սկսում է չափափոխվել շահույթի բավարար մակարդակ: Մի շարք տնտեսագետներ համարում են, որ վարկատուները հիմնականում ձգտում էին բարձրացնել «տրամադրված վարկերի ծավալ» ցուցանիշի մակարդակը, քանի որ դրա միջոցով էին ներդրողները գնահատում ֆինանսական տվյալ կազմակերպության աճի ներուժը, ինչն էլ բնականաբար ազդում էր արժեթղթերի շուկայական գնի վրա: Արժեթղթերի շուկայում «հաշտության հասնելու» նպատակով Subprime market-ի վարկատուները սկսում են պարզեցնել վարկավորման պահանջները, որով ավելի հեշտ է դառնում հիպոթեկային վարկերի տրամադրումը, ապահովվում է տրամադրված վարկերի բավարար ծավալը: Այս երեւույթը կարճ ժամանակահատվածում ունենում է դրական ազդեցություն, սակայն հետագայում այն հանգեցնում է Նաեւ «անպարտաճանաչ վարկառուների» ավելացման. հիպոթեկային վարկեր են ստանում Նաեւ վարկային ցածր վարկանիշ ունեցող վարկառուները: Սրա պատճառը թերեւս Subprime market-ի նկատմամբ պետության պատշաճ մակարդակով վերահսկողության բացակայությունն էր: Պետական միջամտության բացակայությունը թույլ է տալիս «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկեր տրամադրողներին, որոնք դեռեւս չունենին ֆինանսական շուկայում ռիսկերի գնահատման բավարար փորձառություն, առաջարկել վարկային նոր արդյունքներ: Այդ իսկ պատճառով հիպոթեկային վարկավորումից հնարավորություն են ստանում օգտվել այնպիսի վարկառուներ, որոնք չունենին անհրաժեշտ չափի կանխավճարներ եւ իրենց եկամուտների վերաբերյալ համապատասխան փաստաթղթեր:

Subprime market-ի վարկատուները հետագայում սկսում են Նաեւ աստիճանաբար բարձրացնել հիպոթեկային վարկերի տոկոսադրույքները, քանի որ ցածր տոկոսադրույքները հրապուրիչ էին ներդրողների համար: Նույն թվականի վերջին «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկերի տոկոսադրույքների աճը հանգեցնում է վարկերի նկատմամբ պահանջարկի նվազման, քանի որ վարկառուները բավական մեծ գումարներ էին կորցնում վարկերի գծով ամենամյա տոկոսագումարների տեսքով: Այս ամենը հանգեցնում է այն բանին, որ Subprime market-ում ներդրումներ իրականացնողները սկսում են ֆինանսական կորուստներ կրել:

2006թ. «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկավորմամբ զբաղվող ամերիկյան մի շարք կազմակերպություններ իրենց սնանկ են հայտարարում, իսկ 2007թ. մարտին այս ոլորտի խոշոր վարկատու հանդիսացող Countrywide-ը հրապարակում է իր 30 օրից ավելի ժամկետանց հիպոթեկային վարկերի (տրամադրված ընդհանուր վարկերի 19%-ը) վերաբերյալ տվյալները: Ավելի վաղ իրենց վարկային պորտֆելներում ոչ ստանդարտ հիպոթեկային վարկերի հետ կապված խնդիրների մասին են հայտարարում Նաեւ HSBC-ը եւ New Century Financial-ը: Ճգնաժամի սկզբնական շրջանում 20 կազմակերպություն դադարեցնում է «ոչ ստանդարտ» վարկավորումը, արժեթղթերի գները սկսում են արագ անկում ապրել շուկայում: Subprime market-ում առաջացած ֆինանսական խնդիրներին արագ արձագանքում են ՉՏԵ-երը, որոնք 2007թ. հայտարարում են «ոչ ստանդարտ» վարկավորմամբ զբաղվող առաջատար Bear Stearns ներդրումային ընկերության՝ 1.5 մլրդ դոլլարի հասնող վնասների մասին, ապա Freddie Mac կազմակերպության շահույթի 45%-ով նվազման մասին՝ 2006թ. նույն ժամանակաշրջանի համեմատ:

● **Վարկատուների սեփական միջոցների բացակայությունը վնասների ծածկման համար.**

Ի տարբերություն բանկերի՝ Subprime market-ի վարկատուները չունենին պահանջներ ներգրավելու հնարավորություն, եւ դրա փոխարեն օգտագործում էին բանկերի կողմից առաջարկվող կարճաժամկետ վարկային գծերը: Տրամադրված հիպոթեկային վարկերը վաճառում էին ներդրողներին, ովքեր ժամկետանց վճարումների դեպքում իրավունք ունենին ետ պահանջել իրենց գումարները: Ժամկետանց վարկերի ետգնումն իրականացվում էր վարկային գծերի հաշվին: Զանի դեռ ժամկետանց վարկը վար-

կատուի հաշվեկշռում էր, գանձվում էին օգտագործված վարկային գծերի տոկոսները, դրա համար էլ վարկատուն ստիպված էր լինում ամրագրել իր վնասները՝ ետ ստանալով ժամկետանց վարկը, այլ ոչ թե սպասել գումարի՝ դատական կարգով վերադարձին:

Subprime market-ի վարկատուները բավական հեշտությամբ էին ստանում վարկային գծեր, սակայն անկում ապրող հիպոթեկային վարկավորման շուկայում վերջիններիս նկատմամբ հետաքրքրությունը սկսում է նվազել, եւ նրանց մոտ ծագում են վարկային գծեր ստանալու հետ կապված խնդիրներ, իսկ գործունեությունից ստացվող շահույթն էլ չէր բավարարում վնասները ծածկելու համար: Այս հանգամանքը եւս նպաստում է հիպոթեկային վարկավորման շուկայում ճգնաժամի աստիճանական խորացմանը:

Ճգնաժամի պատճառով ԱՄՆ-ում հիպոթեկային շուկայի «ոչ ստանդարտ» վարկավորմամբ զբաղվող 25 կազմակերպություն հայտնվեց սնանկացման շեմին: Ներդրումային եւ ապահովագրական խոշոր ընկերությունները զգալի տուժում են սկիզբ առած ճգնաժամի պատճառով: Իր միլիարդների հասնող վնասների մասին է հայտարարում ամերիկյան Mortgage Guaranty Insurance Corporation-ը, որը երկրում հիպոթեկային վարկերի ռիսկերը ապահովագրող խոշոր ֆինանսական կազմակերպություններից էր:

Ճգնաժամի սրացման գործում «մեղքի բաժին» ունեին Նաեւ վարկանիշային կազմակերպությունները, որոնք թերազնահատում էին «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկավորմանն առնչվող ռիսկերը եւ գերազնահատում այդպիսի ակտիվներով ապահովված արժեթղթերից ակնկալվող շահույթների ծավալները:

Ամերիկյան հիպոթեկային վարկավորման շուկայում առաջացած ճգնաժամի հետեւանքները սկսում են արագ տարածվել Նաեւ երկրի սահմաններից դուրս, քանի որ «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկերը վաճառվում էին ոչ միայն ամերիկյան բանկերին ու ֆինանսական կազմակերպություններին, այլեւ արտասահմանյան ներդրողներին: Խնդրահարույց հիպոթեկային վարկերի տեսակարար կշռի աստիճանական աճը, որը հանգեցրեց առաջնային վարկատուների սնանկացման, բացասական ազդեցություն ունեցավ Նաեւ միջազգային կազմակերպությունների գործունեության արդյունքների վրա:

Անգլիական հիպոթեկային խոշոր բանկերից Northern Rock-ը եւս 2007թ. սեպտեմբերին բախվում է իրացվելիության խնդրին, ինչի հետեւանքով բավական մեծաթիվ ներդրողներ հրաժարվում են բանկից: Բրիտանական մի շարք բանկեր դիմում են Անգլիայի բանկի ֆինանսական աջակցությանը:

Ռուսաստանում, համաշխարհային ճգնաժամի հետ կապված, նշենք, որ բնակչության դեռեւս փոքր մասն է օգտվում հիպոթեկային վարկերից, եւ չվճարումների տեսակարար կշռն այստեղ բավական ցածր է: Ի տարբերություն ԱՄՆ-ի, որտեղ բավական հեշտ էր ստանալ հիպոթեկային վարկ՝ առանց կանխավճարի, ռուսաստանյան բանկերը բավական մանրամասն ուսումնասիրում են հաճախորդների վճարունակությունը: Հաշվի առնելով ռուսական ֆինանսական կազմակերպությունների «համեստ հնարավորությունները»՝ կարելի է ենթադրել, որ հիպոթեկային վարկավորման շուկայի զարգացման տեմպերն այստեղ առայժմ եականորեն սահմանափակված են (դեռեւս զգացվում է ֆինանսական երկարաժամկետ միջոցների խիստ սղություն), քանի որ երկրում այնքան էլ զարգացած չէ հիպոթեկային արժեթղթերով վարկերի վերաֆինանսավորման համակարգը:

Այդուհանդերձ նշենք, որ արդեն 2006թ. առանձին քաղաքներում անշարժ գույքի առքուվաճառի գործարքների 50%-ն իրականացվել է հիպոթեկի միջոցով: Բացի այդ, Ռուսաստանում ֆինանսավարկային կազմակերպությունների կողմից հաճախորդներին ներկայացվող վարկավորման պահանջները բավական խիստ են:

Համաշխարհային ճգնաժամը, ստեղծելով բարդություններ, միաժամանակ եականորեն ընդլայնում է երկրների հնարավորությունները եւ բացահայտում նրանց մրցակցային առավելությունները: Այս պայմաններում զգալի բարձրանում է պետության նախաձեռնողական դերը տնտեսական տարբեր գործընթացներում: Ճգնաժամի հետեւանքները հնարավորինս մեղմելու նպատակով 2007թ. օգոստոսին Ամերիկայի, Եվրոպայի, Ճապոնիայի, Ավստրալիայի եւ Կանադայի կենտրոնական բանկերը, համաշ-

խարհային ֆինանսական շուկայում իրացվելիության խնդիրների հաղթահարման եւ ազգային արժույթների փոխանակային կուրսերի կայունացման համար, իրականացրեցին 400 մլրդ դոլար ընդհանուր արժույթային «առողջացման ծրագիր»: Ըստ ծրագրի՝ պետական մակարդակով իրականացվեցին տեղեկատվական-խորհրդատվական մի շարք միջոցառումներ, որոնք ուղղված էին Subprime market-ի գործունեության կարգավորմանը: Ծրագրի նպատակը «ոչ ստանդարտ» հիպոթեկային վարկավորման ոլորտի նկատմամբ ուժեղ վերահսկողության իրականացումն է, որան առնչվող գործընթացների ստանդարտացումը եւ վարկառուների շահերի պաշտպանությունը:

Այսօր էլ զարգացած տնտեսություն ունեցող երկրները, Արժույթի միջազգային հիմնադրամը, Համաշխարհային բանկը եւ գլոբալ այլ սուբյեկտներ շարունակում են քննարկել համաշխարհային տնտեսության կառավարման ժամանակակից ինստիտուտների եւ մեխանիզմների ստեղծման հարցերը:

Չնայած վերջին տարիներին ՀՀ տնտեսության աճի արագ տեմպերին, մեր երկիրը եւս 2008թ. գերծ չմնաց համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի բացասական ազդեցություններից: Սրանով հանդերձ՝ պետք է նշել, որ հայաստանյան բանկային համակարգը առավել կայուն դիրքերում է, ինչին նպաստել է նաեւ վերջին տասնամյակում ՀՀ ԿԲ-ի «վատառողջ» բանկերից համակարգը մաքրելու քաղաքականությունը: Միաժամանակ՝ թույլ էին կապերը միջազգային ֆինանսական շուկաների այն հատվածների հետ, որտեղ արձանագրվեց ճգնաժամի առաջին փուլը (Subprime markets):

2008թ. ընթացքում բանկային համակարգի ընդհանուր ակտիվների աճը հիմնականում արտացոլվել է տնտեսության իրական հատվածի՝ սպառողական եւ հիպոթեկային վարկերում: Նույն ժամանակահատվածում, ինչպես նախորդ տարիներին, սպառողական վարկերն աչքի են ընկել դինամիկ զարգացմամբ: 2008թ. վերջին դրանք ծավալը կազմել է վարկային ընդհանուր ներդրումների ավելի քան 27%-ը կամ մոտ 175 մլրդ դրամ [2]: Հիպոթեկային վարկերը կազմել են վարկային ընդհանուր ներդրումների 13%-ը: Չնայած սպառողական վարկավորման արագ տեմպերով զարգացմանը, այն դեռեւս ցածր տեսակարար կշիռ ունի ՀՀ ՀՆԱ-ում՝ մոտ 5%: Համեմատության համար նշենք, որ Եվրամիության երկրներում ՀՆԱ-ում սպառողական վարկերի տեսակարար կշիռը կազմում է մոտ 52%:

Համաշխարհային ճգնաժամը մեր երկրում առաջացրեց բազմաթիվ խնդիրներ, որոնցից հիմնականն են՝ մասնավոր տրանսֆերտների կրճատումը, մասնավոր ուղղակի ներդրումների նվազումը, շինարարության ոլորտում ներդրումային ծրագրերի հետաձգումը: Վերոնշյալ խնդիրների հաղթահարման համար անհրաժեշտ է ապահովել մակրոտնտեսական կայունություն, բացահայտել եւ ներդնել լրացուցիչ խթաններ՝ ծրագրավորված տնտեսական աճին հասնելու համար, ապահովել ֆինանսական հատվածի կայունություն:

Համաշխարհային շուկաներում անշարժ գույքի շուկայի անկումը հանգեցրեց Հայաստանի շուկայի նկատմամբ հետաքրքրության նվազման, որը զուգորդվելով ներդրումների կրճատմամբ՝ ի վերջո հանգեցրեց վերջին տարիներին տնտեսության հիմնական շարժիչ ուժ հանդիսացող ճյուղի՝ շինարարության գրեթե դադարեցմանը: Բնակչության եկամուտների նվազումը եւ արտաքին պահանջարկի կրճատումը հանգեցրին տնտեսության մի շարք ճյուղերի պասիվության: Արդեն 2009թ. սկզբին արձանագրվեց 9.7% տնտեսական անկում:

Ճգնաժամի փուլում շինարարության ոլորտի աշխուժացումը պետք է դառնա մեր երկրի կարելուր նպատակներից մեկը: ՀՀ կառավարությունը ներկայում ձեռնամուխ է եղել շինարարական ոլորտի աշխուժացմանը՝ հաշվի առնելով վերջինի խիստ կարելուր դերը երկրի ՀՆԱ-ի ձեւավորման գործում: Այդ նպատակով նախ պետական երաշխիքներ են ներկայացվում այն կառուցապատողներին, որոնք բազմաբնակարան անավարտ շինություններն ունեն ավարտվածության 50% եւ ավելի աստիճան: Ընդհանուր առմամբ՝ 6 կառուցապատողի տրամադրվել է մոտ 12 մլն դոլար բյուջետային երաշխիք: Շինարարության ավարտին շահագործման կհանձնվի մոտ 116 հազ. քմ տարածք:

Շինարարության ոլորտի աշխուժացման, ինչպես նաեւ բնակչության սոցիալական հիմնախնդիրների լուծման նպատակով

հիմնադրվել է «Ազգային հիպոթեկային ընկերություն» ՈՒԿ ՓԲԸ-ն՝ 5 մլրդ դրամ կանոնադրական կապիտալով: Ընկերությունը երկարաժամկետ միջոցներ է տրամադրում իր հետ համագործակցող ՀՀ բանկերին եւ վարկային կազմակերպություններին՝ վերջիններիս կողմից բնակչությանը տրամադրվող հիպոթեկային վարկերը վերաֆինանսավորելու միջոցով, դրանով իսկ նպաստելով անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացմանը: Հետագայում ընկերությունը նախատեսում է արժեթղթերի թողարկման միջոցով ռեսուրսներ ներգրավել կապիտալի շուկայից եւ տեղաբաշխել ՀՀ հիպոթեկային վարկատուների միջեւ: Նշենք, որ Ռուսաստանի Դաշնության տրամադրած վարկային ռեսուրսներից եւս 12 մլրդ դրամ ուղղվելու է «Ազգային հիպոթեկային ընկերություն» ՈՒԿ ՓԲԸ-ին:

Քանի որ հիպոթեկային վարկավորումը ոչ միայն ֆինանսական շուկայի, այլեւ պետության սոցիալական քաղաքականության կարելուր գործիք է, հատկապես ճգնաժամի փուլում մեր երկիրը պետք է հատուկ ուշադրություն դարձնի հիպոթեկային վարկերի միջոցով բնակչությանը բնակարաններով ապահովելու հիմնահարցին: Այս առումով ՀՀ կառավարությունն արդեն հայտարարել է «Երիտասարդներին՝ մատչելի բնակարան» պետական նպատակային ծրագրի մեկնարկի մասին, որով նախատեսվում է պետական օժանդակություն իրականացնել երիտասարդ ընտանիքներին՝ հիպոթեկային վարկերի միջոցով բնակարան ձեռք բերելու նպատակով [3]: Ծրագիրը նախատեսվում է իրականացնել 2 ուղղությամբ.

- պետության կողմից 10-15 տարի մարման ժամկետով անտոկոս փոխառության տրամադրում՝ հիպոթեկային վարկի կանխավճարի համար պահանջվող գումարի 30%-ի չափով, անչափահաս երեխաների առկայության դեպքում՝ յուրաքանչյուր երեխայի համար եւս 10%,

- պետության կողմից հիպոթեկային վարկի տոկոսադրույքի մասնակի արժեքավորում:

Հիպոթեկային վարկավորման շուկայում ճգնաժամային իրավիճակներում հայտնվելուց հնարավորինս խուսափելու համար անհրաժեշտ է հետետողական լինել վարկային պորտֆելի որակի պահպանման գործում: Վարկային պորտֆելի բարձր որակի պահպանման նպատակով պետք է մշակել վարկավորումը կանոնակարգող մի շարք փաստաթղթեր՝ ելնելով տվյալ ժամանակաշրջանում տնտեսության առկա իրավիճակից: Ընդունվող փաստաթղթերը պետք է կարգավորեն մատուցվող ծառայությունների եւ գործառնությունների իրականացման քայլերի փոխկապակցվածությունն ու հաջողականությունը, տարբեր գործառնությունների գծով հնարավոր ռիսկերի հայտնաբերման, վերլուծության, գնահատման եւ կառավարման կարգը: Այս առումով պետք է հատկապես մեծ ուշադրություն դարձնել հիպոթեկային վարկերի տրամադրման, դրա հետ կապված տարատեսակ ռիսկերի կառավարման գործընթացներին, հստակ ներկայացնել հիպոթեկային վարկավորման պահանջները, վարկերի վերլուծության առանձնահատկությունները, ռիսկերի գնահատման մեթոդները:

Մեր պետության հիմնական նպատակն է ոչ միայն հաղթահարել համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամը՝ նվազագույնի հասցնելով դրա բացասական հետեւանքները Հայաստանի տնտեսության վրա, այլեւ ստեղծել հետագայում կայուն զարգացման եւ որակապետ նոր տնտեսության ձեւավորման բավարար հիմքեր:

Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ վարչապետ Տիգրան Սարգսյանի ելույթը ՀՀ Ազգային ժողովում՝ ՀՀ 2009թ. պետական բյուջեի նախագծի ներկայացման կապակցությամբ, www.gov.am
2. ՀՀ ԱԿԾ, Հայաստանի Հանրապետության սոցիալ-տնտեսական վիճակը 2008թ. հունվար-դեկտեմբերին, Երևան 2009, 232 էջ
3. ՀՀ կառավարության հակաճգնաժամային միջոցառումներ, իրականացման գործընթաց: Ամփոփ հաշվետվություն, 2009, www.gov.am
4. Coles A., Hardt J., Mortgage markets: why US and EU markets are so different?, The European Mortgage Federation, OECD, 2000.
5. www.newsru.com/finance