

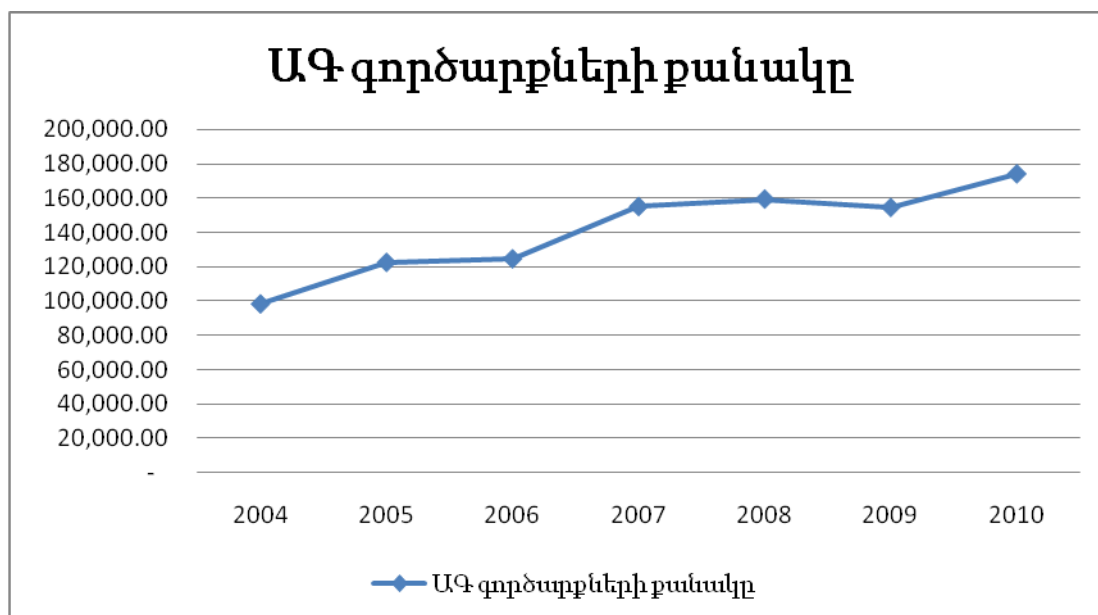
Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն/նկարագիր 2004-2011թթ¹.

Համառոտ ակնարկ. Ընդհանուր առմամբ, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող զարգացումները պատմականորեն պայմանավորված են եղել երկրի սոցիալ-տնտեսական իրավիճակով: Այսպես, երկրի տնտեսական աճը, մակրոտնտեսական կայունությունը, բնակչության եկամուտների աճը, քաղաքական իրավիճակի կայունացումը, իրականացվող քաղաքաշինական և ներդրումային ծրագրերը, ինչպես նաև իրականացման օրենսդրական դաշտի որոշակի կարգավորումը և հիփոթեքային շուկայի զարգացումը հանգեցրին անշարժ գույքի շուկայի կտրուկ զարգացմանը սկսած 2000թթ. սկզբից, ինչը արտահայտվեց թե անշարժ գույքի գների, թե իրականացվող գործարքների քանակական աճով: Աճի միտումները շարունակվեցին մինչև 2008թ. վերջ, երբ համաշխարհային ճգնաժամի ազդեցությունը հասավ ՀՀ: Որպես արդյունք, տնտեսությունում արձանագրվեց խորը անկում և տնտեսության մնացած ճյուղերի հետ նվազեց նաև անշարժ գույքի շուկան²: ՀՆԱ-ն 2009թ-ին նվազել 14.1%-ով 2008թ-ի համեմատ, սակայն 2010թ-ին 2009թ-ի համեմատ գրանցվել է ՀՆԱ-ի աճ 2.1%-ի չափով, այսինքն տնտեսությունում նկատվում է կայունացում և դրական աճի միտումներ: Ներկայումս ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում տիրող իրավիճակը կարելի է բնութագրել որպես կայուն-վերականգնվող:

ՀՀ անշարժ գույքի շուկան 2004-2011թթ. Սկսած 2004թ-ից մինչև 2008թ-ը, երբ անշարժ գույքի գները Հայաստանում հասան իրենց գագաթնակետին, տարեկան համեմատությամբ գրանցվում էր անշարժ գույքի գների պարբերական աճ - երևանում միջինը տարեկան 30%-ով, իսկ մարզերում՝ 36%-ով: Միևնույն ժամանակահատվածում անշարժ գույքի գործարքների քանակը աճել է գրեթե 62%-ով, և 2008թ. արդյունքներով կազմել 159,367 գործարք:

Ստորև ներկայացված են անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակական փոփոխման շարժընթացը 2004-2010թթ-ների ընթացքում:

Գծապատկեր 1. ՀՀ-ում անշարժ գույքի գործարքների քանակական շարժընթացը



¹ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի հրապարակումներ

² Անշարժ գույքի շուկայի վրա բացասական ազդեցություն ունեցան նաև մասնավոր տրանսֆերտների նվազումը և հիփոթեքային վարկավորման ծավալների կտրուկ աճը:

Ինչպես երևում է գծապատկերից (թիվ 1), վերջին 7 տարիների ընթացքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակներն աճել են, բացառությամբ 2009 թվականի, որը պայմանավորված է հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի վրա համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի թողած բացասական հետևանքներով: 2009թ-ին անշարժ գույքի շուկայում իրականացված գործարքների քանակը նվազել է 3%-ով:

2010 թվականին հանրապետության անշարժ գույքի շուկայում արձանագրվել է գործարքների քանակական աճ (մոտ 13 %-ով, 19,521 միավորով) մինչև 173,983 գործարք ու գների փոփոխման որոշակի կայունացում: Հատկանշական է, որ Երևանում գործարքների աճը կազմել է 4.9% (2,604 միավոր), իսկ մարզերում՝ 16.7% (16,917 միավոր):

Ընդհանուր գործարքների աճի հետ մեկտեղ 2004թ-ից էական աճել են նաև անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքները՝ 2007թ-ին 2004թ-ի համեմատ աճը կազմել է մոտ 79%: 2008-2009թթ ընթացքում արձանագրվել է առքուվաճառքի գործարքների ծավալների անկում կապված համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամով, ինչը սակայն տևական չի եղել և արդեն 2009թ-ի վերջերից շուկան կրկին սկսել է ակտիվանալ և առքուվաճառքի գործարքների քանակը ավելացել է՝ 2009թ-ի համեմատ 2010թ-ին առքուվաճառքի գործարքների ծավալը աճել է մոտ 15%-ով, իսկ 2011թ-ին 2010թ-ի համեմատ՝ մոտ 3%-ով:

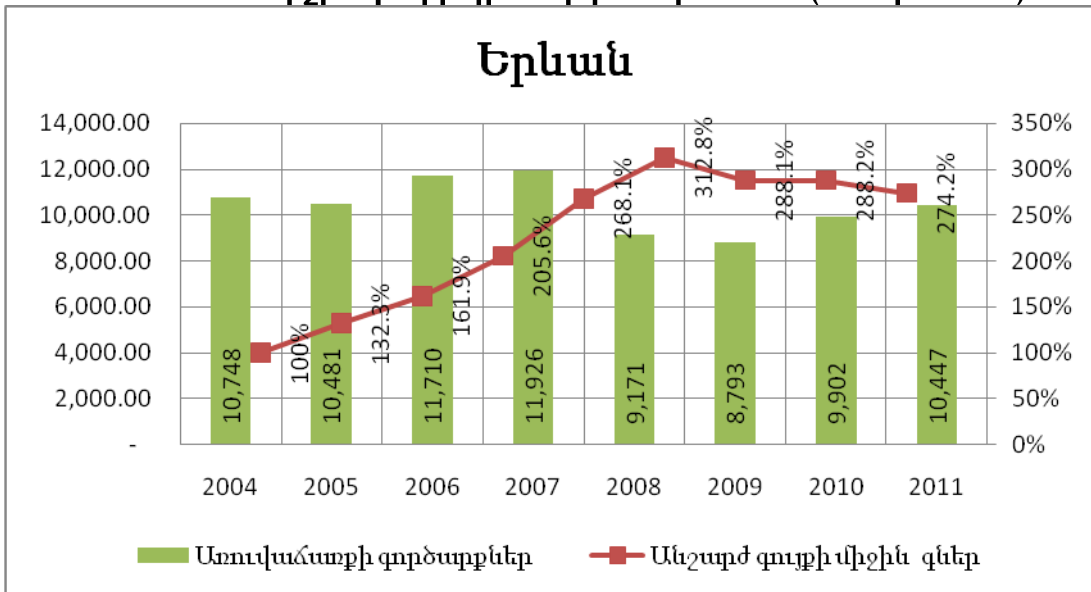
Առքուվաճառքի գործարքների աճի հետ մեկտեղ, դիտարկվող ժամանակահատվածում բավական մեծ տեմպերով աճել են նաև անշարժ գույքի գները: Ընդ որում, գների աճը գերազանցել է առքուվաճառքի գործարքների աճը, իչը հիմնականում պայմանավորված է եղել անշարժ գույքի գների թերազնահատված լինելու հանգամանքով: Մասնավորապես, 2004 – 2008թթ. ընթացքում թե Երևանում, թե մարզերում անշարժ գույքի գները աճել ավելի քան եռապատկվել են: Ճգնաժամի ժամանակահատվածում, Երևանում գները ընկել են մոտ 11% (հաշվի առած դրամի արժեզրկումը Երևանում բնակարանների արժեքը նվազել է մոտ 24.5%-ով) 2009թ-ի համեմատ, իսկ մարզերում գրանցվել է աճ մոտ 4%-ով (հաշվի առած դրամի արժեզրկումը մարզերում բնակարանների արժեքը նվազել է մոտ 12.5%-ով): Գների վարքագծերի տարբերությունը Երևանում և մարզերում բացատրվում է նրանով, որ որ որոշ մարզերում անշարժ գույքի առաջարկը խիստ սահմանափակ է համեմատ Երևանի հետ: 2010-2011թթ. ընթացքում անշարժ գույքի գները էական տատանումներ չեն դրսևորել՝ 2010թ-ին նկատվել է մոտ 3-4% գների աճ 2009թ-ի համեմատ, ի իսկ 2011թ-ին՝ գների անկում մոտ 5-7%³:

Այսպես, սկսած 2008թ-ի վերջից կապված համաշխարհային ֆինանսական ճգնաժամի հետ նկատվել է անշարժ գույքի գների կտրուկ անկում մոտ 11% (հաշվի առած դրամի արժեզրկումը Երևանում բնակարանների արժեքը նվազել է մոտ 24.5%-ով) իսկ մարզերում գրանցվել է աճ մոտ 4%-ով (հաշվի առած դրամի արժեզրկումը մարզերում բնակարանների արժեքը նվազել է մոտ 12.5%-ով):

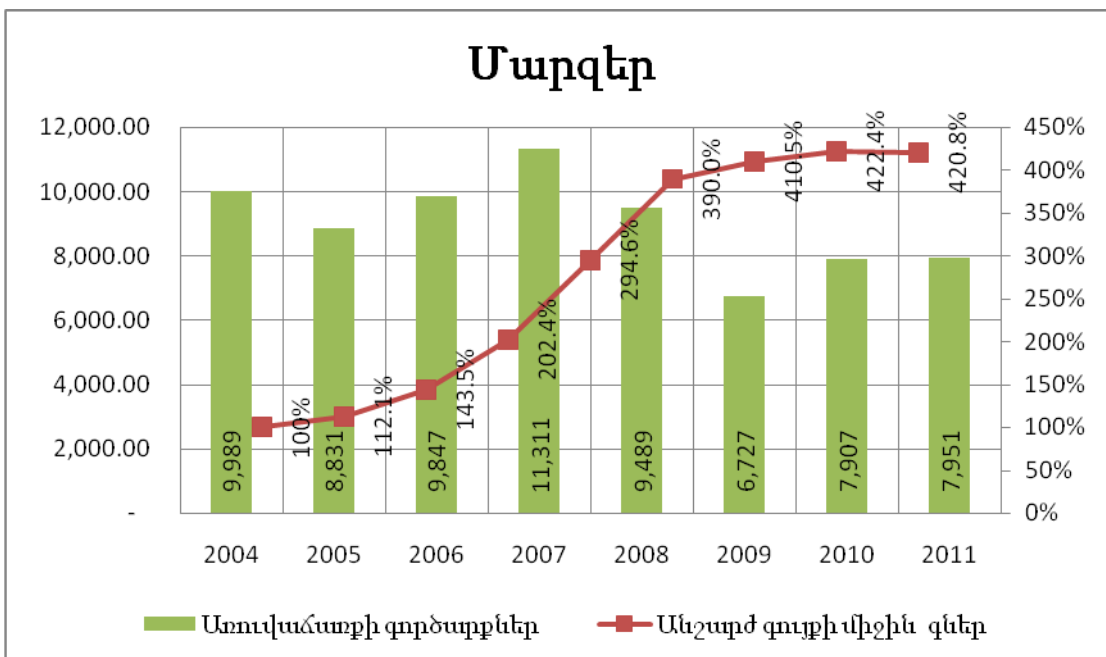
2004-2011թթ-ներին անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքների քանակները և անշարժ գույքի միջին գները ստացել են հետևյալ պատկերը.

³ Տարեկան միջիացված գներով հաշվարկված: 2011թ. դեկտեմբեր/2010թ. դեկտեմբերի համեմատ գները նվազել են մոտ1%-ով:

Գծապատկեր 2. 2004-2011թթ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների քանակի միջին գների դինամիկան Երևանում (2004թ.՝ 100%)



Գծապատկեր 3. 2004-2011թթ. անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների քանակի և միջին գների դինամիկան ՀՀ մարզերում (2004թ.՝ 100%)



2004-2011թթ-ների ընթացքում Երևան քաղաքում և մարզային քաղաքներում բնակարանների գների 1քմ մակերեսի հաշվարկով շուկայական միջինացված գների դինամիկան ավելի մանրամասն ներկայացված է հավելված 1-ում:

Չնայած այն հանգամանքին, որ 2009թ. արձանագրվել է անշարժ գույքի գների բավական մեծ անկում, 2011թ արդյունքներով և Երևանում և մարզերում անշարժ գույքի գները գերազանցում են 2004թ. գները մոտ 3 անգամ:

Անշարժ գույքի շուկայի հիմնական միտումները 2011թ⁴

Ընդհանուր առմամբ անշարժ գույքի շուկան 2011թ-ին եղել է բավականին ակտիվ: 2010թ-ի համեմատ, նկատվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ակտիվացում, որը հիմնականում պայմանավորված է եղել տնտեսության կայունացմամբ:

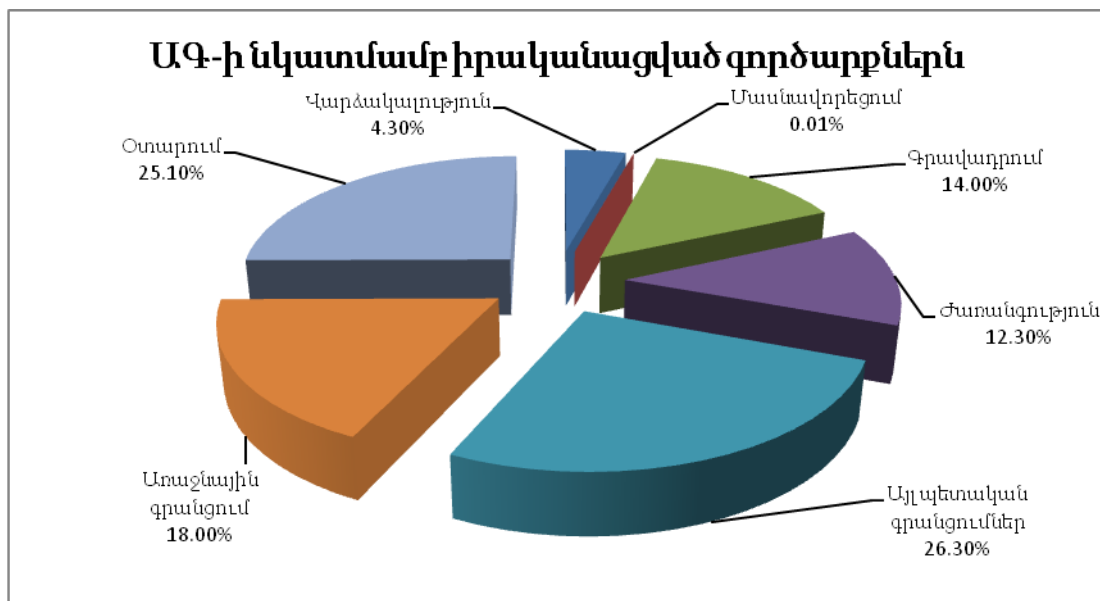
2011թ-ին հանրապետությունում իրականացվել է անշարժ գույքի 191,767 գործարքներ: Գործարքների թվաքանակը 2010թ.-ի համեմատ աճել է մոտ 10.2%-ով:

2011թ-ին անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների 25.1%-ը կազմել են օտարման գործարքները, ընդհանուր 48,107 օտարման գործարք, որը 2010 թ-ի համեմատ աճել է մոտ 6%-ով:

Ընդհանուր 2011թ-ի օտարման գործարքների 77%-ը կազմել են առուվաճառքի գործարքները, ընդհանուր 37,011 առուվաճառքի գործարք, որը 2010թ-ի համեմատ աճել է մոտ 6%-ով:

Ստորև ներկայացված է 2011թ-ին իրականացված անշարժ գույքի գործարքների բաշխվածությունը:

Գծապատկեր 4: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներն ըստ տեսակների

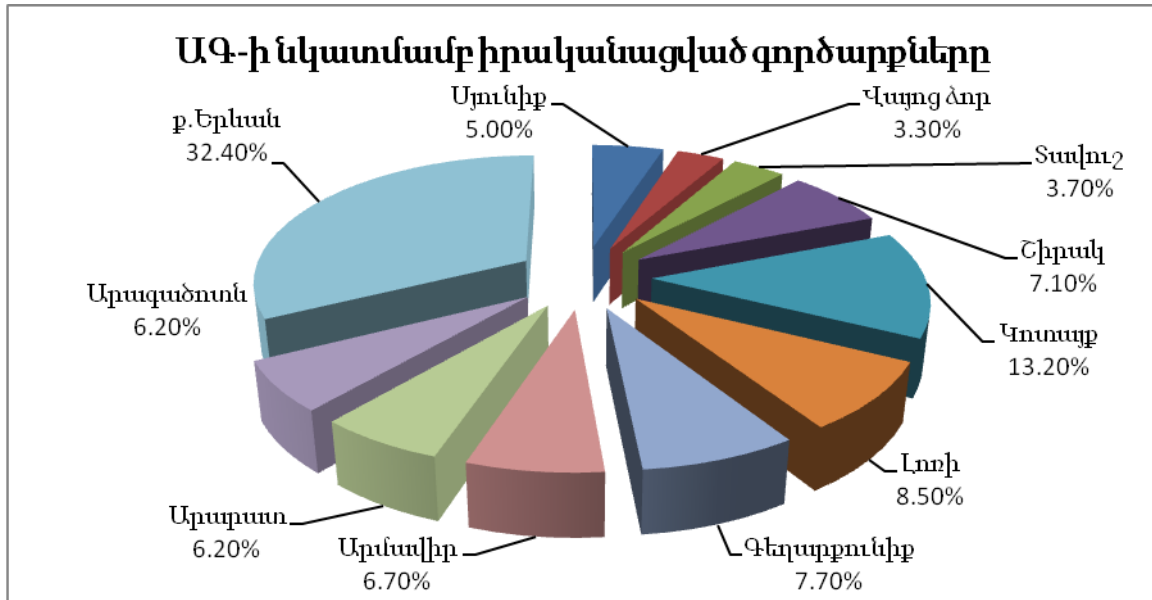


Գործարքների ընդհանուր քանակի 32.4%-ը իրականացվել է Երեւանում, ընդհանուր 62,275 գործարք, որը 2010թ-ի համեմատ աճել է 25%-ով:

Ստորև ներկայացված է գործարքների բաշխվածությունը ըստ տարածաշրջանների:

⁴ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի հրապարակումներ

Գծապատկեր 5: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներն ըստ ՀՀ մարզերի և Երևան քաղաքի



2011թ-ին Երևանում, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, շուկայական միջին գները, 2010թ-ի համեմատ, նվազել են 5.5%-ով:

Մարզերում, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, շուկայական միջին գները, 2010թ-ի համեմատ, աճել է են 0.3%-ով:

2011թ-ի ընթացքում Երևանում անշարժ գույքի միջին գների կտրուկ տատանումներ չեն գրանցվել, իսկ մարզերում հիմնականում նկատվել է անշարժ գույքի գների շատ չնչին բայց պարբերական աճ:

Հավելված 1: Անշարժ գույքի գների դինամիկա:

Համայնքներ		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Կենտրոն		246,500.00	288,900.00	377,600.00	448,300.00	483,300.00	471,600.00	462,900.00	441,200.00
Արաբկիր		193,900.00	235,300.00	298,200.00	360,300.00	403,400.00	358,600.00	377,400.00	343,800.00
Քանաքեռ-Զեյթուն		119,200.00	143,700.00	186,100.00	266,600.00	305,700.00	276,300.00	285,700.00	266,000.00
Նոր-Նորք		101,700.00	135,100.00	171,100.00	229,300.00	270,700.00	230,800.00	236,000.00	226,600.00
Ավան		97,000.00	122,800.00	156,200.00	220,500.00	268,900.00	232,800.00	240,300.00	238,400.00
Էրեբունի		96,500.00	118,800.00	155,800.00	227,300.00	269,800.00	247,100.00	248,700.00	234,000.00
Շենգավիթ		110,600.00	143,900.00	182,700.00	241,700.00	277,900.00	241,900.00	250,900.00	230,700.00
Դավթաշեն		120,900.00	147,100.00	189,400.00	250,100.00	292,200.00	261,100.00	272,300.00	257,500.00
Աջափնյակ		109,500.00	138,400.00	171,800.00	234,600.00	271,800.00	235,900.00	235,900.00	224,500.00
Մալաթիա- Սեբաստիա		108,600.00	134,500.00	166,800.00	223,400.00	260,500.00	226,400.00	239,300.00	222,600.00
Նուբարաշեն		43,000.00	69,600.00	108,000.00	125,900.00	154,500.00	141,800.00	146,600.00	146,200.00
Մարզեր	Քաղաքներ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Արագածոտն	Աշտարակ	35,300.00	44,800.00	65,500.00	103,600.00	131,100.00	134,800.00	141,900.00	127,900.00
	Ապարան	18,000.00	20,900.00	25,800.00	29,100.00	34,100.00	42,800.00	45,500.00	50,200.00
	Թալին	16,000.00	19,500.00	25,200.00	36,700.00	44,000.00	48,700.00	54,700.00	61,900.00
Արարատ	Արտաշատ	30,300.00	35,400.00	51,100.00	82,800.00	100,100.00	89,900.00	95,700.00	95,700.00
	Մասիս	31,900.00	42,800.00	60,500.00	95,400.00	130,600.00	126,500.00	131,600.00	118,800.00
	Վեդի	20,900.00	26,400.00	41,500.00	61,300.00	80,500.00	88,400.00	95,200.00	93,700.00
	Արարատ	20,200.00	29,500.00	42,500.00	55,900.00	63,800.00	84,300.00	86,400.00	80,400.00
Արմավիր	Վաղարշապատ	50,600.00	67,700.00	86,600.00	127,600.00	167,100.00	164,300.00	160,700.00	143,500.00
	Արմավիր	30,100.00	40,500.00	57,500.00	92,700.00	121,200.00	116,600.00	123,900.00	119,000.00
	Մեծամոր	17,100.00	21,500.00	37,300.00	59,300.00	81,900.00	80,200.00	84,100.00	82,300.00
Գեղարքունիք	Սևան	17,900.00	24,800.00	37,700.00	62,500.00	93,500.00	91,200.00	95,700.00	90,900.00
	Գավառ	17,500.00	19,300.00	26,200.00	35,300.00	47,400.00	46,700.00	47,000.00	51,500.00
	Մարտունի	18,000.00	27,400.00	39,200.00	52,100.00	68,500.00	79,500.00	85,900.00	92,000.00
	Վարդենիս	9,300.00	14,200.00	21,000.00	26,500.00	31,700.00	32,800.00	32,500.00	34,100.00
	Ճամբարակ	9,600.00	9,600.00	13,000.00	14,800.00	16,200.00	18,600.00	19,800.00	23,200.00
Լոռի	Վանաձոր	33,700.00	36,900.00	50,700.00	71,800.00	94,200.00	92,200.00	93,300.00	88,800.00
	Ստեփանավան	18,800.00	20,700.00	25,300.00	36,700.00	46,900.00	54,500.00	58,800.00	69,200.00
	Սպիտակ	19,000.00	24,200.00	34,800.00	47,100.00	61,800.00	73,300.00	81,900.00	91,400.00
	Ալավերդի	13,900.00	15,800.00	20,800.00	25,500.00	30,900.00	32,900.00	32,400.00	37,100.00

	Տաշիր	12,500.00	17,500.00	20,300.00	25,300.00	31,600.00	35,200.00	36,300.00	43,500.00
	Թումանյան	5,000.00	5,200.00	5,300.00	5,400.00	5,600.00	6,000.00	6,100.00	11,500.00
	Շամլուղ	2,800.00	2,800.00	2,800.00	3,100.00	3,200.00	3,400.00	3,400.00	7,700.00
	Ախթալա	10,400.00	10,400.00	10,500.00	11,800.00	12,900.00	13,900.00	14,200.00	19,300.00
Կոտայք	Աբովյան	50,700.00	68,600.00	98,100.00	143,000.00	171,300.00	145,500.00	157,200.00	141,900.00
	Նոր Հաճն	34,400.00	48,600.00	66,800.00	100,900.00	128,100.00	132,700.00	131,200.00	125,700.00
	Բյուրեղական	22,500.00	31,700.00	47,000.00	72,800.00	104,900.00	99,600.00	105,600.00	105,300.00
	Եղվարդ	25,400.00	40,200.00	61,300.00	91,300.00	118,800.00	121,500.00	114,400.00	108,600.00
	Հրազդան	20,800.00	26,900.00	37,600.00	51,200.00	68,900.00	62,400.00	63,400.00	60,000.00
	Ծաղկաձոր	44,100.00	51,700.00	72,700.00	95,700.00	153,300.00	179,200.00	180,100.00	197,900.00
	Չարենցավան	20,300.00	30,000.00	42,800.00	62,100.00	91,200.00	84,000.00	78,500.00	75,400.00
Շիրակ	Գյումրի	39,600.00	39,700.00	50,200.00	70,800.00	103,700.00	109,000.00	120,700.00	107,000.00
	Արթիկ	15,600.00	21,300.00	31,600.00	44,900.00	56,200.00	58,800.00	61,100.00	63,900.00
	Մարալիկ	14,300.00	18,100.00	21,900.00	25,100.00	27,400.00	30,400.00	30,600.00	34,200.00
Սյունիք	Գորիս	18,800.00	35,400.00	52,000.00	72,500.00	106,100.00	127,500.00	139,300.00	126,700.00
	Կապան	17,500.00	26,400.00	44,300.00	65,900.00	92,700.00	105,600.00	101,600.00	99,700.00
	Սիսիան	17,700.00	24,000.00	37,000.00	53,100.00	75,300.00	87,200.00	81,000.00	86,700.00
	Մեղրի	13,600.00	18,900.00	29,000.00	38,500.00	47,000.00	55,300.00	59,900.00	68,800.00
	Ագարակ	13,400.00	15,700.00	20,000.00	24,800.00	29,300.00	33,000.00	33,900.00	40,000.00
	Քաջարան	10,300.00	13,900.00	25,600.00	33,600.00	49,000.00	57,400.00	60,800.00	70,300.00
	Դաստակերտ	6,700.00	6,400.00	6,500.00	6,900.00	7,000.00	7,800.00	8,000.00	8,000.00
Վայոց Ձոր	Վայք	20,200.00	25,200.00	38,700.00	60,400.00	76,600.00	73,300.00	71,900.00	78,600.00
	Եղեգնաձոր	26,600.00	36,400.00	55,600.00	74,900.00	98,200.00	109,300.00	108,800.00	111,300.00
	Ջերմուկ	25,900.00	39,700.00	65,900.00	106,000.00	130,000.00	118,400.00	116,700.00	116,900.00
Տավուշ	Դիլիջան	21,600.00	29,200.00	45,600.00	67,700.00	94,900.00	94,100.00	104,400.00	103,800.00
	Իջևան	25,900.00	34,000.00	55,300.00	89,800.00	127,000.00	136,200.00	137,800.00	125,000.00
	Բերդ	17,000.00	23,200.00	29,500.00	34,100.00	39,200.00	42,500.00	42,100.00	48,700.00
	Նոյեմբերյան	14,600.00	13,400.00	19,000.00	27,900.00	30,300.00	33,500.00	34,000.00	39,600.00
	Այրում	18,000.00	18,000.00	18,000.00	19,400.00	21,100.00	23,600.00	24,100.00	27,800.00

ՀՀ Հիփոթեքային շուկա

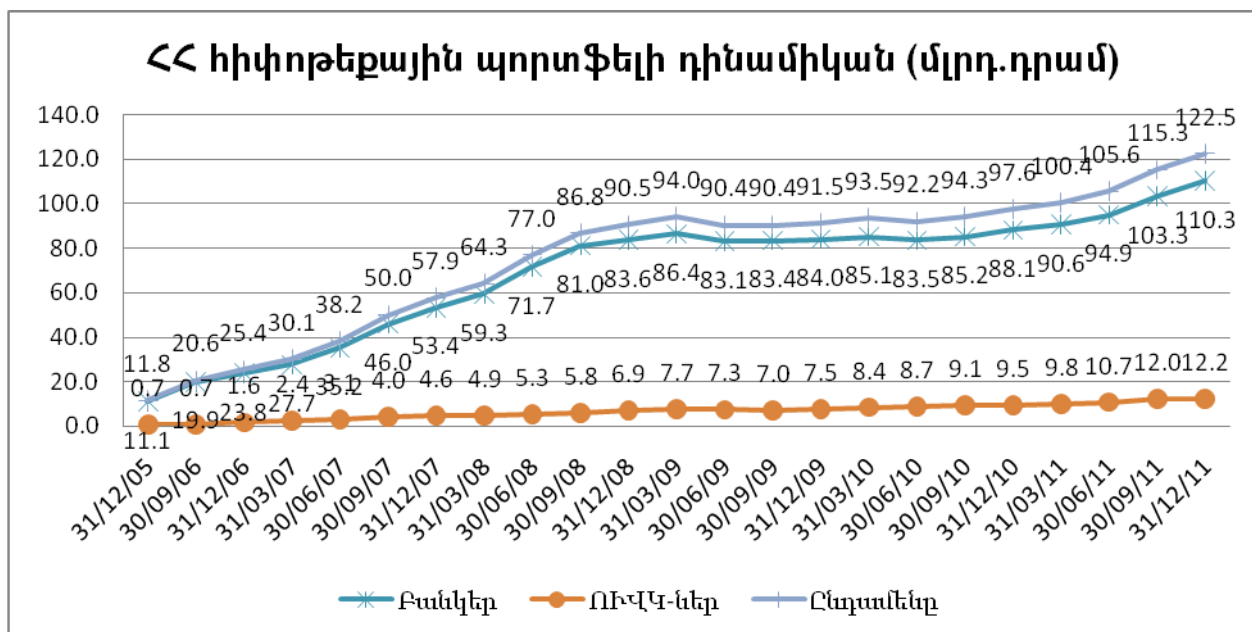
Հիփոթեքային շուկայի զարգացումը սկիզբ է առել 2005թ.-ից: Մինչ այդ ժամանակահատվածը հիփոթեքային վարկավորումը մասսայական բնույթ չէր կրում⁵, բացի այդ դրանց պայմանները էականորեն չէին տարբերվում սպառողական վարկավորման պայմաններից /բարձր տոկոսադրույքով կարճաժամկետ վարկեր/:

Հիփոթեքային շուկայի էվոլյուցիան պայմանականորեն կարելի է բաժանել 3 փուլի.

- Հիփոթեքային շուկայի զարգացում /2005թ.-ից մինչև 2008թ. ավարտը/,
- Հիփոթեքային շուկան համաշխարհային ճգնաժամի ժամանակ /2008թ.-ի վերջից մինչև 2010թ. սկիզբ/,
- Հիփոթեքային շուկայի զարգացումը հետճգնաժամային հատվածում /2010թ.-ից սկսած/:

Ստորև բերված գծապատկեր 1-ում ներկայացված է հիփոթեքային վարկավորման դինամիկան 2005-2011թթ. ընթացքում:

Գծապատկեր 1. Շուկայում տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալի դինամիկան⁶



Վերոնշյալ գծապատկերից երևում է, որ 2005թ.-ից մինչև 2008թ.-ը ընկած ժամանակահատվածում /նախքան ճգնաժամը/ ՀՀ հիփոթեքային վարկերի պորտֆելը աճել է մոտ 7.6 անգամ: Համաշխարհային ճգնաժամը ՀՀ-ում դրսևորվեց 2009թ.-ի սկզբին, որն իր բացասական ազդեցությունն ունեցավ ինչպես ՀՀ ընդհանուր տնտեսության վրա, այնպես էլ հիփոթեքային վարկավորման ծավալների վրա: Այսպես, 2009թ.-ին որոշ բանկեր դադարեցրեցին վարկավորումը, իսկ ոմանք էլ զգալի խստացրեցին պայմանները /տոկոսադրույքների աճ, կանխավճարի չափի ավելացում, մարզերում վարկավորման սահմանափակում, վարկունակության գնահատման առավել խիստ մոտեցումներ, և այլն/, ինչի արդյունքում 2009թ.-ին վարկավորման աճ գրեթե չի արձանագրվել: Գծապատկեր 1-ում 2009թ. առաջին եռամսյակում 2008թ.-ի վերջի համեմատ մոտ 4.0 մլրդ ՀՀ դրամ գումարի չափով աճ է երևում, սակայն դա իրականում պայմանավորված է եղել 2009թ. մարտի 3-ին տեղական արժույթի արժեզրկմամբ, և արդյունքում ԱՄՆ դոլարով տրամադրված

⁵ 2004թ. դրությամբ հիփոթեքային վարկերի պորտֆելը կազմում էր մոտ 13 մլն ԱՄՆ դոլար /աղբյուր՝ “Pre-feasibility Study of the Housing Finance Market in Armenia,” Urban Institute for KfW, Washington, October 2004/:

⁶ Աղբյուր՝ ՀՀ ԿԲ հրապարակումներ

հիփոթեքային վարկերը դրամով արտահայտված աճել են: Ընդհանուր առմամբ համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամից բխող մարտահրավերները 2009-2010թթ. ՀՀ ֆինանսական համակարգում էական ցնցումներ չառաջացրեցին: Արդեն իսկ 2010թ-ի ընթացքում որոշակի աշխուժություն նկատվեց հիփոթեքային վարկավորման շուկայում և տվյալ տարվա երրորդ եռամսյակում վարկավորման ծավալը հավասարվեց նախաճգնաժամային պոտենցիալին՝ 30.09.10թ.-ին կազմելով 94.3 մլրդ ՀՀ դրամ: 2010թ.-ի վերջի դրությամբ 2009թ. համեմատ ՀՀ-ում տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր ծավալը աճել է մոտ 6.7%-ով և կազմել է 97.6 մլրդ ՀՀ դրամ: Վերոնշյալ ցուցանիշը կրկին բարելավվել է 2011թ. ընթացքում՝ 31.12.11թ.-ին դառնալով 122.5 մլրդ ՀՀ դրամ (մոտ 25.5% աճ 2010թ. վերջի համեմատ):

ՀՀ-ում հիփոթեքային շուկայի զարգացման համար նախադրյալ են հանդիսացել հետևյալ գործոնները.

- Բնակարանային պայմանների բարելավման նկատմամբ մեծ պահանջարկը /ըստ միջազգային փորձագետների գնահատականների՝ ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկավորման նկատմամբ վճարունակ պահանջարկը 2009թ. վերջի դրությամբ կազմել է մոտ 1.37 մլրդ ԱՄՆ դոլարին համարժեք ՀՀ դրամ /55,000 հատ հիփոթեքային վարկ7/,
- Կայուն մակրոտնտեսական միջավայրը և բնակչության եկամուտների աճը,
- Օրենսդրական բարեփոխումներ,
- Վարկատու կազմակերպությունների միջև մրցակցության ուժեղացում,
- Անշարժ գույքի շուկայի աշխուժացում և այստեղ արձանագրված տևական գնաճ:

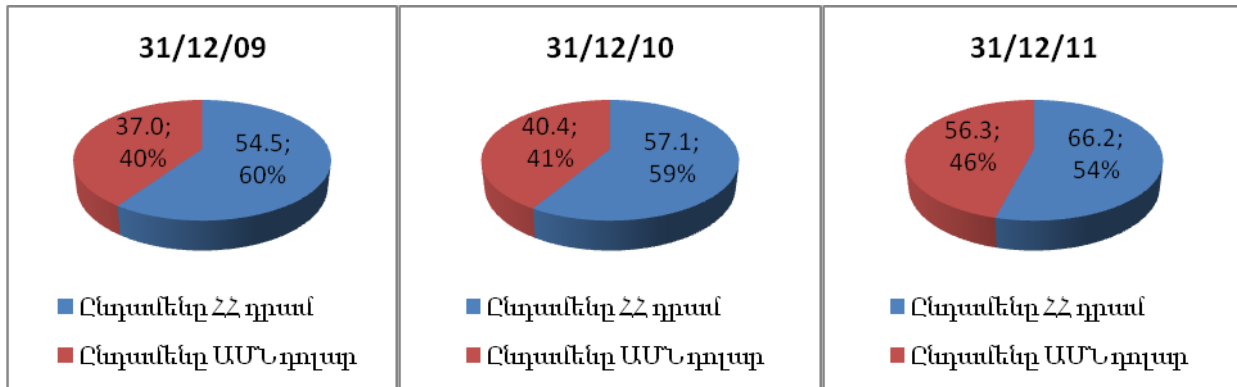
ՀՀ հիփոթեքային շուկայի զարգացման սկզբնական շրջանում /2005-2006թթ./ վարկերը հիմնականում տրամադրվել են ԱՄՆ դոլարով, սակայն արդեն 2007թ.-ի վերջի դրությամբ դրամային վարկերը կազմել են ընդհանուր հիփոթեքային պորտֆելի 47%-ը⁸: Դրամային վարկերի աճին նպաստեց նաև Գերմանահայկական հիմնադրամի կողմից KfW բանկի միջոցներով իրականացվող Բնակարանային ֆինանսավորման ծրագիրը, որը 2007թ.-ից սկսած իրականացնում էր բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում, և ի թիվս այլ նպատակների ուղղված էր ՀՀ դրամով հիփոթեքային վարկավորման աշխուժացմանը: 2008թ.-ից սկսած նոր տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի մեծ մասն արդեն տրամադրվում էր ՀՀ դրամով: 2009թ.-ի ճգնաժամի հետևանքով ՀՀ դրամի արժեզրկումը բերեց նրան, որ վարկատու կազմակերպությունները, ունենալով ԱՄՆ դոլարով ներգրավված միջոցների մեծ պաշարներ, արտարժույթային ռիսկից խուսափելու նպատակով հիփոթեքային վարկավորումը սկսեցին իրականացնել հիմնականում արտարժույթով⁹: 2009թ.-ի կեսերին Ընկերության մուտք գործելը շուկա դարձյալ նպաստեց դրամային վարկավորման ծավալների աճին: Ըստ ՀՀ ԿԲ տվյալների՝ ներկայումս դրամային վարկերի ծավալը կազմում է ընդհանուր հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի մոտ 54%-ը: Ստորև բերված գծապատկեր 2-ում ներկայացված են դրամային և դոլարային հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռները 2009-2011թթ.:

⁷ Աղբյուրը՝ IFC-ի փորձագետների կողմից իրականացված <Market assessment on Armenia> 07.12.2009թ.:

⁸ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ պարբերականներ

⁹ Որոշ բանկերում դիտարկվել են ՀՀ դրամով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ԱՄՆ դոլարով փոխարկման դեպքեր:

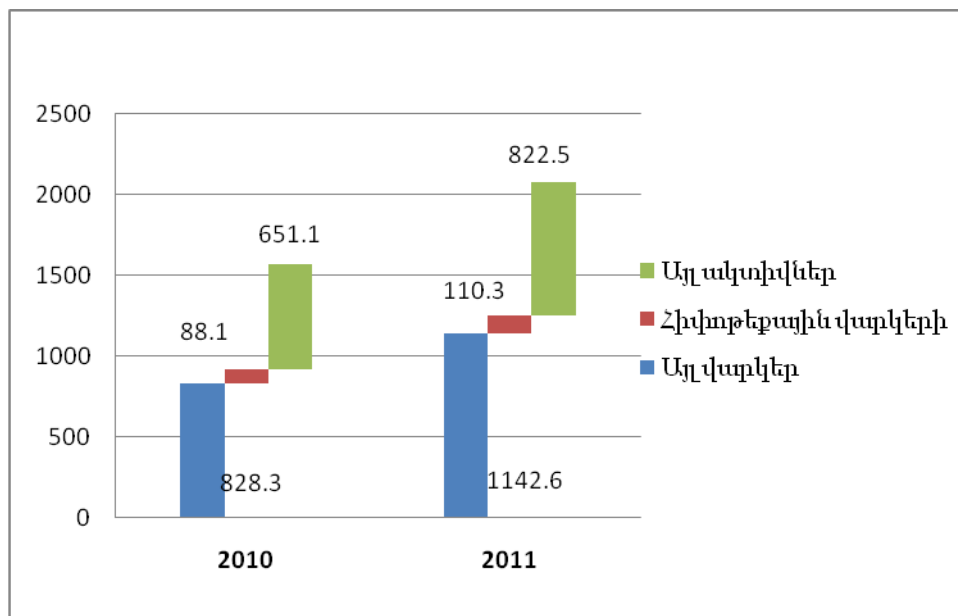
Գծապատկեր 2. ՀՀ դրամով և արտարժույթով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի հարաբերակցությունը¹⁰



Ներկայացված տվյալներից երևում է դրամային և դոլարային հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռները գրեթե չեն փոփոխվել 2010թ-ը 2009թ-ի համեմատ, իսկ 2011թ-ին 2010թ-ի համեմատ դոլարային վարկերի տեսակարար կշիռ աճել է մոտ 5%-ով:

Ստորև արտացոլված գրաֆիկում ներկայացված են առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների ընդհանուր ակտիվների բաշխվածությունը, հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի մասնաբաժինը ակտիվներում և նրանց դինամիկան 2010-2011թ-ների ընթացքում:

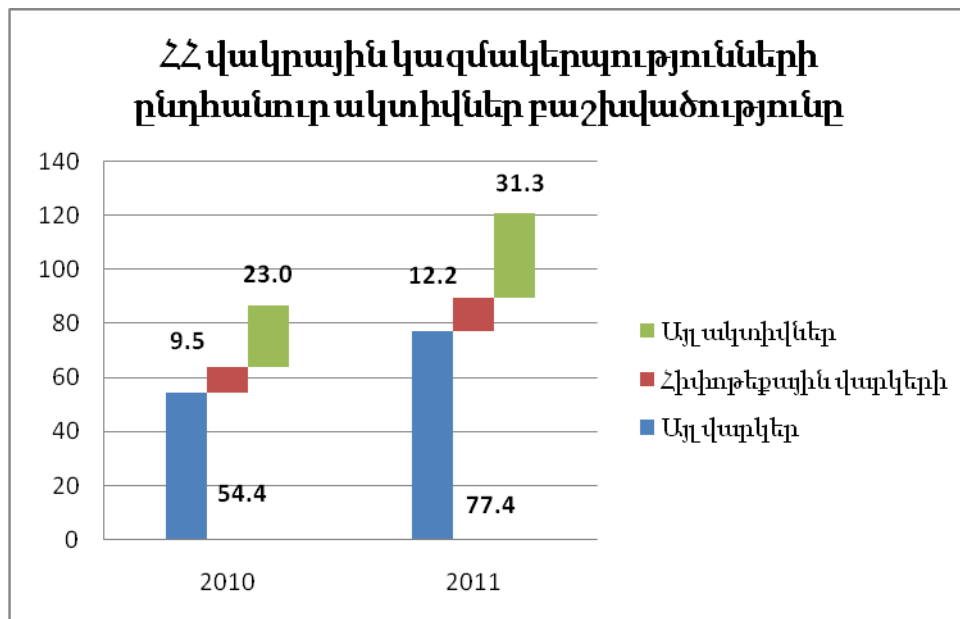
Գծապատկեր 3. ՀՀ առևտրային բանկերի ընդհանուր ակտիվները (մլրդ ՀՀ դրամ):



2011թ-ի ընթացքում առևտրային բանկերի ընդհանուր ակտիվները աճել են մոտ 32.4%-ով, վարկային պորտֆելը 36.7%-ով, իսկ հիփոթեքային վարկերի պորտֆելը 25.2%-ով: 2011թ-ին ընդհանուր ակտիվներում հիփոթեքային վարկերը կազմել են 5.3%-ը, իսկ ընդհանուր վարկային պորտֆելում՝ 9.7%-ը:

¹⁰ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ հրապարակումներ

Գծապատկեր 4. ՀՀ վարկային կազմակերպությունների ընդհանուր ակտիվները (մլրդ ՀՀ դրամ)¹¹



2011թ-ի ընթացքում վարկային կազմակերպությունների ընդհանուր ակտիվները աճել են մոտ 39.1%-ով, վարկային պորտֆելը 40.2%-ով, իսկ հիփոթեքային վարկերի պորտֆելը 28.4%-ով: 2011թ-ին ընդհանուր ակտիվներում հիփոթեքային վարկերը կազմել են 10.1%-ը, իսկ ընդհանուր վարկային պորտֆելում՝ 15.8%-ը:

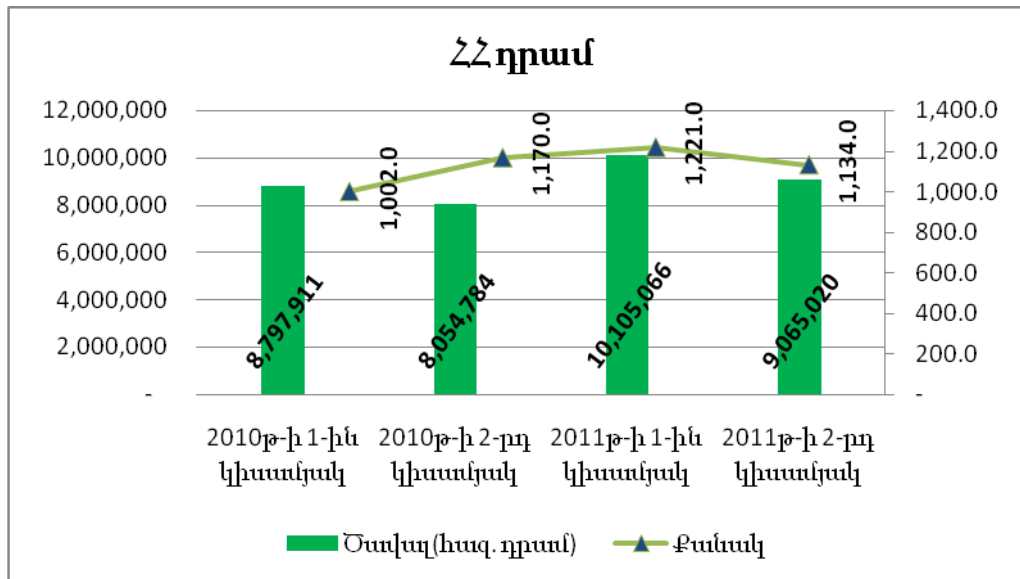
Համաձայն «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի հետ համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների ներկայացված տվյալների, նրանց կողմից տրամադրվել է մոտ 3372 հիփոթեքային վարկ 31.6 մլրդ ՀՀ դրամ ընդհանուր ծավալով 2010թ-ին իսկ 2011թ-ին 3689 վարկ 37.4 մլրդ ՀՀ դրամ ընդհանուր ծավալով:

ՀՀ ընդհանուր հիփոթեքային պորտֆելի 80%-ը մոտ 99.8 մլրդ ՀՀ դրամ (ընդհանուր պորտֆել՝ 122.5 մլրդ ՀՀ դրամ) բաժին է ընկնում համագործակցող ֆինանսական հաստատություններին:

Ստորև ներկայացված են համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների կողմից ՀՀ դրամով և արտարժույթով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի քանակի և ծավալների դինամիկան:

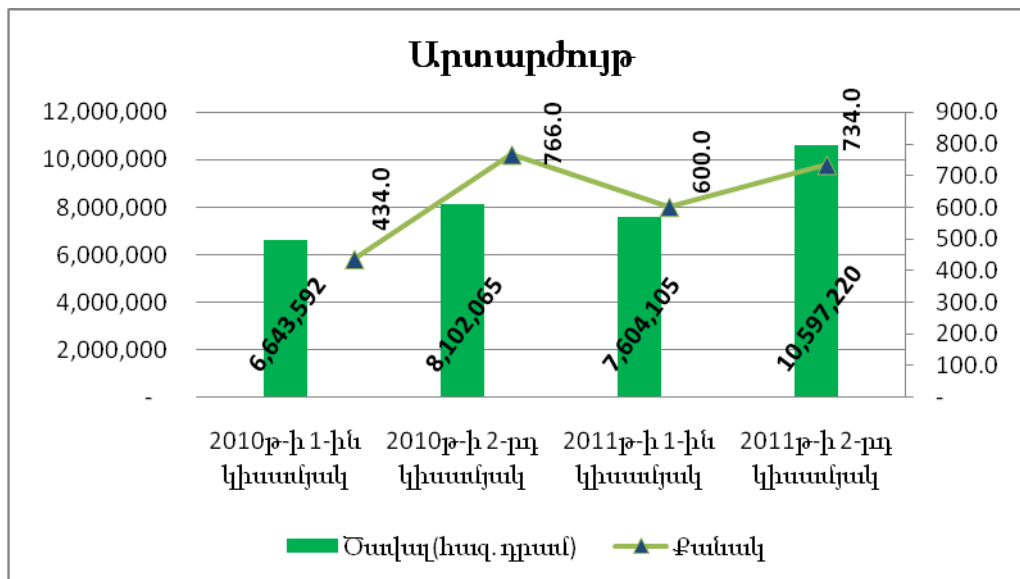
Գծապատկեր 5. ԱՀԸ հետ համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների կողմից ՀՀ դրամով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի դինամիկան ըստ կիսամյակների (գնահատված)

¹¹ Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ հրապարակումներ



2011թ-ի առաջին կիսամյակին տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալները նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է 15%-ով, իսկ 2011թ-ի երկրորդ կիսամյակին նախորդ տարվա համեմատ 13%-ով:

Գծապատկեր 6. ԱՀԸ հետ համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների կողմից արտարժույթով տրամադրված հիփոթեքային վարկերի դինամիկան ըստ կիսամյակների (գնահատված)



2011թ-ի առաջին և երկրորդ կիսամյակների ընթացքում տրամադրված հիփոթեքային վարկերի ծավալները 2010թ-ի նույն ժամանակահատվածների համեմատ աճել են համապատասխանաբար 14% և 31%-ով:

Անշարժ գույքի շուկայի վրա հիփոթեքային վարկերի ազդեցության վերլուծություն. Վերլուծության նպատակն է գնահատել հիփոթեքային վարկերի ազդեցությունը ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վրա: Վերլուծությունը իրականացվել է երկու ուղղությամբ՝ 1. Գնահատել հիփոթեքային վարկերի միջոցով իրականացված առուվաճառքների գործարքների քանակը, և 2. Գնահատել առուվաճառքների գործարքների ընդհանուր ծավալում հիփոթեքային վարկավորման մասնաբաժինը:

Հաշվի առնելով, որ համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների պորտֆելը ընդհանուրում կազմում է 80%-ը ապա, ենթադրվում է, որ եթե կատարենք նրանց կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի քանակի հետհաշվարկ կստանանք մոտավոր պատկերը, թե որքան հիփոթեքային վարկ է տրամադրվել ՀՀ-ում:

Ստորև ներկայացված են հետ հաշվարկի արդյունքները.

	2010թ.	2011թ.
Համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի քանակ	3,372.00	3,689.00
Համաձայն հետհաշվարկի		
հիփոթեքային վարկերի քանակ	4,215	4,611

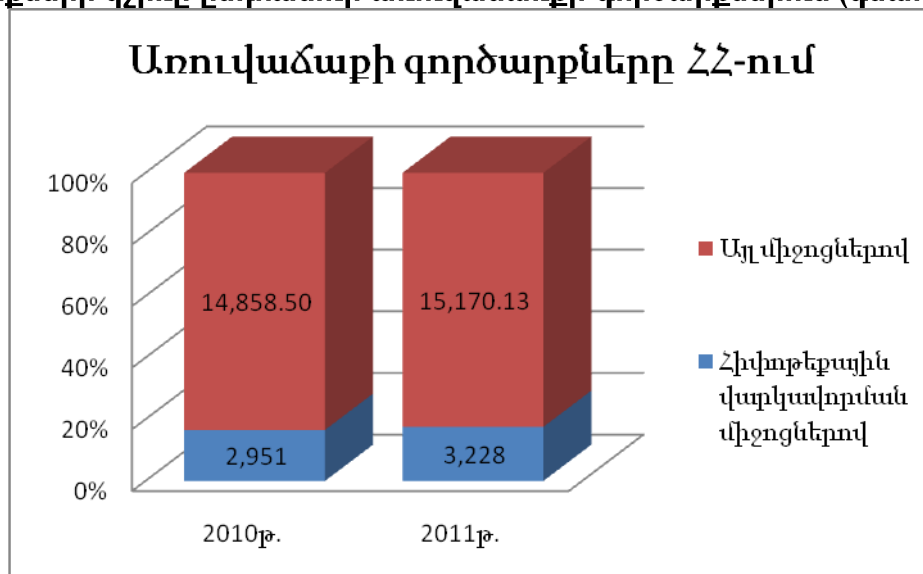
Համաձայն «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի տրամադրված Հիփոթեքային վարկերի 2011թ. տվյալների վերլուծության, տրամադրված վարկերի մոտ 70%-ը կազմում է ձեռքբերման վարկերը, իսկ 30%-վերանորոգման վարկերը: Այսինքն՝ կարելի է ենթադրել, որ համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների կողմից տրամադրված վարկերի 70%-ը կկազմեն ձեռքբերման վարկերը: Այսինքն՝

	2010թ.	2011թ.
Հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր քանակ	4,215	4,611
Ձեռքբերման վարկեր (70%)	2,951	3,228
Վերանորոգման վարկեր (30%)	1,265	1,383

Հետևյալից երևում է, որ հիփոթեքային վարկավորման միջոցներով 2010թ-ին ձեռք է բերվել 2,951 անշարժ գույք, իսկ 2011թ-ին 3,228 անշարժ գույք:

Ստորև ներկայացված են հիփոթեքային վարկավորման միջոցներով առուվաճառքի գործարքների մասնաբաժինը (գնահատված) ընդհանուր առուվաճառքների մեջ:

Գծապատկեր 7. ՀՀ-ում Հիփոթեքային վարկավորման միջոցներով առուվաճառքի գործարքների կշիռը ընդհանուր առուվաճառքի գործարքներում (գնահատված)



Հաշվի առնելով, որ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի շուկայի վերլուծության տվյալների 2010թ-ի ընթացքում կատարվել է 17,809 առուվաճառքի գործարք, կարելի է ենթադրել, որ դրանց մոտ 17%-ը կատարվել է հիփոթեքային վարկավորմամբ: Ըստ 2011թ. համար կատարված գնահատականների, 2011թ-ին հիփոթեքային վարկավորմամբ գործարքների կշիռը ավելացել է 1 տոկոսային կետով և կազմել ընդհանուր 18,398 գործարքների 18%-ը: 2011թ-ին 2010թ-ի համեմատ տրամադրված հիփոթեքային վարկերի քանակը աճել է մոտ 9%-ով, իսկ ծավալները մոտ 14%-ով:

Հիփոթեքային վարկավորման մասնաբաժինը առուվաճառքի գործարքների ընդհանուր ծավալում գնահատելու համար օգտագործված ցուցանիշները և կատարված ենթադրությունները ներկայացված են ստորև.

- Երևանում և մարզերում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների յուրաքանչյուր միավորի համար, որպես բնակարանի միջին մակերես հիմք է վերցվել 70քմ,
- Երևանում առանձնատների առուվաճառքի գործարքների յուրաքանչյուր միավորի համար որպես առանձնատան միջին մակերես հիմք է վերցվել 150քմ, իսկ մարզերում 120քմ,
- Երևանում 1 քմ մակերեսի միջին շուկայական արժեք 257,409 ՀՀ դրամ, իսկ մարզերում՝ 77,702 ՀՀ դրամ,
- Համաձայն «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի տրամադրված Հիփոթեքային վարկերի 2011թ-ի տվյալների վերլուծության, ընդհանուր վարկերի 70%-ը կազմում են ձեռքբերման վարկերը որոնց միջին վարկ/գրավ հարաբերակցությունը կազմում է 56%,
- ՀՀ-ում առուվաճառքի գործքների քանակը համաձայն Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի հրապարակվող տվյալների հետևյալն են՝

Առուվաճառքի գործարքները ՀՀ-ում		2011թ.
Բնակարան	Երևան	9,125.00
	Մարզ	4,152.00
Առանձնատուն	Երևան	1,322.00
	Մարզ	3,799.00

Հիմք ընդունելով վերը նշված տվյալները կարելի մոտավորապես է հաշվարկել 2011թ-ին ՀՀ-ում կատարված գործարքների ծավալը: Ստորև ներկայացված աղյուսակում արտացոլված է այդ հաշվարկի արդյունքները.

Առուվաճառքի գործարքների քանակը 2011թ-ին			Բնակարանի/առանձնատան միջին մակերես, քմ	Ընդհանուր մակերես (հազ. քմ.)	1 քմ միջին արժեք (հազ. ՀՀ դրամ)	Ընդամեն ծավալ (մլրդ. ՀՀ դրամ)
Բնակարան	Երևան	9,125.0	70	638.8	257.4	164,420.0
	Մարզ	4,152.0	70	290.6	77.7	22,583.3
Առանձնատուն	Երևան	1,322.0	150	198.3	274.0	54,334.2
	Մարզ	3,799.0	120	455.9	86.1	39,236.7
Ընդամենը		18,398.0		1,583.6		280,574.2

Համաձայն «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ-ի հետ համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների ներկայացված տվյալների, նրանց կողմից 2011թ-ին տրամադրվել է 37,371 մլրդ ՀՀ դրամ ծավալով վարկեր:

Համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների պորտֆելը ընդհանուրում կազմում է 80%-ը հետևաբար, ենթադրվում է, որ եթե կատարենք նրանց կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի քանակի և ծավալի հետհաշվարկ կստանանք մոտավոր պատկերը, թե որքան հիփոթեքային վարկ է տրամադրվել ՀՀ-ում 2011թ-ին: Այսինքն.

Համագործակցող ֆինանսական հաստատությունների ընդհանուր պորտֆել/ 80%(ընդհանուրի մեջ մասնաբաժինը)*100% = 2011թ-ին տրամադրված ընդհանուր հիփոթեքային վարկերի ծավալ, այն է
 $= 37,371 / 80\% * 100\% = 46,714$ մլրդ ՀՀ դրամ:

Համաձայն ԱՀԸ տվյալների ընդհանուր գործարքների 70%-ը կազմում են ձեռքբերման վարկերը, ուստի

Ընդհանուր հիփոթեքային վարկերի ծավալ * 70%(ընդհանուրի մեջ ձեռքբերման վարկերի մասնաբաժին) = 2011թ-ին ընդհանուր ձեռքբերման վարկերի ծավալ = $46,714 * 70\% = 32,670$ մլրդ ՀՀ դրամ:

Ինչպես արդեն նշվել է համաձայն ԱՀԸ տվյալների ձեռքբերման վարկերի միջին վարկ/գրավ հարաբերակցությունը կազմում է 56%: Դա նշանակում է, որ

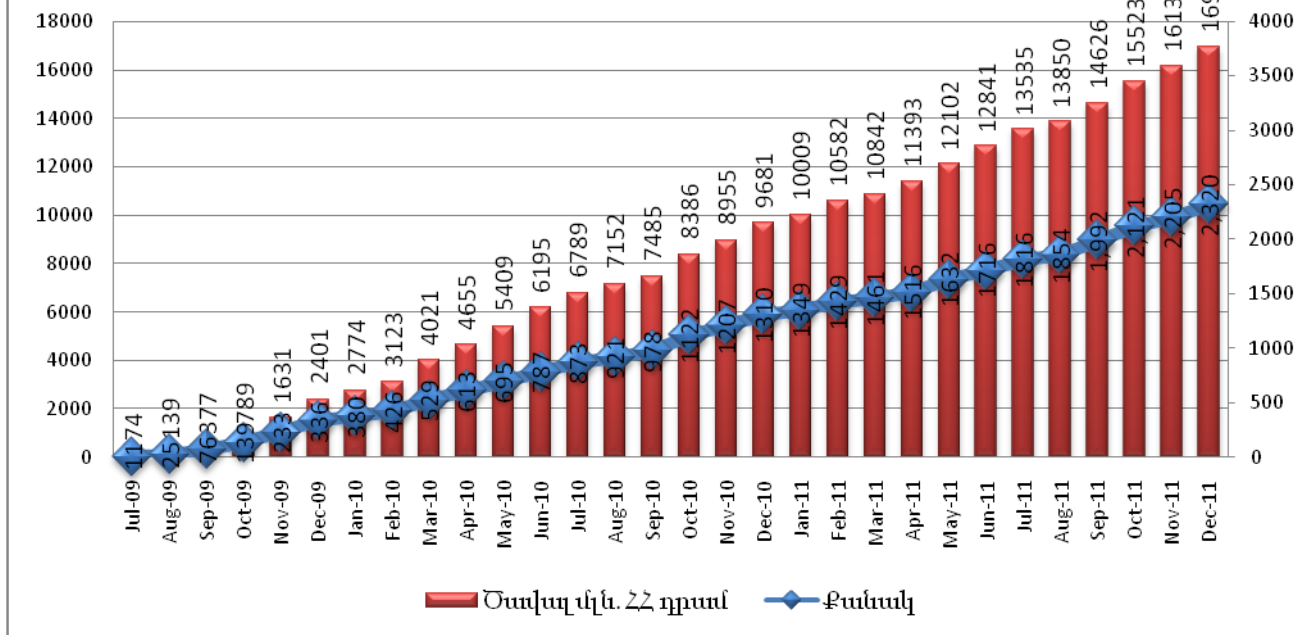
2011թ-ին տրամադրված ընդհանուր ձեռքբերման վարկերի ծավալ/56%(միջին վարկ/գրավ)*100% = 2011թ-ին հիփոթեքային վարկավորմամբ ձեռքբերված անշարժ գույքի ընդհանուր ծավալ = $32,670 / 56\% * 100\% = 58,392$ մլրդ ՀՀ դրամ:

Հետևաբար կարելի է ասել, որ ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայում կատարվող առուվաճառքների գործարքների ընդհանուր ծավալի 20.8%-ը իրականացվում է հիփոթեքային վարկերի միջոցով:

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ դերը. ՀՀ հիփոթեքային շուկայի ընդհանուր զարգացմանը և ծավալների աճին մեծապես նպաստում է նաև «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն», որի երկարաժամկետ նպատակն է զարգացնել ՀՀ հիփոթեքային շուկան՝ առավել մատչելի/հասանելի դարձնելով բնակարանային վարկերը հասարակության լայն շերտերին: Ընկերությունը իր գործունեության 2 տարիների ընթացքում /31.12.11թ. դրությամբ/ վերաֆինանսավորել է 2320 հիփոթեքային վարկ՝ 17 մլրդ ՀՀ դրամ ընդհանուր գումարով, որի ծավալի մոտ 68.4%-ը հանդիսանում են ձեռքբերման նպատակով տրամադրված հիփոթեքային վարկեր, 29.6%-ը՝ վերանորոգման, իսկ 2%-ը՝ կառուցապատման և վերաֆինանսավորման վարկեր: Ստորև ներկայացված գծապատկեր 4-ում ներկայացված է Ընկերության վարկային պորտֆելի դինամիկան ըստ ամիսների:

Գծապատկեր 8. Ընկերության կողմից վերաֆինանսավորած վարկերի ծավալի և քանակի դինամիկան 31.12.11թ. դրությամբ

ԱՀԸ պորտֆելի դինամիկան



31.12.11թ. դրությամբ Ընկերության վերաֆինանսավորած վարկերի մասնաբաժինը ՀՀ հիփոթեքային վարկերի պորտֆելում կազմել է մոտ 11.5%, իսկ դրամային վարկերի մեջ՝ 22%: Ըստ 2011թ. առաջին և երկրորդ կիսամյակների վերաբերյալ ԳՖՀ-ների կողմից Ընկերությանը ներկայացված տվյալների՝ նոր տրամադրվող դրամային հիփոթեքային վարկերի ծավալի մոտ 34.5%-ը բաժին է ընկնում Ընկերությանը: Ստորև բերված Աղյուսակ 1-ում ներկայացված են Ընկերության պորտֆելի ծավալը և մասնաբաժինը ՀՀ հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր պորտֆելում:

Աղյուսակ 1. Ընկերության վարկային պորտֆելի ծավալները և մասնաբաժինը ՀՀ հիփոթեքային շուկայում /մլրդ ՀՀ դրամ/

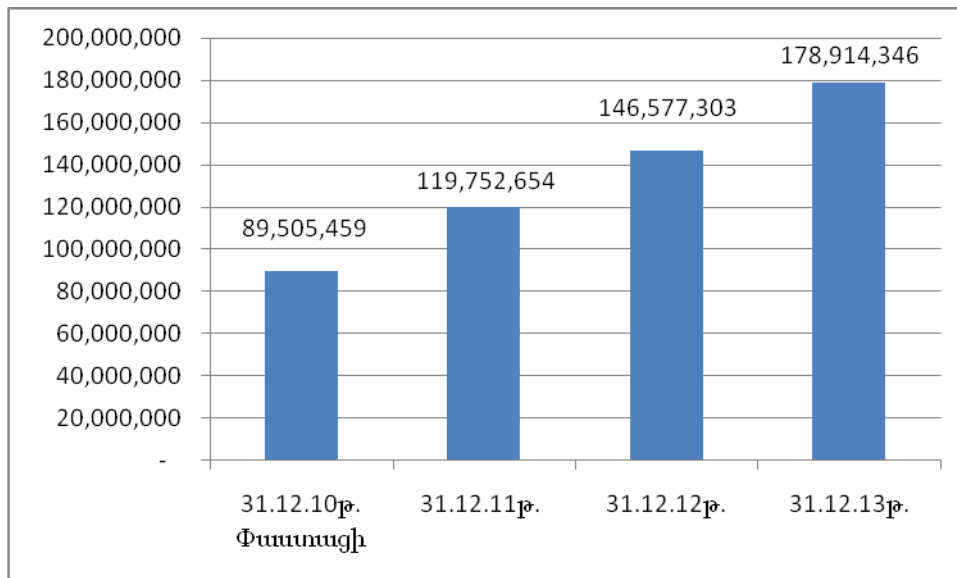
	31/12/09			31/12/10			31/12/11		
Արժույթը	ՀՀ հիփոթ. Պորտֆել	ԱՀԸ բաժին		ՀՀ հիփոթ. Պորտֆել	ԱՀԸ բաժին		ՀՀ հիփոթ. Պորտֆել	ԱՀԸ բաժին	
ՀՀ դրամով	54.5	2.4	4.4%	57.1	8.9	15.6%	66.2	14.2	21.5%
ԱՄՆ դոլարով	37.0			40.5			56.3		
Ընդամենը	91.5	2.4	2.6%	97.6	8.9	9.1%	122.5	14.2	11.5

ՀՀ հիփոթեքային շուկայի ակնկալվող զարգացումներ. Համաձայն Ընկերության գնահատականների, 2012թ. ընթացքում հիփոթեքային շուկայում կշարունակվեն 2011թ. արձանագրված դրական միտումները և հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր պորտֆելը կաճի 20-25%-ով: Գնահատականները կատարվել են, հաշվի առնելով ՀՀ տնտեսության զարգացման դրական միտումները (ըստ պաշտոնական կանխատեսումների ՀՆԱ-ի աճը 2012թ. կկազմի 3.1% - 4.8%¹²), հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ առկա և պոտենցիալ մեծ պահանջարկի առկայությունը (ըստ գիանատականների հիփոթեքային վարկերից օգտված

¹² Աղբյուրը՝ ՀՀ ԿԲ դրամավարկային քաղաքականության ծրագիր 2012թ. Ի-ին եռամսյակ

ընտանիքների մասնաբաժինը չի գերազանցում 5%-ը, ինչը թույլ է տալիս ենթադրել, որ բնակչության եկամուտների աճի հետ մեկտեղ կավելանա հիփոթեքից օգտվողների քանակը), ազգային մտածելակերպում նկատվող փոփոխությունները (մասնավորապես ներկայումս երիտասարդ ընտանիքները նախընտրում են առանձին բնակարանում ապրել, իսկ տարեկան կազմվող նոր ընտանիքների քանակը կազմում է մոտ 18-19 հազար): Հիփոթեքային վարկերի հետագա աճի օգտին է վկայում նաև ՀՀ առևտրային բանկերի կանխատեսումները: Մասնավորապես, ըստ ՀՀ բանկերի 2011-2013թթ. հեռանկարային զարգացման ծրագրերի կանխատեսվում է հիփոթեքային վարկերի ծավալի աճ տարեկան մոտ 30 մլրդ ՀՀ դրամի չափով: Ստորև բերված գծապատկերում ներկայացված է ՀՀ բանկային համակարգի հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի կանխատեսվող ծավալները 2011-2013թթ.:

Գծապատկեր 9. ՀՀ բանկային համակարգի հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի կանխատեսվող ծավալները 2011-2013թթ. /հազ. ՀՀ դրամ/



Չնայած 2011թ. համար կատարված կանխատեսումները զիջում են տարվա վերջի դրությամբ արձանագրված փաստացի ցուցանիշներին, անհամապատասխանության հնարավոր պատճառներից է նախկինում տրամադրված վարկերի գծով կատարված բավական մեծ մարումները (այդ թվում՝ վաղաժամկետ): Ըստ Ընկերության գնահատումների, 2011. ընթացքում մարվել է մոտ 20.8 մլրդ ՀՀ դրամ:

Առաջարկվող հիփոթեքային վարկերի պայմանները. Ներկայումս հիփոթեքային վարկերի միջին տոկոսադրույքները տատանվում են 12%-16% միջակայքում՝ ձեռքբերման վարկերի տոկոսադրույքները կազմում են 12%-15%, իսկ վերանորոգման վարկերինը՝ 13%-16%¹³: Ստորև բերված Աղյուսակ 2-ում ներկայացված են ՀՀ հիփոթեքային շուկայում գործող 7 խոշոր վարկատուների /որոնց բաժին է ընկնում ՀՀ հիփոթեքային պորտֆելի մոտ 70%-ը/ կողմից առաջարկվող հիփոթեքային վարկավորման տոկոսադրույքները:

¹³ Աղբյուրը՝ ՀՀ հիփոթեքային վարկատուների պաշտոնական կայքեր

Աղյուսակ 2. Հիփոթեքային վարկերի ընթացիկ պայմանները 2011թ. դեկտեմբերի դրությամբ

N	Վարկատուի անվանումը	Ձեռքբերում	Վերանորոգում	Ժամկետ (տարի)	Վարկ/Գրավ (առավելագույն)
1	«Էյչ-Էս-Բի-Սի Բանկ Հայաստան» ՓԲԸ	Սկսած 12%-ից	Սկսած 12%-ից	5-15	70%
2	«Յունիբանկ» ՓԲԸ	11.9%-13%	14%-16%	7-15	70%
3	«Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ	12.5% - 14%	12.75% - 14%	5-20	70%
4	«Հայբիզնեսբանկ» ՓԲԸ	13%	14%	10-15	70%
5	«ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» ՓԲԸ	12% - 13%	14% - 15%	5-35	80%
6	«Արցախբանկ» ՓԲԸ	12%-14%	13%-15%	10-15	70%
7	«Առաջին հիփոթեքային ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ	12%	13%	10	70%

Բնակարանային մատչելիության ինդեքսները ՀՀ մարզերում և Երևանում (2011թ.)

Բնակարանի մատչելիության ինդեքսը թույլ է տալիս գնահատել, որքանով է հասանելի միջին բնակարանը միջին ընտանիքի համար: Բնակարանային հիփոթեքային վարկի մատչելիության ինդեքսը թույլ է տալիս գնահատել, որքանով է միջին ընտանիքի եկամուտները բավարարում միջին բնակարանի ձեռք բերելու նպատակով հիփոթեքային վարկ ստանալու համար:

Ինդեքսների հաշվարկման մեթոդաբանության մեջ որպես միջին բնակարան է վերցվել բազմաբնակարան բնակելի շենքի 70 ք.մ. մակերես ունեցող բնակարանը: Միջին բնակարանի արժեքը հաշվարկվել է բազմապատկելով մակերեսը տվյալ տարածաշրջանում դեկտեմբեր ամսվա ընթացքում ձևավորված 1 ք. մ. միջին գնով (Աղբյուր՝ վիճակետկոմի պաշտոնական հրապարակում):

Միջին ընտանիք է համարվում 2 աշխատող անձ ունեցող ընտանիքը, որոնց ամսական եկամուտները հավասար են 2011 թվականի դրությամբ տվյալ տարածաշրջանում ձևավորված միջին ամսական աշխատավարձերին:

Հիփոթեքային վարկի դիմաց վճարումները հաշվարկվել են <Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն> ՈՒՎԿ ՓԲԸ կողմից վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի միջինացված տվյալների (ժամկետ, տոկոսադրույք) հիման վրա: Տվյալ տարածաշրջանի համար հիփոթեքային վարկի մեծությունը հավասար է տվյալ տարածաշրջանի միջին բնակարանի 70%:

Բնակարանի մատչելիության ինդեքսը հաշվարկված է որպես տվյալ տարածաշրջանի միջին բնակարանի արժեք հարաբերած միջին ընտանիքի տարեկան եկամուտներին (ցույց է տալիս, թե քանի տարվա եկամուտն է բավարարում միջին բնակարանի ձեռք բերելու համար): Որքան բարձր է այս ցուցանիշը, այնքան ոչ մատչելի է բնակարանը տվյալ տարածաշրջանի համար:

Հիփոթեքային վարկի մատչելիության ինդեքսը հաշվարկված է, որպես միջին ընտանիքի ամսական եկամուտների հիփոթեքային վարկի մարմանն ուղղվող մասնաբաժին (45%) հարաբերած հիփոթեքային վարկի ամսական վճարում (մայր գումար և տոկոսներ): Եթե ինդեքսը հավասար է մեկի, ապա դա նշանակում է, որ միջին ընտանիքի ամսական եկամուտները բավարար են միջին պայմաններով հիփոթեքային վարկ վերցնելու համար միջին բնակարանի ձեռք բերելու նպատակով: Ինդեքսի մեկից բարձր լինելը ցույց է տալիս, որ եկամուտները ավելին են, քան անհրաժեշտ է միջին բնակարանի ձեռք բերման համար միջին պայմաններով վարկ ստանալու համար:

Հավելված 1:

	Անվանական միջին աշխատավա րձը, դրամ**	1 ք.մ. Միջին արժեք, ՀՀ դրամ*	Միջին բնակարանի արժեք /70 ք.մ./	Բնակարան ի մատչելիութ յան ինդեքս	Հիփոթեքային վարկի դիմաց ամսական վճարում***	Հիփոթեքային վարկի մատչելիությա ն ինդեքս
ք. Երևան, միջին	335,736	256,404	17,948,248	4.5	169,846	0.89
Կենտրոն	335,736	426,395	29,847,650	7.4	282,451	0.53
Արաբկիր	335,736	339,761	23,783,270	5.9	225,063	0.67
Քանաքեռ- Զեյթուն	335,736	264,833	18,538,310	4.6	175,430	0.86
Նոր-Նորք	335,736	229,554	16,068,780	4.0	152,060	0.99
Ավան	335,736	239,224	16,745,680	4.2	158,466	0.95
Էրեբունի	335,736	233,915	16,374,050	4.1	154,949	0.98
Շենգավիթ	335,736	231,482	16,203,740	4.0	153,337	0.99
Դավթաշեն	335,736	256,476	17,953,320	4.5	169,894	0.89
Աջափնյակ	335,736	227,193	15,903,510	3.9	150,496	1.00
Մալաթիա- Սեբաստիա	335,736	224,419	15,709,330	3.9	148,659	1.02
Նուբարաշեն	335,736	147,187	10,303,090	2.6	97,499	1.55

Հավելված 2:

	Անվանական միջին աշխատավա րձը, դրամ**	1 ք.մ. Միջին արժեք, ՀՀ դրամ*	Միջին բնակարանի արժեք /70 ք.մ./	Բնակարան ի մատչելիութ յան ինդեքս	Հիփոթեքային վարկի դիմաց ամսական վճարում***	Հիփոթեքային վարկի մատչելիությա ն ինդեքս
ք. Երևան	335,736	256,404	17,948,248	4.5	169,846	0.89
Արագածոտն	184,324	221,296	15,490,720	7.0	146,590	0.57
Արարատ	217,150	371,224	25,985,680	10.0	245,905	0.40
Արմավիր	222,740	344,473	24,113,110	9.0	228,184	0.44
Գեղարքունիք	199,068	314,281	21,999,670	9.2	208,185	0.43
Լոռի	211,306	402,308	28,161,560	11.1	266,495	0.36
Կոտայք	242,710	933,042	65,312,940	22.4	618,062	0.18
Շիրակ	197,926	198,964	13,927,480	5.9	131,797	0.68
Սյունիք	378,150	507,722	35,540,540	7.8	336,323	0.51
Վայոցձոր	188,586	294,037	20,582,590	9.1	194,775	0.44
Տավուշ	195,180	320,325	22,422,750	9.6	212,188	0.41

*Վերցված են մարզկենտրոնների գները, աղբյուր՝ ՀՀԿԱ Կադաստրի պետական կոմիտեի պաշտոնական կայք, 2011թ. Հաշվետվություն

**Աղբյուր՝ ՀՀ ազգային վիճակագրության ծառայության «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍՈՑԻԱԼ-ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԸ 2011թ. ՀՈՒՆՎԱՐ-ԴԵԿՏԵՄԲԵՐԻՆ» հրապարակում

***Հիփոթեքային վարկի պայմանները

Կանխավճար	30 %
Տոկոսադրույք	13
Ժամկետ, ամիս	150