

ՀՏԴ 336.77

<https://doi.org/10.67819/30453267-26.1ts1-06>

## **ՀԻՓՈԹԵՔ. ՇԱՀԱՎԵՏ ՀՆԱՐԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲԱՅԱՀԱՅՏՈՒՄԸ**

**Վահրամ Թ. Նալչաջյան**

Հայաստանի պետական տնտեսագիտական համալսարան

Երևան, Նալբանդյան փ., 128 շենք

e-mail: vahram.nalchajyan@asue.am

<https://orcid.org/0000-0001-5245-6198>

### **Ամփոփում**

Աշխատանքում Ֆինանսական մաթեմատիկայի գործիքակազմով և դրա վրա հիմնված սեփական զարգացումներով վերլուծել ենք հիփոթեքի մարման եղանակները:

Շուրջ 10 տարի առաջ ՀՀ կառավարությունը հաստատեց հիփոթեքի տոկոսագումարների չափով վճարած եկամտահարկի վերադարձի նոր կարգը: Արտաքուստ վարկառուն ոչինչ չի շահում. տոկոսագումարները վարկատուի օգուտներն են, իսկ վարկառուն մարում է ողջ մայր գումարը: Բայց դա արվում է ոչ միանգամից և սկզբնական պահին, այլ մաս-մաս՝ պայմանագրի ողջ ընթացքում:

Հետազոտության արդյունքում ներկայացրել ենք, որ սկզբում «մի կողմ է դրվում» հիփոթեքի ծավալից էականորեն փոքր գումար, որի հաջորդական ներդրումներով կմարվի մայր գումարը՝ լրացուցիչ եկամուտների աճեցված գումարի հաշվին:

Համեմատական վերլուծությամբ պարզել ենք, որ ըստ նոր կարգի վարկառուի համար առավել ծեռնտու է մարման անուիտետային եղանակը՝ հատկապես բարձր տոկոսադրույքների և/կամ երկարատև վարկի դեպքում: Տեսական հետևությունների հիմնավորման նպատակով բերված են թվային օրինակներ: Արդյունքում բացահայտել ենք հիփոթեքային վարկավորման առավել ճկուն բնույթը՝ վարկառուի նպատակահարմար, լայն հնարավորություններով:

**Հիմնաբառեր.** հիփոթեքային վարկ, տոկոսադրույք, կառուցապատող, սահմանափակում, ծեռնտու պայմաններ:

### **Նորույթը**

Աշխատանքի նորույթը կայանում է եկամտահարկի վերադարձի օրենքով<sup>[1]</sup> հիփոթեքային վարկի ընդհանուր հավասարաչափ մարման, մայր գումարի հավասարաչափ մարման մեթոդների համատեքստում Ֆինանսական մաթեմատիկայի գործիքակազմով սեփական զարգացումների, ձևափոխությունների առաջադրումը:

Ներկայացրել ենք վարկավորման սկզբնական գումարից նվազագույն չափով հետ պահման և մաս մաս մայր գումարում ներդրման միջոցով հիփոթեքային վարկի մարման մեխանիզմը՝ լրացուցիչ եկամուտների աճեցված գումարի հաշվին:

### **Ներածություն**

Հիփոթեքը ՀՀ-ում կիրառվում է շուրջ 30 տարի: Վարկառուները հաճախ հստակ չեն հասկանում, թե ինչպես է այն գործում: Կան որոշակի նախապաշարումներ, որոնք խոչընդոտում են հիփոթեքային վարկով անշարժ գույքի ձեռք բերմանը. հիփոթեքային անշարժ գույքը բանկի սեփականությունն է, ժամանակացույցից շուտ հիփոթեքի մարումը շահեկան չէ, հիփոթեքային անշարժ գույքը չի կարելի վաճառել, բանկի սնանկությունը վարկառուին ազատում է հիփոթեքից, հիփոթեք ստանալու համար վարկառուն իր միջոցներից կանխավճար է մուծում, անչափահասների գրանցումը/հաշվառումը պաշտպանում է հիփոթեքային անշարժ գույքը առգրավումից, խաթարված վարկային պատմությամբ անհատին բանկը հիփոթեքային վարկ չի տրամադրում, հիփոթեքային վարկը անհրաժեշտ է մարել նույն բանկում և նույն տոկոսադրույքով:

Վարկառուները հստակ չեն գիտակցում, թե ինչպես է գործում հիփոթեքի մեխանիզմը: Ոմանք մտավախություն ունեն, որ բանկն անշարժ գույքը կբռնագրավի ցանկացած զանցանքի դեպքում. ուրիշները մտահոգվում են գրավի չապահովագրման համար. մյուսները պարտատերերից ֆինանսական դժվարություններն են թաքցնում[2]:

Վարկառուների կողմից վարկային պայմանագրերով իրենց պարտավորությունները վաղաժամկետ մարելու դեպքում էլ բանկերը հաճախ տույժ-տուգանքներ են գանձում[3]: Վարկառուին տրված վարկի գումարն անձնական, ընտանեկան և ձեռնարկատիրական գործունեության հետ չառնչվող միջոց է, այն կարող է վերադարձվել ամբողջովին կամ փուլերով ժամանակացույցից առաջ՝ վերադարձի օրվանից առնվազն երեսուն օր առաջ վարկառուին ծանուցելու պայմանով: Ավելին, վարկային պայմանագիրը կարող է սահմանել վարկառուին ծանուցման ավելի կարճ ժամկետ՝ ժամանակացույցից շուտ վերադարձնելու միջոցները[4]: Բացի այդ, սպառողական վարկի վաղաժամկետ վերադարձի վարկառուի իրավունքը ամրագրված է օրենքով: Այսպիսով, վարկի գումարի վաղաժամկետ վերադարձի սպառողի օրինական իրավունքն իր կողմից իրականացվում է ինքնուրույն, և չի պահանջվում վարկառուի համաձայնությունը: Սույն իրավունքի իրականացումը սպառողի կողմից և նրա կամքի արտահայտությունը սկզբունքորեն չի կարող ծանրաբեռնվել պարտատիրոջ կողմից որևէ տույժ-տուգանքներով կամ սահմանափակումներով:

Նման ապօրինի գործողությունների համար մեղավոր անձը կարող է կրել վարչական պատասխանատվություն[5]: ՀՀ-ում հիփոթեքային վարկի առաջին 3 տարիների ընթացքում վաղաժամկետ մարման դեպքում բանկն իրավունք ունի (բայց ոչ՝ պարտավորություն) գանձելու ժամանակացույցից շուտ մուծված գումարի նկատմամբ տույժեր՝ ըստ ժամկետների. 1-ին տարվա ընթացքում՝ մինչև 0.6%, 2-րդ տարվա ընթացքում՝ մինչև 0.4%, 3-րդ տարվա ընթացքում՝ մինչև 0.2%, 4-րդ տարվա սկզբից մինչև հիփոթեքային վարկի ավարտը բանկն իրավունք չունի գանձելու որևէ տույժ վաղաժամկետ մարման դեպքում[6]: Եթե վարկի գումարը կամ դրա մի մասը վաղաժամկետ մարելու համար վարկավորման պայմանագրով սահմանվում է տույժ կամ այլ վճար,

ապա այդ պայմանագրով տրամադրվող վարկի տոկոսադրույքը պետք է լինի առավել ցածր այն տոկոսադրույքի համեմատ, որը կկիրառվեր, եթե վաղաժամկետ մարման համար տույժ կամ այլ վճար սահմանված չլիներ[7]:

### **Հետազոտության մեթոդաբանություն**

Հետազոտությունում կիրառել ենք նկարագրական, գիտական վերացարկման, ընդհանրացման, ֆինանսատնտեսական համադրության և համեմատական վերլուծության մեթոդները: Իրականացրել ենք նոր կարգով հիփոթեքային վարկի մարման հիմնական եղանակների արդյունքների վերլուծություն[8] կիրառելով ֆինանսական մաթեմատիկայի գործիքակազմը:

### **Հետազոտություն**

Նոր կարգով հիփոթեքային պարտքի մարման անալիտիկ դիտարկումները իրականացրել ենք հետևյալ մեթոդների եզրույթում.

1. ընդհանուր պարտքի հավասարաչափ մարման մեթոդ (աղ. 1),
2. մայր գումարի հավասարաչափ մարման մեթոդ (աղ. 2):

Առաջին դեպքում բոլոր մասնակի մարումները հավասար են, սակայն մայր գումարի մարումները և տոկոսային վճարումներն ըստ ժամանակահատվածների փոփոխվում են: Կատարենք հետևյալ նշանակումները.

- $H$  – հիպոթեքային վարկի լրիվ գումարը՝ արտահայտված դրամով,  
 $i$  – վարկի տարեկան տոկոսադրույքը,  
 $n$  – պայմանագրի տևողությունը արտահայտված տարիներով,  
 $m$  – մեկ տարվա ընթացքում վճարումների քանակը:

Ստացել ենք պարտքի մասնակի մարումների հաշվարկման բանաձևերը՝ հաշվի առնելով նոր կարգի կիրառման եզրույթում փաստագրված փոփոխությունները (աղ. 1):

**Աղյուսակ 1.** Մարումների բանաձևերը հավասարաչափ մարման եղանակի դեպքում:

| Ժամ<br>անակահա<br>տվածը | Մայր գումարի<br>մարում                                        | %<br>-ային<br>գումար | Ընդամենը<br>վճարում                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|
| 1                       | $H \frac{i/m}{(1+i/m)^{mn} - 1}$                              | $H \frac{i}{m}$      | $H \frac{i}{m} \frac{(1+i/m)^{mn}}{(1+i/m)^{mn} - 1}$ |
| 2                       | $H \frac{i/m}{(1+i/m)^{mn} - 1} \left(1 + \frac{i}{m}\right)$ | ...                  | $H \frac{i}{m} \frac{(1+i/m)^{mn}}{(1+i/m)^{mn} - 1}$ |
|                         |                                                               | ..                   |                                                       |

|                               |                                                                      |     |                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------|
| 3                             | $H \frac{i/m}{(1+i/m)^{mn} - 1} \left(1 + \frac{i}{m}\right)^2$      | ... | $H \frac{i}{m} \frac{(1+i/m)^{mn}}{(1+i/m)^{mn} - 1}$ |
| .....                         | .....                                                                | ... | .....                                                 |
| k                             | $H \frac{i/m}{(1+i/m)^{mn} - 1} \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{k-1}$  | ... | $H \frac{i}{m} \frac{(1+i/m)^{mn}}{(1+i/m)^{mn} - 1}$ |
| .....                         | .....                                                                | ... | .....                                                 |
| mn                            | $H \frac{i/m}{(1+i/m)^{mn} - 1} \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{mn-1}$ | ... | $H \frac{i}{m} \frac{(1+i/m)^{mn}}{(1+i/m)^{mn} - 1}$ |
| Ընդամենը                      | H                                                                    | ... | $nHi \frac{(1+i/m)^{mn}}{(1+i/m)^{mn} - 1}$           |
| Ընդամենը՝<br>Բերված<br>արժեքը | $\frac{1}{1+i/m} \cdot \frac{Hni}{(1+i/m)^{mn} - 1}$                 | ... | H                                                     |

Երկրորդ դեպքում՝ հիպոթեզային վարկը մարելու զսպանակաձև եղանակով բոլոր ժամանակահատվածներում վարկի մայր գումարի մարումներն հավասար են, իսկ տոկոսային վճարումները, հետևաբար նաև՝ յուրաքանչյուր ժամանակահատվածում ընդամենը վճարումները՝ իրարից տարբեր:

Պարտքի մարման երկրորդ եղանակի համար նույնպես ստացել ենք մասնակի մարումների հաշվարկման բանաձևերը, իհարկե, հաշվի առած նոր կարգի կիրառման եզրույթում փաստագրված փոփոխությունները (աղ. 2):

**Աղյուսակ 2.** Մարումների բանաձևերը զսպանակաձև մարման դեպքում

| Ժամանա-<br>կահատ-<br>վածը | Մայր<br>Գումարի<br>մարում | Տոկոսային<br>գումարը                          | Ընդամենը<br>վճարում                                                      |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1                         | $\frac{H}{mn}$            | $H \frac{i}{m}$                               | $\frac{H}{m} \left(\frac{1}{n} + i\right)$                               |
| 2                         | $\frac{H}{mn}$            | $H \frac{i}{m} \left(1 - \frac{1}{mn}\right)$ | $\frac{H}{m} \left[\frac{1}{n} + i \left(1 - \frac{1}{mn}\right)\right]$ |

|                              |                                                   |                                                  |                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 3                            | $\frac{H}{mn}$                                    | $H \frac{i}{m} \left(1 - \frac{2}{mn}\right)$    | $\frac{H}{m} \left[ \frac{1}{n} + i \left(1 - \frac{2}{mn}\right) \right]$    |
| .....                        | .....                                             | .....                                            | .....                                                                         |
| k                            | $\frac{H}{mn}$                                    | $H \frac{i}{m} \left(1 - \frac{k-1}{mn}\right)$  | $\frac{H}{m} \left[ \frac{1}{n} + i \left(1 - \frac{k-1}{mn}\right) \right]$  |
| .....                        | .....                                             | .....                                            | .....                                                                         |
| mn                           | $\frac{H}{mn}$                                    | $H \frac{i}{m} \left(1 - \frac{mn-1}{mn}\right)$ | $\frac{H}{m} \left[ \frac{1}{n} + i \left(1 - \frac{mn-1}{mn}\right) \right]$ |
| Ընդամենը                     | H                                                 | $H \cdot \frac{i}{m} \frac{(mn+1)}{2}$           | $H \left[ 1 + \frac{i}{m} \frac{(mn+1)}{2} \right]$                           |
| Ընդամենը<br>բերված<br>արժեքը | $\frac{H}{n} \cdot \frac{1 - (1 + i/m)^{-mn}}{i}$ | .....                                            | H                                                                             |

Կիրառել ենք նաև հաստատուն դրամական հաջորդականության աճեցված գումարի հաշվման բանաձևը, որը թույլ է տալիս գտնելու աճեցված գումարը՝ օգտվելով երկրաչափական պրոգրոսիայի անդամների գումարի բանաձևից: Ըստ Մայեր Ռոբշիլդի «բարդ տոկոսն աշխարհի ութերորդ հրաշալիքն է»[9,10], իսկ Ալբերտ Էյնշտեյնը փաստում էր, որ այն «մարդկության մեծագույն հայտնագործությունն է»[11,1,13]: Հաշվի առնելով բարդ տոկոսի բանաձևի միջոցով երկարաժամկետ աճեցումով վիթխարի գումարներ կուտակելու հնարավորության մեծ գայթակղությունը՝ կարելի է շատ դիպուկ այն կոչել «սատանայի բանաձև»:

Փաստորեն, վարկառուն վերադարձնում է վարկի մայր գումարը, քանի որ հիփոթեքային վարկի դիմաց վճարված տոկոսագումարները ետ է ստանում ՀՀ հարկային ծառայությունից՝ աշխատավարձից պահված եկամտահարկի առավելագույն չափով (ենթադրում ենք, որ վարկի հատուցման ամբողջ ժամանակաշրջանի ընթացքում վճարված տոկոսագումարները չեն գերազանցում եկամտահարկը):

Իրականացված դիտարկումներից եզրահանգում ենք հետևյալին. սկզբնական պահին «մի կողմ է դրվում» հիփոթեքային վարկի ծավալից էականորեն փոքր գումար, որի մնացորդը նվազելով՝ հաջորդական ներդրումների միջոցով կմարի մայր գումարը: Ստացվում է, որ նոր կարգը հնարավորություն է տալիս ոչ միայն չվճարել վարկի դիմաց տոկոսները (լրիվ կամ մասամբ), այլև մայր գումարից զգալիորեն ավելի փոքր սկզբնական գումարով մարել ամբողջ վարկը՝ լրացուցիչ եկամուտների աճեցված գումարի հաշվին:

Երբեմն վարկառուն հնարավորություն է տալիս վարկառուին ընտրելու հիփոթեքային վարկի մարման վերոնշյալ երկու եղանակներից որևէ մեկը: Վարկառուի տեսանկյունից համեմատելով զսպանակաձև ու անուիտետային եղանակների արդյունավետությունները, պարզեցինք, որ նոր կարգի կիրառմամբ առավել նախընտրելի է հիփոթեքային վարկի մարման անուիտետային եղանակը (հատկապես բարձր տոկոսադրույքների և/կամ համեմատաբար երկարատև վարկի դեպքում): Այս հետևությունների հիմնավորման նպատակով դիտարկենք հետևյալ թվային օրինակը.

20 տարի մարման ժամկետով և 12% տարեկան տոկոսադրույքով 20 մլն դրամ հիփոթեքային վարկի դեպքում, ըստ աղ.1-ի վերջին տողում ներկայացված բանաձևի, բավական է «մի կողմ դնել» մոտ 4.8 մլն դրամ. ուստի վարկառուն կշահի մոտ 15.2 մլն դրամի անշարժ գույք՝ այն վարձակալության տալու դեպքում (եթե դա արգելված չէ վարկային պայմանագրով) ստացվելիք լրացուցիչ եկամուտների աճեցված գումարի հաշվին: Երևանի կենտրոնում բնակարանի վարձակալության ամսավճարը մոտավորապես կկազմի գնի  $\frac{1}{180}$  մասը, բնակարանը «ետ կգնվի» 180 ամսում կամ 15 տարում: Մեր օրինակում, եթե նույնիսկ բնակարանի գինը 20 մլն դրամ է (այսինքն՝ այն ձեռք է բերվել հիփոթեքով՝ առանց կանխավճարի). ապա դրա նվազագույն ամսավճարը կկազմի մոտ  $20 \text{ մլն դրամ} / 180 = 11111.11 \text{ դրամ}$ , իսկ աճեցված գումարը 20 տարի անց՝  $11111.11 \cdot \frac{1.01^{240} - 1}{1.01 - 1} = 109917262.82 \text{ դր}$ : Մեկ այլ տարբերակում վարկառուն կարող է չկուտակել այս խոշոր գումարը, այլ 240 ամիսներից յուրաքանչյուրում ծախսել 11111.11 դր՝ այդ չափով աճեցնելով սեփական կենսամակարդակը:

Այս սխեմայի միակ թերությունը առաջնային շուկայից՝ անմիջապես կառուցապատողից, ձեռք բերված բնակարանի 20 տարվա մաշվածքն է, բայց ամբողջ գործարքը շարունակում է մնալ ձեռնառու վարկառուի համար:

Ըստ դիտարկման երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկը գերշահավետ է վարկառուի համար՝ հատկապես եթե հնարավոր էր բնակարանը վարձակալությամբ հանձնել:

Դիտարկենք հիփոթեքի մասին հաճախակի հանդիպող նախապաշարումները:

1. Հիփոթեքով ձեռք բերված սեփականությունը չի պատկանում վարկառուին.

Վարկառուն վստահ է, որ անշարժ գույքը հանդիսանում է բանկի սեփականությունը մինչև վարկի լրիվ մարումը, և գնորդը միայն օգտագործում է այն: Ոմանք նույնիսկ մտավախություն ունեն, որ բանկը ցանկացած պահին կարող է առգրավել անշարժ գույքը՝ եթե նույնիսկ պարբերական վճարումները արված են: Իրականում վարկառուն գործարքի պետական գրանցումից անմիջապես հետո դառնում է դրա լիարժեք սեփականատերը: Բանկն անշարժ գույքի սեփականատերը չէ, այլ միայն գրավատունը: Բանկը իրավունք ունի առգրավել անշարժ գույքը այն դեպքում, երբ վարկառուն պարբերաբար չի կատարում իր վարկային պարտավորությունները՝ կուտակելով զգալի պարտք[14]: Վարկառուն ունի անշարժ գույքը տնօրինելու գրեթե անսահմանափակ իրավունքներ. հաշվառելու հարազատներին, կոսմետիկ կամ հիմնանորոգում անելու, վարձակալությամբ տալու, եթե դա չի արգելվում վարկային պայմանագրով:

2. Հիփոթեքային վարկի վաղաժամկետ մարումը շահեկան չէ.

Հիփոթեքային վարկի տոկոսագումարը գանձվում է ոչ թե վարկի ամբողջ գումարից, այլ՝ դրա մնացորդից: Այսինքն՝ հաճախորդը որքան արագ մարի վարկը, այնքան քիչ տոկոսագումար կվճարի: Իրականում վարկի վաղաժամկետ մարումն անցանկալի է միայն բանկի համար, որը չի ստանա նախատեսված ողջ շահույթը: Օրենքը պաշտպանում է վարկառուի իրավունքը ցանկացած պահին ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն մարելու հիփոթեքային պարտքը:

9% տոկոսադրույքով 5 մլն դրամ հիփոթեքային պարտքը 20 տարի ժամկետում ըստ ժամանակացույցի մարելու դեպքում տոկոսավճարը կկազմի մոտ 5.8 մլն դրամ: Նույն վարկը 10 տարում մարելու դեպքում տոկոսավճարը կնվազի մինչև 2.6 մլն դրամ և կխնայվի 3.3 մլն դրամի չափով: Այսպիսով, վարկի ամբողջական կամ մասնակի վաղաժամկետ մարումը միշտ կնվազեցնի

հիփոթեզային վարկի տոկոսագումարը: Ամսական վճարումը կաճի նվազեցնելով վարկառուի կենսամակարդակը: Այնուամենայնիվ, վարկը մասնակի մարելով, վարկառուն կարող է նվազեցնել ամսական վճարումը և/կամ վարկի ժամկետը, ինչը հետագայում կնվազեցնի տոկոսագումարները:

**3. Հիփոթեզային անշարժ գույքը չի վաճառվում.**

Հիփոթեզային անշարժ գույքը վաճառվում է պարտատիրոջ՝ բանկի, համաձայնությամբ: Վարկառուին տրվում է անկախ վաճառքի իրավունք բանկի հետ համաձայնեցված գնով: Բանկն իրավունք ունի մերժելու հիփոթեզային անշարժ գույքի վաճառքը վարկառուի սնանկության, այլ պայմանագրերով անշարժ գույքի գրավի տեղափոխման և բռնագանձման մեկնարկած ընթացակարգի դեպքերում: Վերոգրյալ սահմանափակումները օգնում են պաշտպանել պարտատիրոջ շահերը: Հնարավոր են հիփոթեզային անշարժ գույքի վաճառքի այլ տարբերակներ.

1. Հիփոթեզի փոխանցում գնորդին. գնորդը վերաձևակերպում է վարկը՝ դառնալով անշարժ գույքի սեփականատեր: Բոլոր բանկերում հնարավոր չէ այս ընթացակարգը: Գործարքի իրականացման համար երբեմն պարտադրվում է մուծել միջնորդավճար:
2. Նոր վարկի ձևակերպում նույն կամ այլ բանկում՝ մարելով հիփոթեզային վարկն այս գումարով:
3. Վաճառք բանկով. բանկը վաճառում է գրավադրված անշարժ գույքը գործընկեր գործակալությունների կամ սեփական առցանց ծառայության միջոցներով:
4. Բանկի սնանկությունը ազատում է վարկառուին հիփոթեզային պարտքից:

Վարկառուների կարծիքով վարկառու բանկի անվճարունակության պարագայում հիփոթեզային պարտքը կմարվի, չեղյալ կհամարվի պայմանագիրը: Իրականում բանկի սնանկությունը չի ազատում վարկառուին հիփոթեզային պարտավորությունից՝ տրամադրված վարկը փոխանցվում է այլ իրավաբանական անձի: Առևտրային բանկի լուծարման դեպքում ԿԲ-ն լուծարային կառավարիչ է նշանակում, այնուհետև՝ փոխանցում է վարկային պորտֆելը մեկ այլ բանկի, որը սպասարկում է հիփոթեզը նույն պայմաններով: Միայն նոր պարտատերը կարող է փոխել հիփոթեզի պայմանները՝ վարկառուի հետ այն համաձայնեցնելով:

5. Հիփոթեզային վարկ ձևակերպելու համար անհրաժեշտ է կուտակել կանխավճար անշարժ գույքի գնի 15-20%-ի չափով:

Հաճախ հիփոթեզային վարկը ձևակերպվում է կանխավճարով: Եթե կանխավճարի գումարը չկա կամ բավարար չէ, ապա վարկառուն իրավունք ունի.

1. գրավադրել այլ անշարժ գույք (բնակարան, առանձնատուն, հող),
2. գրավադրել այլ ակտիվներ՝ ավանդ, պարտատոմսեր և այլն,
3. օգտվել երիտասարդ ընտանիքներին տրված արտոնություններից,
4. օգտվել գինծառայողի հիփոթեզային վարկից, եթե դրա իրավունքն ունի,
5. ստանալ մայրական կապիտալ երեխայի ծննդյան համար,
6. ստանալ տարածաշրջանային (սահմանամերձ) արտոնություններ և այլն:

Այս ընթացակարգերը հասանելի են գրավադրման համար անհրաժեշտ ակտիվներ ունենալու, կամ այլ արտոնություններից օգտվելու իրավունքի դեպքում:

6. Բանկը իրավունք չունի առգրավելու հիփոթեքային անշարժ գույքը հաշվառված անչափահասների պարագայում:

Վարկառուի պարտքի չմարման, կուտակման դեպքում անչափահասների գրանցումը չի պաշտպանում անշարժ գույքը առգրավումից: Բանկը գրավադրած անշարժ գույքը առգրավելու հայց է ներկայացնում դատարան: Բնակարանի ընտանիքի միակ բնակատեղի հանդիսանալու պարագայում դատարանը հաշվի է առնում անչափահասների իրավունքները և պարտքը վերադարձնելու ևս մեկ հնարավորություն է ընձեռնում:

7. Հիփոթեքային վարկ հնարավոր է ձևակերպել կատարյալ վարկային պատմությամբ:

Խաթարված վարկային պատմությունը չի փակում հիփոթեքային վարկ ձևակերպելու հնարավորությունը: Բանկերը գնահատում են հաճախորդի հուսալիությունը, վճարունակությունը այդ պահի դրությամբ, ոչ անցյալում: Սակայն ուշացումների հաճախակի կրկնությունը բացասաբար է ազդում վարկային պատմության վրա՝ նվազեցնելով վարկառուի վճարունակության վարկանիշը:

Այս դեպքում հիփոթեքային վարկը ձևակերպվում է կոշտ պայմաններով, բարձր տոկոսադրույքով, մեծ կանխավճարով, վարկառուի ակտիվների հաշվառմամբ՝ փոխհատուցելու պարտքի մարման ռիսկերը:

8. Ապահովագրությունից հրաժարվելը ոչ մի կերպ չի ազդում հիփոթեքային վարկ ձևակերպելու վրա:

Հիփոթեքային վարկառուներին առաջարկվող ապահովագրությունները տարբերակվում են անշարժ գույքի ապահովագրության՝ վնասի և/կամ կորստի ռիսկերը փոխհատուցելու, վարկառուի կյանքի և առողջության ապահովագրության, վարկառուի սեփականության իրավունքի ապահովագրության տեսակների:

Վարկառուն իրավունք ունի չձևակերպելու կամավոր ապահովագրությունը: Այս պարագայում բանկը վարկառուին դիտարկում է ռիսկային հաճախորդ և կոշտացնում է վարկավորման պայմանները:

Ապահովագրությունը կարևոր գործոն է՝ ազդող հիփոթեքի վերջնական արժեքի վրա:

9. Հիփոթեքային վարկավորման պայմաններն ու բանկը ընտրվում են մեկ անգամ և ընդմիջու:

Հիփոթեքը հնարավոր է վերաֆինանսավորել ցանկացած բանկում նվազեցնելու տոկոսադրույքը, ավելացնելու վարկի մարման ժամկետը: Հիփոթեքային վարկի վերաֆինանսավորումը շահավետ է բարենպաստ օրենսդրական փոփոխությունների պայմաններում, ինչը կնվազեցնի պարբերական վճարումները, լրացուցիչ վճարումները:

10. Վարկառուի ֆինանսական խնդիրների պարագայում բանկը «կվերցնի» բնակարանը:

Վարկատուն շահագրգռված է հաճախորդի վճարունակության համար: Ժամանակին ֆինանսական խնդիրների մասին բարձրաձայնելը, բանկի հետ արտոնյալ պայմանների մասին քննարկումները՝ վարկային արձակուրդ, պարտքի վերակառուցում, վերաֆինանսավորում, կնվազեցվեն հիփոթեքային պարտքի մարման ռիսկերը:

Հիփոթեքային վարկ տրամադրող բանկի կամ վարկային կազմակերպության հուսալիությունը ցանկացած իրավիճակում ճկուն արձագանքման մեխանիզմների կիրառությունն է:

### **Եզրահանգում**

Հետազոտության արդյունքում եզրահանգում ենք.

- Հիփոթեքային վարկավորումը ճկուն գործիք է,
- Հիփոթեքային անշարժ գույքը բանկին չի պատկանում, այլ՝ վարկառուին,
- Հիփոթեքային վարկի մարումը ժամանակացույցից շուտ դրամական միջոցների և ժամանակի խնայողություն է,
- Հիփոթեքային գույքը հնարավոր է վաճառել՝ գինը համաձայնեցնելով բանկի հետ,
- Բանկի սնանկությունը վարկառուին չի ազատում հիփոթեքից,
- Հիփոթեքային վարկավորման կանխավճարը պարտադիր չէ,
- Չմարվող հիփոթեքային պարտքի պարագայում անչափահասների հաշվառումը չի փրկում հիփոթեքային գույքը առգրավումից,
- Խաթարված վարկային պատմությունը վարկավորման մերժման պատճառ չէ,
- Ապահովագրությունից հրաժարվելը չի ազդում հիփոթեքային վարկ ձևակերպելու վրա,
- Վարկառուի իրավունքն է հիփոթեքը վերաֆինանսավորել առավել լավ պայմաններով,
- Վարկառուի ֆինանսական դժվարությունները գույքի առգրավման պատճառ չեն,
- Վարկառուի համար վարկատուի հուսալիությունը կամ կայունությունը կարևոր է:
- Անշարժ գույքը վարձակալության տալով՝ վարկառուն կարող է ժամկետի վերջում ստանալ լրացուցիչ կուտակված գումար, որը գրեթե 5.5 անգամ մեծ է վարկից:
- Մեկ այլ ծայրահեղ տարբերակով վարկառուն կարող է 20 տարի ամեն ամիս ծախսել վարկի  $\frac{1}{180}$ -ի չափով գումար՝ այդքանով բարձրացնելով իր կենսամակարդակը (վարձակալության տրված անշարժ գույքի պարագայում):

Մեր կարծիքով, այս սխեմայի միակ թերությունը առաջնային շուկայում գնված բնակարանի 20 տարվա մաշվածքն է, բայց ամբողջ գործարքը, միևնույն է, շարունակում է մնալ շատ ձեռնտու վարկառուի համար:

### **Գրականություն**

1. **Եկամտային հարկի վերադարձ.** ՀՀ Պետական եկամուտների կոմիտե, <https://www.src.am/am/getMenusContents/262>.
2. **Давыденко В., Глазунова Я.,** Ипотека без мифов: 10 заблуждений, мешающих взять жилищный кредит, Личные финансы-2025, 02.04.2025, <https://finance.rambler.ru/kredity/54424416-ipoteka-bez-mifov-10-zabluzhdeniy-meshayuschih-vzyat-zhilischnyy-kredit/>.
3. **Роспотребнадзор,** Официальный сайт, Новости,

- [https://www.rospotrebnadzor.ru/about/info/news/news\\_details.php?ELEMENT\\_ID=17657](https://www.rospotrebnadzor.ru/about/info/news/news_details.php?ELEMENT_ID=17657).
4. **Гражданский кодекс РФ (ГК РФ)**, Статья 810, Документ cons\_doc\_LAW\_9027, [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/e8097b733127c868178d79194a0ad6fe8c3e6399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/e8097b733127c868178d79194a0ad6fe8c3e6399/).
  5. **Гражданский кодекс РФ (ГК РФ)**, Статья 14, Документ cons\_doc\_LAW\_5142, [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/d2373856680719ee6fdf45c9f6578139813f9cfe/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/d2373856680719ee6fdf45c9f6578139813f9cfe/).
  6. **Հայաստանի Հանրապետության օրենքը բնակարանային հիփոթեքային կրեդիտավորման մասին**. Հոդված 13, կետ 4, մաս 2. Ընդունված է 2017 թվականի հոկտեմբերի 25-ին. Հայաստանի իրավական տեղեկատվական համակարգ (ARLIS)., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docID=117334>.
  7. **Հայաստանի Հանրապետության օրենքը բնակարանային հիփոթեքային կրեդիտավորման մասին**. Հոդված 13, կետ 5, մաս 6, Հայաստանի իրավական տեղեկատվական համակարգ (ARLIS). <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docID=117334>.
  8. **Четыркин Е. М.**, Финансовая математика, Москва, Дело, 2001, С. 201–208.
  9. **Так ли силен сложный процент**, Дзен, 12.09.2019, <https://dzen.ru/a/XWUI6N-URACv9aji>.
  10. **Худякова Т.**, Сложные проценты или каждый может стать миллионером, Инвестолимп, <https://investolymp.ru/slozhnye-procенты.html>.
  11. **Нечаев Д.**, Сложные проценты – восьмое чудо света, Журнал Графин, 01.08.2023, <https://journal-grafin.ru/finansovaya-gramotnost/slozhnye-protsenty-vosmoe-chudo-sveta>.
  12. **Сложный процент – восьмое чудо света**, Деловой мир, <https://delovoymir.biz/slozhnyy-procent-vosmoe-chudo-sveta.html>.
  13. **8 чудо света – сложный процент**, Capital Life, <https://capital-life.site123.me/Страхование-жизни-1/8-чудо-света-сложный-процент>.
  14. **Кичемайкин К.**, Верховный суд уточнил, когда у ипотечного должника не получится отобрать жилье, Frank Media, 24.04.2025, <https://frankmedia.ru/199805>.

## UNLOCKING PROFITABLE MORTGAGE OPPORTUNITIES

**Vahram T. Nalchajyan**

Associate Professor of the Armenian State University  
of Economics and Gavar State University, PhD

e-mail: [vahram.nalchajyan@asue.am](mailto:vahram.nalchajyan@asue.am)

<https://orcid.org/0000-0001-5245-6198>

### Abstract

In this work, we analyzed mortgage loan repayment methods using financial mathematics tools and our own developments based on it.

About ten years ago, the Government of the Republic of Armenia approved a new procedure for refunding income tax in an amount equal to the mortgage interest paid. On the surface, the borrower gains nothing: the interest payments represent profit for the lender, while the borrower repays the entire principal amount. However, this repayment does not happen all at once or upfront; rather, it occurs in installments over the entire term of the loan agreement.

The study demonstrates that, initially, a sum significantly smaller than the mortgage amount is "set aside"; through subsequent investments of this sum, the principal will be repaid using the accumulated additional income.

A comparative analysis reveals that, under the new regulations, the annuity repayment method is more advantageous for the borrower, particularly in cases involving high interest rates and/or long-term loans. Numerical examples are provided to substantiate these theoretical conclusions. Consequently, we have identified the highly flexible nature of mortgage lending, offering borrowers practical options and a wide range of possibilities.

**Keywords:** mortgage loan, interest rate, developer, restriction, favorable conditions.

### **Novelty**

The novelty of this work lies in the proposal of original developments and modifications—derived using financial mathematics tools—regarding total equal installment repayment and equal principal repayment methods of mortgage loans within the framework of the income tax refund law[1].

We have presented a mortgage loan repayment mechanism based on withholding a minimum amount from the initial loan amount and applying it toward the principal in installments, funded by the accumulated additional income.

### **Conclusion**

Based on the research, we conclude the following:

- Mortgage lending is a flexible instrument,
- The mortgaged real estate belongs to the borrower, not the bank,
- Repaying a mortgage loan ahead of schedule saves both money and time,
- The mortgaged property can be sold, subject to price agreement with the bank,
- A bank's bankruptcy does not release the borrower from the mortgage obligation,
- A down payment for a mortgage loan is not mandatory,
- In the event of an unpaid mortgage debt, the registration of minors does not protect the mortgaged property from foreclosure,
- A damaged credit history is not a reason for loan rejection,
- Declining insurance does not affect the process of obtaining a mortgage loan,
- It is the borrower's right to refinance the mortgage under better terms,
- The borrower's financial difficulties are not a reason for property foreclosure,
- The lender's reliability or stability is important for the borrower,

- By renting out the real estate, the borrower can receive an additional accumulated sum by the end of the term that is nearly 5.5 times the loan amount,
- Alternatively, the borrower could spend an amount equal to 1/180th of the loan each month for 20 years—thereby raising their standard of living (in the case of a rented-out property).

In our view, the only downside to this scheme is the 20 years of wear and tear on an apartment purchased in the primary market. Nevertheless, the transaction as a whole continues to remain highly advantageous for the borrower.

### **РАСКРЫТИЕ ВЫГОДНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ИПОТЕКИ**

**Ваграм. Т. Налчаджян**

Доцент Армянского государственного  
экономического университета, к.э.н.

e-mail: vahram.nalchajyan@asue.am

<https://orcid.org/0000-0001-5245-6198>

#### **Анотация**

В данной работе мы проанализировали методы погашения ипотечного кредита, используя инструментарий финансовой математики и собственные разработки, основанные на нем.

Около десяти лет назад правительство Республики Армения утвердило новый порядок возврата подоходного налога в размере, равном сумме уплаченных процентов по ипотечному кредиту. На первый взгляд, заемщик ничего не выигрывает: выплаты по процентам составляют доход кредитора, тогда как сам заемщик погашает полную сумму основного долга. Однако это погашение происходит не одновременно и не авансом, а частями — в течение всего срока действия кредитного договора.

Исследование показывает, что первоначально «откладывается в сторону» сумма, значительно меньшая, чем размер ипотечного кредита, за счет последующих инвестиций которой основная сумма долга будет погашена — за счет накопленного дополнительного дохода.

Сравнительный анализ показывает, что в условиях новых правил для заемщика более выгоден аннуитетный способ погашения, особенно при высоких процентных ставках и/или долгосрочных кредитах. Для обоснования этих теоретических выводов приведены численные примеры. В результате мы выявили наиболее гибкий характер ипотечного кредитования, предоставляющий заемщику целесообразные и широкие возможности.

**Ключевые слова:** ипотечный кредит, процентная ставка, застройщик, ограничение, выгодные условия.

#### **Новизна**

Новизна данной работы заключается в предложении оригинальных разработок и модификаций, полученных с использованием инструментов финансовой математики, в

контексте методов полного равного погашения и погашения равными частями основного долга по ипотечному кредиту в рамках закона о возврате подоходного налога[1].

Мы представили механизм погашения ипотечного кредита посредством удержания минимального размера из первоначальной суммы кредитования и его инвестирования частями в основной долг за счет накопленного дополнительного дохода.

### **Заключение**

На основании проведенного исследования мы пришли к следующим выводам:

- ипотечное кредитование — это гибкий инструмент,
- ипотечная недвижимость принадлежит не банку, а заемщику,
- погашение ипотечного кредита опережая график — это экономия денежных средств и времени,
- ипотечное имущество можно продать, согласовав цену с банком,
- банкротство банка не освобождает заемщика от ипотеки,
- первоначальный взнос по ипотечному кредиту не является обязательным,
- в случае непогашаемого ипотечного долга регистрация несовершеннолетних не спасает ипотечное имущество от конфискации,
- испорченная кредитная история не является причиной для отказа в кредитовании,
- отказ от страхования не влияет на оформление ипотечного кредита,
- право заемщика — рефинансировать ипотеку на более выгодных условиях,
- финансовые трудности заемщика не являются причиной для конфискации имущества,
- для заемщика важна надежность или стабильность кредитора,
- сдавая недвижимость в аренду, заемщик может к концу срока получить дополнительную накопленную сумму, которая почти в 5,5 раза превышает размер кредита,
- в другом крайнем варианте заемщик может ежемесячно в течение 20 лет тратить сумму в размере 1/180 от кредита, на столько повышая свой уровень жизни (в случае сданной в аренду недвижимости).

На наш взгляд, единственным недостатком этой схемы является 20-летний износ квартиры, приобретенной на первичном рынке, но вся сделка, тем не менее, продолжает оставаться очень выгодной для заемщика.

<https://doi.org/10.67819/30453267-26.1ts1-06>