



ЕРЕВАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
YEREVAN STATE UNIVERSITY

СТУДЕНЧЕСКОЕ НАУЧНОЕ ОБЩЕСТВО
STUDENT SCIENTIFIC SOCIETY

ISSN 1829-4367

СБОРНИК НАУЧНЫХ СТАТЕЙ СНО ЕГУ

COLLECTION OF SCIENTIFIC ARTICLES OF YSU SSS

1.1 (31)

Естественные и физико-математические науки
(География и геология, биология, математика и механика, физика и
радиофизика)

Natural and Physical-Mathematical Sciences
(Geography and Geology, Biology, Mathematics and Mechanics, Physics and
Radiophysics)

ЕРЕВАН - YEREVAN
ИЗДАТЕЛЬСТВО ЕГУ - YSU PRESS
2020

ԵՊՀ ՈՒԳԸ ԳԻՏԱԿԱՆ ՀՈՂՎԱԾՆԵՐԻ ԺՈՂՈՎԱԾՈՒ

1.1 (31)

Բնական և ֆիզիկամաթեմատիկական գիտություններ
(Աշխարհագրություն և երկրաբանություն, կենսաբանություն, մաթեմատիկա և
մեխանիկա, ֆիզիկա և ռադիոֆիզիկա)

Հրատարակվում է ԵՊՀ գիտական խորհրդի որոշմամբ
Издается по решению Ученого совета ЕГУ
Published by the resolution of the Academic Council of YSU

Խմբագրական խորհուրդ՝

ա.գ.դ., պրոֆ. Թ. Վարդանյան
ֆ.մ.գ.դ., պրոֆ. Ռ. Ալավերդյան
ֆ.բ.գ.դ., դոց. Ա. Բալաբեկյան
ֆ.մ.գ.դ., դոց. Ե. Մամասախլիսով
ֆ.մ.գ.դ., դոց. Տ. Հակոբյան
ա.գ.թ., դոց. Ս. Սուվարյան
ա.գ.թ., դոց. Գ. Ալեքսանյան
ե.գ.թ., դոց. Մ. Գրիգորյան
կ.գ.թ., դոց. Լ. Փանոսյան
տ.գ.թ., դոց. Հ. Հարոյան
ֆ.մ.գ.թ., դոց. Ս. Մխիթարյան
ք.գ.թ., դոց. Ի. Ալեքսանյան
ք.գ.թ., դոց. Ա. Մարտիրյան
ֆ.մ.գ.թ., ասիստ. Ա. Մանասեղյան
ֆ.մ.գ.թ., ասիստ. Ա. Վարդանյան
ֆ.մ.գ.թ. Ս. Ալեքսանյան
ֆ.մ.գ.թ. Տ. Աբրահամյան

Редакционная коллегия:

д.г.н., проф. Т. Варданян
д.ф.м.н., проф. Р. Алавердян
д.ф.м.н., доц. А. Балабекян
д.ф.м.н., доц. Е. Мамасакхлисов
д.ф.м.н., доц. Т. Акобян
к.г.н., доц. С. Суварян
к.г.н., доц. Г. Алексанян
к.г.н., доц. М. Григорян
к.б.н., доц. О. Паносян
к.т.н., доц. О. Ароян
к.ф.м.н., доц. С. Мхитарян
к.х.н., доц. И. Алексанян
к.х.н., доц. А. Мартирян
к.ф.м.н., ассист. А. Манаселян
к.ф.м.н., ассист. А. Варданян
к.ф.м.н. М. Алексанян
к.ф.м.н. Т. Абрамян

Editorial Board

DSc, Prof. T. Vardanyan
DSc, Prof. R. Alaverdyan
DSc, Associate Prof. A. Balabekyan
DSc, Associate Prof. Y. Mamasakhlisov
DSc, Associate Prof. T. Hakobyan
PhD, Associate Prof. S. Suvaryan
PhD, Associate Prof. G. Aleksanyan
PhD, Associate Prof. M. Grigoryan
PhD, Associate Prof. L. Panosyan
PhD, Associate Prof. H. Haroyan
PhD, Associate Prof. S. Mkhitaryan
PhD, Associate Prof. I. Aleksanyan
PhD, Associate Prof. A. Martiryan
PhD, Assistant A. Manaselyan
PhD, Assistant A. Vardanyan
PhD M. Aleksanyan
PhD T. Abrahamyan

Հրատարակիչ՝ ԵՊՀ հրատարակչություն
Հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Ալ. Մանուկյան 1, (+374 10) 55 55 70, publishing@ysu.am

Հրատարակչության նախապատրաստող ստորաբաժանում՝ ԵՊՀ ՈԻԳԸ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅՈՒՄ ԱՌԿԱ ԽՆԴԻՐՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ

Պլանային տնտեսությունից շուկայականին անցնելով՝ սկսեց զարգանալ Հայաստանի տնտեսության մի նոր հատված՝ անշարժ գույքի շուկան:

Շուկայի նյութական հիմքը ձևավորվել է երկու աղբյուրներից. Առաջինը՝ քաղաքացիների կողմից բնակարանների անվճար սեփականաշնորհումն է, ինչպես նաև ոչ բնակելի տարածքների և հողակտորների (անշարժ գույքի սեփականաշնորհման առաջնային շուկա) անվճար և վճարովի սեփականաշնորհումը:

Երկրորդը՝ շինարարության ոլորտում և դրանից դուրս առևտրային շինարարության և օբյեկտների վաճառքի սեզմենտի ձևավորումն է (շինարարության և անշարժ գույքի վաճառքի առաջնային շուկա):

Հետագայում ձևավորվեց անշարժ գույքի երկրորդային շուկան՝ նախկինում սեփականաշնորհված կամ առաջին անգամ վաճառված նոր օբյեկտների վերավաճառքի շուկան:

Անշարժ գույք են համարվում հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարիության [1]:

Անշարժ գույքի շուկան կազմակերպական միջոցառումների համակարգ է, որի միջոցով գնորդներն ու վաճառողները միավորվում են՝ որոշելու որոշակի գին, ինչպես նաև, կարող են որոշակի ապրանքներ փոխանակվել՝ որպես անշարժ գույք:

Անշարժ գույքի շուկան տնտեսական և իրավական տարածություն է, որտեղ փոխգործակցություն է տեղի ունենում անշարժ գույքի առքուվաճառքի մասնակից բոլոր գնորդների և վաճառողների միջև:

Անշարժ գույքի շուկան ունի համալիր, ճյուղավորված կառուցվածք, և այն կարող է տարբերվել՝ ըստ տարբեր չափանիշների [2]:

Անշարժ գույքի շուկան տնտեսական չափազանց կարևոր դերակատար է: Անշարժ գույքը, բացի հասարակության ամենակարևոր պահանջմունքներից մեկը բավարարելուց, տնտեսությունում հարստության հիմնական «պահուստարաններից»

մեկն է: Այսպես, զարգացող երկրներում ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սովորաբար բազմաթիվ անգամներ գերազանցում է ֆինանսական շուկաների կապիտալիզացիային և երկիր հոսող ներդրումների ծավալին: Այն յուրօրինակ տնտեսական «էներգիայի» աղբյուր է: Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կապիտալ ստեղծելու հիմնական «գործիքն» է, երբ այն դառնում է վարկի համար ապահովություն (գրավ)՝ այս կերպ ազատելով, նյութականացնելով «ներսում» առկա տնտեսական էներգիա: Ի՞նչ ասել է «ստեղծել կապիտալ»: Ընդամենը պետք է փորձել պատկերացնել, թե տնտեսության իրական հատվածում որքա՞ն ներդրումներ կարող է ապահովել երկրի անշարժ գույքը, եթե, իհարկե, այն բավարար իրացվելի է, և ֆինանսական միջնորդները պատրաստ են ընդունել՝ որպես գրավ: Հենց այս հատկությունն է, որն անշարժ գույքի շուկայական գները կապի մեջ է դնում ֆինանսական համակարգի վիճակի և շուկաների ակտիվության հետ: Անշարժ գույքի շուկան միևնույն ժամանակ կրում է իրական և ֆինանսական հատվածների զարգացումների ազդեցությունը, քանի որ այս շուկայում առաջարկն ու պահանջարկը կախված են երկրի տնտեսության և ֆինանսական համակարգի վիճակից: Սովորաբար այս շուկայում գներն առաջնորդում են ֆինանսական և բիզնես ցիկլերը՝ որոշակի առումով դառնալով նաև տնտեսական բարոմետր, և շատ կարևոր ինֆորմացիա տալով տնտեսության ապա զազարգացումների վերաբերյալ [7]:

Շուկայական միջավայրում հողն ունի բազմաֆունկցիոնալ նշանակություն: Որպես բնական օբյեկտ, որը գոյություն ունի ժողովրդի կամքից անկախ, երկիրն է ամբողջ մոլորակը, մարդու օրրանը, որն իրականացնում է էկոլոգիական ամենակարևոր գործառույթը: Միևնույն ժամանակ, երկիրը հողն է, մեր մոլորակի վերին շերտը, դրա մակերեսը կամ տարածական հիմքը՝ օբյեկտը, և, հետևաբար, արտացոլում է տնտեսական հարաբերությունները: Հողերի համապատասխան կատեգորիաների ներգրավումը կամ նրանց օգտագործման իրավունքը՝ օրինականացված շուկայական հարաբերություններում, խթանում է բիզնես և ներդրումային գործունեությունը:

Որպես ձեռնարկատիրական գործունեության օբյեկտ՝ անշարժ գույքը ծառայում է որպես բիզնեսի կայունության և կապիտալի վերարտադրության որոշակի երաշխիք: Ներդրողի ներդրումները անշարժ գույքի մեջ, սովորաբար, ոչ միայն վերադարձնում է կապիտալը, այլ նաև օգուտ է տալիս, և փոխհատուցում է բոլոր մյուս ծախսերը [3]:

Անշարժ գույքի շուկան ազգային շուկայական տնտեսության սեկտոր է, որն իրենից ներկայացնում է անշարժ գույքի օբյեկտների, շուկայում տնտեսվարող սուբյեկտների, շուկայի գործընթացների, այսինքն՝ արտադրության (ստեղծման), օգտագործման, անշարժ գույքի օբյեկտների փոխանակության և շուկայի կառավարման գործընթացների ու շուկայի գործունեությունն ապահովող մեխանիզմների (շուկայի ենթակառուցվածքների) ամբողջություն:

Բերված բնորոշմանը համապատասխան՝ շուկայի կառուցվածքն ընդգրկում է.

- անշարժ գույքի օբյեկտները,
- շուկայի սուբյեկտները,
- շուկայի գործընթացները,
- շուկայի մեխանիզմները (ենթակառուցվածքը):

Ազգային տնտեսությունում անշարժ գույքի շուկան կատարում է հետևյալ ֆունկցիաները [1].

- սոցիալական խնդիրների արդյունավետ լուծում, որոնք կապված են անշարժ գույքի օգտակար հատկությունների ստեղծման և օգտագործման հետ,

- անշարժ գույքի օբյեկտների նկատմամբ սեփականության լրիվ կամ մասնակի իրավունքների օտարում տնտեսական մի սուբյեկտից մյուսին, և այդ իրավունքների պաշտպանում,

- օբյեկտների և ծառայությունների գների ազատ ձևավորում,

- անշարժ գույքի օբյեկտների մրցակցող տեսակների միջև ներդրումային հոսքերի վերաբաշխում,

- հողերի օգտագործման մրցակցող միջոցների միջև ներդրումային հոսքերի վերաբաշխում:

ՀՀ-ում՝ անշարժ գույքի շուկայում, ներկայումս մի շարք խնդիրներ են առաջացել, որոնց համակարգային լուծումը կրերի անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը: Այս խնդիրներն առաջացել են ոչ թե միանգամից, այլ՝ ժամանակի ընթացքում:

Կառուցվածքային խնդիրներ են համարվում՝

- Անշարժ գույքի գնահատման հավաստի շուկայական մեխանիզմների ներդրումը:
- Անշարժ գույքի շուկայի մասնագիտացված մասնակիցներ արդյունավետ գործունեության համար բարենպաստ պայմանների ստեղծումը:
- Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների իրականացումը:
- Պետության՝ որպես անշարժ գույքի սեփականատիրոջ և անշարժ գույքի շուկայի կարգավորողի, գործառույթների հստակեցումն ու տարանջատումը:
- Հիպոթեքային վարկային միջոցների ներդրումների արդյունավետության բարձացումը:
- Անշարժ գույքի շուկայի անհավասարաչափ զարգացումը:

ՀՀ-ում անշարժ գույքի գնահատումը և վերլուծությունը, վերլուծության թույլ մեթոդաբանության օգտագործումը, համարվում են անշարժ գույքի շուկայի խնդիրներից, որոնք հանդիսանում են ոչ ճիշտ վարկածներով և ընթացակարգերով,

տեղական շուկաների մասին՝ ոչ բավարար որակյալ տվյալների համագործակցությամբ, չհիմնավորված շուկայական հետազոտությունների առաջացման և դրանց վրա հիմնված ներդրումային որոշումների ընդունման պատճառներ:

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեությունը կազմակերպվում է իրավաբանական և անհատ ձեռնարկատեր համարվող ֆիզիկական անձանց կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատման պատվերի հիման վրա՝ գնահատողի միջոցով:

Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է՝ անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտների միջև՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված պայմանագիրը [6]:

ՀՀ-ում ներկայումս անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությամբ զբաղվում են ինչպես մասնավոր ընկերություններն ու գիտական կազմակերպությունները, այնպես էլ՝ պետական կառույցներն ու համապատասխան հասարակական կազմակերպությունները: Սակայն, բոլոր այդ կազմակերպությունների կողմից իրականացվող վերլուծությունները չունեն միասնական մեթոդոլոգիական հիմք, և, երբեմն էլ, ստացվող արդյունքները կտրուկ տարբերվում են միմյանցից: Շուկայում տիրող իրավիճակի վերաբերյալ, նույնիսկ, կարող են լինել տարբեր մեկնաբանություններ:

Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների միակ խնդիրը՝ շուկայի բոլոր մասնակիցներին բնութագրիչների փոփոխության կառուցվածքի և դինամիկայի մասին տեղեկատվությամբ ապահովումն է: Այդ բնութագրիչները պետք է ցույց տան ինչպես անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր միտումները, այնպես էլ ներդրումային որոշումների հիմնավորման ժամանակ օգտագործվող առանձին ցուցանիշների միտումները:

Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների համակարգի ստեղծման համար անհրաժեշտ է լուծել մի շարք կազմակերպա-մեթոդական խնդիրներ [4]:

Առաջին խնդիրը՝ շրջանների կողմից տրամադրվող տեղեկատվության հավաքման կազմակերպումն ու դրա հետագա օգտագործումն է: Այդ խնդրի լուծման արդյունք պետք է հանդիսանա Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի վիճակի մասին ամենամյա ամփոփիչ հաշվետվությունը: Այդ հաշվետվությունում պետք է մշակվեն, վերլուծվեն և ընդհանրացվեն տարբեր տեսակի անշարժ գույքի շուկաների մասին տեղեկությունները: Հաշվետվությունը պետք է պարունակի առանձին քաղաքների, մարզերի անշարժ գույքի շուկաների մասին ընդհանրացված տեղեկություններ: Պետք է հայտնաբերվեն նաև Հայաստանի անշարժ գույքի շուկաների կայացման և զարգացման առանձնահատուկ օրինաչափությունները՝ հաշվի առնելով լոկալ շուկաների տարածքային առանձնահատկությունները և երկրի տնտեսությունում տեղի ունեցող ընդհանուր գործընթացները:

Երկրորդ խնդիրը՝ միասնական մեթոդաբանության, տեղեկատվության հավաքագրման, մշակման միջոցների և ձևերի ապահովումն է:

Տվյալների հավաքագրմանը և մշակմանը, ինչպես նաև խորացված վերլուծությունն ապահովող կազմակերպությունների շրջանի ընդլայնմանը համապատասխան, անհրաժեշտություն է առաջացել ստանդարտացնել տվյալների ներկայացվող ձևերն ու բովանդակությունը, ինչպես նաև ավտոմատացնել դրանց մշակման գործընթացները:

Երրորդ խնդիրը, որն անընդհատ առաջանում է անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների ընթացքում, տեղեկատվության կանոնավոր կերպով տրամադրման և հավաստիության ապահովումն է: ՀՀ կառավարության 1997 թ. հոկտեմբերի 22-ի N 465 որոշմամբ սահմանվել է անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումների (մոնիթորինգ) իրականացման կարգ, որի հիման վրա կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից իրականացվում են համակարգված դիտարկումներ, այն է՝ անշարժ գույքի վիճակի, արժեքի, դրա վրա ազդող որակական չափանիշների ուսումնասիրություն: Անշարժ գույքի համակարգված դիտարկման օբյեկտ են ՀՀ տարածքում առկա անշարժ գույքը՝ հողը (ըստ նպատակային նշանակության) և շենքերը, շինությունները (անկախ սեփականության ձևից): Անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումների նպատակն է.

1. Աջակցել անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը:
2. Ապահովել անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկի ստեղծումը և անշարժ գույքի շուկայում արժանահավատ տեղեկատվությունը:
3. Ապահովել անշարժ գույքի շուկայի վիճակի և գնային իրավիճակի վերաբերյալ օբյեկտիվ և վերլուծական տեղեկատվություն:

Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների արդյունքում, կոմիտեի կողմից մշակվել են բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման գոտիականության սահմանները, գործակիցները և բազային արժեքները՝ հիմնվելով անշարժ գույքի շուկայական գնագոյացման գործոնների և շուկայական արժեքների ձևավորման սկզբունքների վրա: Դրանք ՀՀ կառավարության կողմից հաստատվել են ՀՀ կառավարության 2003 թվականի դեկտեմբերի 24-ի «ՀՀ բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» N 1746-Ն որոշմամբ: Այդ որոշմամբ սահմանված տարածագնահատման գոտիները և գործակիցները հիմք են հանդիսանում պետության կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող բնակավայրերի հողերը օտարելու (ուղղակի կամ աճուրդով վաճառելու), վարձակալության, կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու դեպքերում, այդ հողամասերի կադաստրային արժեքների հաշվարկման համար: Համակարգված դիտարկումների արդյունքում

մշակվել և կառավարության կողմից հաստատվել են շենքերի, շինությունների կադաստրային գնահատման տարածագնահատման գոտիականության սահմանների նկարագրերը և գործակիցները:

Պարբերաբար՝ ամսական, եռամսյակային, կիսամյակային ինք, տասնմեկ ամիսների և տարեկան կտրվածքներով իրականացվում են անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումներ, վերլուծություններ, որոնց վերաբերյալ նյութերը հրապարակվում են մամուլում և լուսաբանվում են զանգվածային լրատվամիջոցների կողմից՝ պետական մարմիններին, անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցներին (ռիելթորներ, գնահատողներ) և հասարակությանը անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակի վերաբերյալ իրազեկելու նպատակով [5]:

Այսպիսով, ենթադրվում է, որ Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի բովանդակային և համակարգված վերլուծության կազմակերպումը կարող են իրականացնել ազգային մակարդակի՝ մասնագիտական միությունների վերլուծական ստորաբաժանումները (նպատակային ֆինանսավորման պայմանով), կամ էլ՝ մասնագիտական առևտրային կազմակերպությունները, որոնց բիզնեսը վերլուծական որակյալ տեղեկատվության վաճառքն է: Ընդ որում, պետությունը, որը ձգտում է անշարժ գույքը ներգրավել շուկայական շրջանառության մեջ, և դրանից ստանալ զգալի մուտքեր, ենթադրվում է շուկայական տեղեկատվության առաջնային սպառողներից մեկի, և, որ շատ բնական է, ֆինանսավորող կողմերից մեկի դերում:

Հարկ է նշել, որ այս ամենի հետ մեկտեղ, ՀՀ անշարժ գույքի շուկան օժտված է նաև բարձր «շեմային» մակարդակի ներդրումների անհրաժեշտությամբ, որը պահանջում է խոշոր ֆինանսական միջոցներ, ինչը՝ մի կողմից կարող է նվազեցնել այլ ակտիվների տեսակարար կշիռը, մյուս կողմից՝ ներդրողը կարող է ուղղակի չտիրապետել նման միջոցների:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ տարբեր երկրների զարգացող շուկաների համար գոյություն ունի բնակավայրի արժեքի փոփոխության ընդհանուր օրինաչափություն՝ գների աճի սկզբնականից մինչև «համաշխարհային» շուկայական գների հետագա կայունացում: Այդ աճը առանձին ժամանակաշրջաններում կարող է դանդաղել (մինչև անգամ գների ժամանակավոր անկումը)՝ տարածաշրջանի սոցիալ-տնտեսական վիճակի կտրուկ վատացման, բնակչության մեծ արտահոսքի և այլ պատճառներով, սակայն, աստիճանաբար, բոլոր քաղաքներում գները հասնում են կանոնավոր մակարդակի, և հետագայում տատանվում են տնտեսական, ներդրումային, միգրացիոն ցիկլերի հետ միասին:

Այդ օրինաչափության էությունն այն է, որ անշարժ գույքի շուկան իր զարգացման ընթացքում անցնում է մի շարք փուլեր:

Մի փուլից մյուսին անցնելիս, սկզբունքորեն, փոխվում են հետևյալ գործոնների արժեքները.

- գների սկզբնական մակարդակը,
- անշարժ գույքի առաջնային և երկրորդային շուկաների գների փոխհարաբերությունը,
- առաջարկի և պահանջարկի փոխհարաբերությունը,
- վաճառողների և գնորդների ազատ շուկայի վերաբերյալ իրազեկության մակարդակը (օրենքների, կանոնների և իրավունքների, առաջարկի և պահանջարկի, գների, արտարժույթների փոխարժեքի, շուկայի դոլարիզացման մակարդակի մասին իրազեկությունը),
- շուկայի աշխուժության մակարդակը (գործարքների բաժնեմասը գրանցված անշարժ գույքի այս կամ այն տեսակի օբյեկտների ընդհանուր թվի մեջ),
- օրենսդրական միջավայրը (օրենսդրական, նորմատիվային բազաների վիճակը, շուկայի ստվերայնության մակարդակը),
- շուկայի ենթակառուցվածքի զարգացման աստիճանը (մեթոդաբանական բազայի, շուկայի գործակալների գործունեության կորպորատիվ ձևերի, շուկայի տեղեկատվական ապահովվածության վիճակը) [1]:

Անշարժ գույքի շուկայի զարգացման և աշխուժացման մեջ իր ուրույն տեղն ունի հիպոթեքային վարկավորումը: Կարևորելով հիպոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման անհրաժեշտությունը՝ որպես կանոն, ընդգծում են տնտեսական զարգացման չորս առանցքային խնդիր.

- բնակարանաշինարարական,
- ֆինանսական միջնորդավորության ինստիտուտների զարգացման,
- հիպոթեքային ֆինանսավորման կայուն և գործունակ մեխանիզմների ստեղծման,
- սոցիալական:

Անհրաժեշտ է նաև նշել, որ հիպոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման հարցերին առանձնահատուկ ուշադրությունը հնարավորություն կտա հասնել ՀՀ կառավարության կողմից ընդունված մի շարք ծրագրային (Աղքատության հաղթահարման ռազմավարական ծրագիր, Միջնաժամկետ ծախսերի ծրագիր) նպատակների՝ տնտեսական և սոցիալական արդյունքների առումով:

Սույն խնդիրների լուծման համար անհրաժեշտ է զարգացնել և ունենալ շուկայական խթանիչ ինքնակարգավորվող մեխանիզմներ (պետական միջամտությունից զերծ), նպաստավոր օրենսդրական և ենթաօրենսդրական դաշտ, կարգավորված իրավատնտեսական հարաբերություններ, ինչպես նաև իրականացնել սոցիալական արդարության ու ապահովության բարձրացմանն ուղղված քայլեր:

Հարկավոր է նշել, որ ներկայումս ՀՀ-ում նկատվում է հիփոթեքային վարկավորման ակտիվացում, որը իր հերթին ազդեցություն է թողնում անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացման վրա: Մակայն, այս ակտիվության մեջ իր առյուծի բաժինն ունի պետությունը, որը, մասնավորապես, պետական միջոցներով ուղղակիորեն ազդել է շուկայի ակտիվացմանը:

Միջազգային ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ պետության ուղղակի մասնակցությունը հիփոթեքային շուկայի զարգացմանը (չնայած համակարգային ռիսկի առկայությանը), կարող է արդյունավետ լինել միայն կապիտալի և հիպոթեքային վարկերի երկրորդային շուկայի զարգացվածության պարագայում: Պետության ուղղակի և մշտաբնույթ միջամտությունը (օրինակ՝ օպերատորի ինստիտուտի հիմնադրումը՝ շուկայի կառավարման նպատակով), շուկան անհիմն կախվածության մեջ է գցում պետությունից, առաջացնում է լրացուցիչ ծախսեր, ազդում է տոկոսադրույքների վրա, խախտում է պետություն-մասնավոր հատված փոխհարաբերությունների սիմետրիան, կուտակում է համակարգային ռիսկեր, որը կարող է վնասաբեր լինել թերկառավարման և/կամ չարաշահումների պատճառով (ելնելով անցյալի բացասական փորձից):

Մեր կարծիքով, հիպոթեքային շուկայի կայացման համար՝ պետության դերը չպետք է գերիշխող լինի մասնավորից, իսկ միջամտությունը՝ պետք է լինի անուղղակի կարգով: Այն կարող է լինել՝

- նպաստավոր օրենսդրության, ենթաօրենսդրական և կարգավորող ակտերի միջոցով՝ խաղի կանոնները սահմանելով,
- նպաստելով մասնավոր մասնագիտացված հաստատությունների ստեղծմանը,
- խթանելով և հեշտացնելով գրավագրային վարկավորման գործընթացը,
- տնտեսությունում ռիսկերը նվազեցնելով՝ ապահովագրական մեխանիզմների միջոցով,
- նպաստելով բանկերում ավանդների երկարաժամկետ միջոցների կուտակմանը,
- սահմանելով համապատասխան նորմատիվային արտոնություններ,
- լուծելով սոցիալական խնդիրներ՝ ներկայացված մոդելի տարբեր տարրերի միջոցով:

Անհրաժեշտ ենք համարում կորպորատիվ պարտատոմսերի շուկայի ընդհանուր զարգացման խթանումը՝ հաշվի առնելով վերջինիս ազդեցությունը հիպոթեքային վարկային շուկայի վրա՝ ռիսկերի միանման լինելու պարագայում:

Այս մոտեցումները ավելի ամուր հիմքեր կապահովեն շուկայական տնտեսության համար, և կնվազեցնեն պետության մշտական մասնակցության անհրաժեշտությունը հիպոթեքային վարկավորման շուկայում [4]:

Այսպիսով, ամփոփելով կարելի է ասել, որ այս խնդիրների լուծումները պահանջում են նորովի մոտեցում: Այսինքն, խնդիրների լուծման համար, նախ անհրաժեշտ է հստակ գնահատականներ տալ դրանց, և այնուհետ ուսումնասիրել օտարերկրյա փորձը, որի հիման վրա հնարավոր կլինի ստեղծել մի այնպիսի մոդել, որը ՀՀ-ի անշարժ գույքի շուկայում կապահովի կոնցեպտուալ փոփոխություններ:

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

- [1] Հովհաննիսյան Վ., Գրիգորյան Ա., Ստեփանյան Ս., Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում, Երևան 2007, էջ 96-100, 152, 153:
- [2] А. Асаул, С. Иванов, М. Старовойтов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, 2009, сс. 83-87.
- [3] Горемыкин В., Экономика недвижимости, Москва, 2003, сс. 29-32.
- [4] URL: <http://www.irtek.am/views/act.aspx?aid=26214> (Հղումը կատարվել է 16.03.2019):
- [5] URL: https://www.cadastre.am/page/real_estate_market (Հղումը կատարվել է 16.03.2019):
- [6] URL: <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=121476> (Հղումը կատարվել է 16.03.2019):
- [7] URL: <https://asue.am/amberd/publications/ra/real/estate/market/and/economy/not/barometer> (Հղումը կատարվել է 16.03.2019):

Գրիգորյան Գևորգ

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅՈՒՄ ԱՌԿԱ ԽՆԴԻՐՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ

Բանալի բառեր` անշարժ գույք, հիպոթեքային վարկավորում, համակարգված դիտարկումներ, ազգային շուկա, արդյունավետության բարձացում:

ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի զարգացումն ու աշխուժացումը ապահովելու համար անրժեշտ գոծոները բազմազան են: Ականհայտ է, որ անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը խթանող գործոները ուժի մեջ դնելու, և դրա արդյունավետությունը ապահովելու համար, նախ պետք է գնահատել այն խնդիրները, որոնք կխոչընդոտեն անշարժ գույքի զարգացմանը: Հոդվածում առաջ է քաշվել անշարժ գույքի շուկայում առկա կառուցվաքային խնդիրները, որոնց լուծումը կնպաստի անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը և կատարելագործմանը:

Григорян Геворг

ОЦЕНКА ПРОБЛЕМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: недвижимость, ипотечное кредитование, системные наблюдения, национальный рынок. повышение эффективности работы.

Есть много необходимых факторов для обеспечения развития и активизации рынка недвижимости в Армении. Очевидно, что для того, чтобы задействовать факторы, стимулирующие развитие рынка недвижимости, чтобы обеспечить его эффективность, мы должны сначала оценить проблемы, которые будут препятствовать развитию рынка. В статье освещены структурные проблемы на рынке недвижимости, решение которых будет способствовать развитию и совершенствованию рынка недвижимости.

Grigoryan Gevorg

EVALUATION OF PROBLEMS IN THE REAL ESTATE MARKET

Key words: real estate, mortgage lending, systematic observations, national market. improving efficiency.

There are many necessary factors to ensure the development and activation of the real estate market in Armenia. It is obvious that in order to put into force the factors that stimulate the development of the real estate market and to ensure its effectiveness, we must first assess the issues that will hinder the development of the real estate market. The article highlights the structural problems in the real estate market, the solution of which will contribute to its development and improvement.

To ensure the development and vigorous activity of the real estate market in Armenia, many factors are necessary; it is obvious that the entry into force of factors that stimulate the development of the real estate market and ensure its effectiveness, first, it is necessary to assess the problems that will hinder the development of real estate. The article presents structural problems in the real estate market the solution of which will ensure the development and improvement of the real estate market.