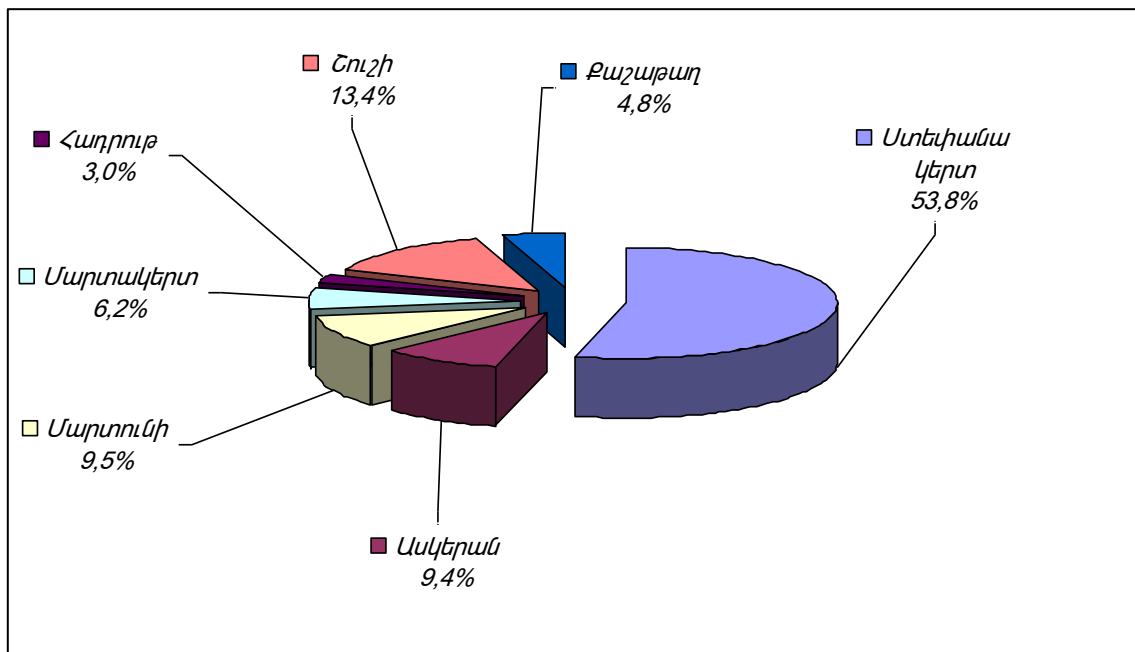


**Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության  
անշարժ գույքի շուկան 2007թ.**

Նոդվածը ներկայացնում է ԼՂՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից իրականացված, անշարժ գույքի շուկայի մոնիտորինգի /համակարգված դիտարկումներ / աշխատանքների արդյունքները և նպատակ ունի քաղաքացիներին իրազեկ դարձնելու ԼՂՀ անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը: Նոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի շուկայական գները ձևավորվել են կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից գրանցված առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների, մեր կողմից կատարված հարցումների և ռեյթրական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2007թ. կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են 6500 իրավունքների պետական գրանցումներ , որոնց քանակը 2006թ. համեմատ աճել է՝ 34,3 %-ով, իսկ 2005թ. համեմատ՝ 53,5 %-ով:

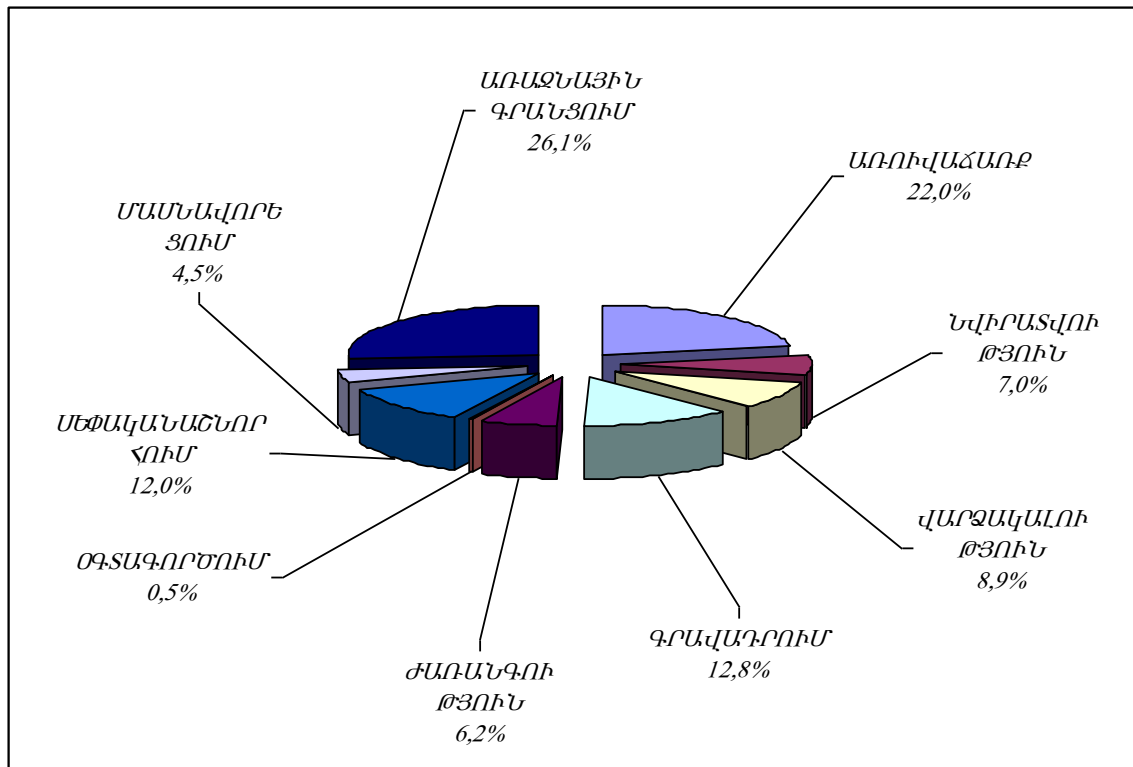
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2005-2006-2007թթ. անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2005թ.	փոփոխումը	2007թ.	փոփոխումը	2006թ.
Ստեփանակերտ	1748	99,9%	3494	70,5%	2049
Ասկերան	675	-9,6%	610	-16,2%	728
Մարտունի	821	-24,7%	618	2,1%	605
Մարտակերտ	368	9,0%	401	-48,2%	774
Հաղբույթ	205	-5,9%	193	1,0%	191
Շուշի	270	3,2 անգամ	869	2,9 անգամ	300
Քաշաթաղ	148	2,1 անգամ	315	62,4%	194
<b>Հանրապետություն</b>	<b>4235</b>	<b>53,5%</b>	<b>6500</b>	<b>34,3%</b>	<b>4841</b>

Նույն ժամանակահատվածում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների գրանցումները, ըստ գործարքների տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2005-2006-2007թթ. անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

<b>Գործարքների տեսակները</b>	<b>2005թ.</b>	<b>փոփոխումը</b>	<b>2007թ.</b>	<b>փոփոխումը</b>	<b>2006թ.</b>
Առուվաճառք	600	2,4 անգամ	1429	75,3%	815
Նվիրատվություն	144	3,1 անգամ	453	-42,4%	786
Վարձակալում	1561	-63,0%	577	-41,9%	993
Գրավադրում	398	2,1 անգամ	829	61,3%	514
Ժառանգություն	267	51,7%	405	4,9%	386
Օգտագործում	8	4,2 անգամ	34	78,9%	19
Սեփականաշնորհում	486	60,1%	778	49,3%	521
Մասնավորեցում	146	2,0 անգամ	297	18,3%	251
Առաջնային գրանցում	625	2,7 անգամ	1698	3,0 անգամ	556
<b>Ընդամենը գործարք</b>	<b>4235</b>	<b>53,5%</b>	<b>6500</b>	<b>34,3%</b>	<b>4841</b>

2007թ. հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել են 1429 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2006թ. համեմատ աճել է՝ 75,3%-ով, իսկ 2005թ. համեմատ՝ 2,4 անգամ, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել են 341, իսկ բնակելի տների նկատմամբ՝ 271 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ:

2006-2007թթ. հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների և բնակելի տների առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների և կոմիտեի կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումների արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական նվազագույն, առավելագույն և միջին գները ու նրանց փոփոխումները :

**Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների**

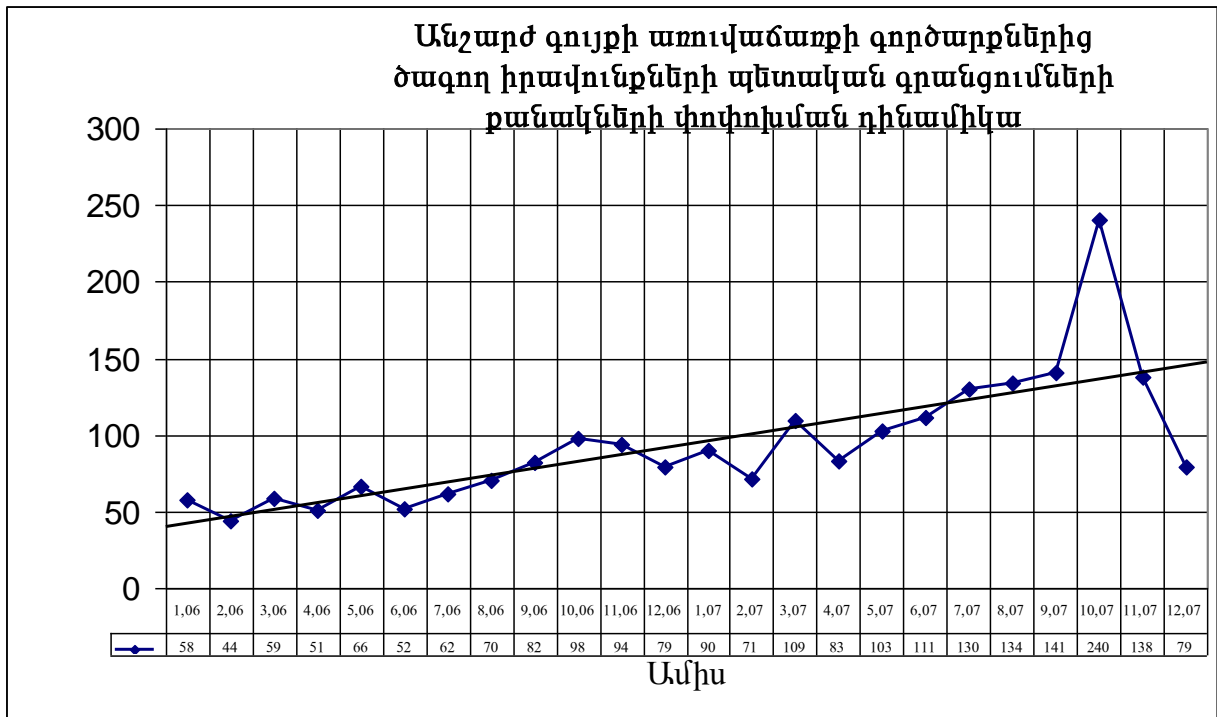
<b>Քաղաքներ</b>	<b>2006թ.</b>			<b>2007թ.</b>			<b>փոփոխումը 2006թ. նկատմամբ</b>
	<b>1 քմ արժեքը /\$/</b>			<b>1 քմ արժեքը /\$/</b>			
	<b>նյութածառայից</b>	<b>նյութավերականգնում</b>	<b>միջին</b>	<b>նյութածառայից</b>	<b>նյութավերականգնում</b>	<b>միջին</b>	
Ստեփանակերտ	145,0	410,0	277,5	352,0	550,0	451,0	62,5%
Ասկերան	60,0	105,0	82,5	92,0	147,0	119,5	44,8%
Մարտունի	63,0	107,0	85,0	98,0	146,0	122,0	43,5%
Մարտակերտ	27,5	62,0	44,7	42,0	77,0	59,5	33,1%
Հաղբույծ	33,5	74,0	53,7	55,0	93,0	74,0	37,8 %
Շուշի	38,0	72,0	55,0	65,0	115,0	90,0	63,6%

**Բնակելի տներ**

<b>Քաղաքներ</b>	<b>2006թ.</b>			<b>2007թ.</b>			<b>փոփոխումը 2006թ. նկատմամբ</b>
	<b>միջինը 200 քմ շինությունը և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /\$/</b>			<b>միջինը 200 քմ շինությունը և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /\$/</b>			
	<b>նյութածառայից</b>	<b>նյութավերականգնում</b>	<b>միջին</b>	<b>նյութածառայից</b>	<b>նյութավերականգնում</b>	<b>միջին</b>	
Ստեփանակերտ	14500,0	54700,0	34600,0	40500,0	76000,0	58250,0	68,3%
Ասկերան	4700,0	8900,0	6800,0	8200,0	11750,0	9975,0	46,7%
Մարտունի	4750,0	7900,0	6325,0	7400,0	11000,0	9200,0	45,5%
Մարտակերտ	3150,0	5600,0	4375,0	4700,0	7000,0	5850,0	33,7%
Հաղբույծ	3350,0	6100,0	4725,0	5100,0	7900,0	6500,0	37,6%
Շուշի	3200,0	6100,0	4650,0	5100,0	8600,0	6850,0	47,3%

Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունը հիմք է հանդիսանում պնդելու, որ վերջին երկու տարվա ընթացքում անշարժ գույքի գների դինամիկան աճման միտում ունի :

Ստորև ներկայացվում է Ստեփանակերտ քաղաքի բազմաբնակարան բնակելի տների բնակարանների 1 քմ միջին շուկայական գները և դրանց դինամիկան 2006թ. հունվար–2007թ. դեկտեմբեր ժամանակահատվածի համար, ըստ ամիսների:



2007թ հանրապետությունում իրականացվել են 557 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2006թ. համեմատ նվազել է՝ 41,9%-ով, իսկ 2005թ. համեմատ՝ 63,0%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2005-2006-2007թթ. ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2005թ.	փոփոխումը	2007թ.	փոփոխումը	2006թ.
Ստեփանակերտ	36	2,7 անգամ	99	50,0%	66
Ասկերան	488	-69,1%	151	-62,3%	401
Մարտունի	631	-83,5%	104	-58,9%	253
Մարտակերտ	227	-73,1%	61	-39,6%	101
Հաղրոթ	113	-67,3%	37	-43,9%	66
Շուշի	31	-61,3%	12	-33,3%	18
Քաշաթաղ	35	3,2 անգամ	113	28,4%	88
<b>Հանրապետություն</b>	<b>1561</b>	<b>-63,0%</b>	<b>557</b>	<b>-41,9%</b>	<b>993</b>

2007թ հանրապետությունում գրանցվել են 2237,97 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության 357 գործարքներ, որոնց քանակները և մակերեսները ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2007թ-ի վարձակալված հողերի	
	քանակը	մակերեսը /հա/
Ասկերան	143	552,39
Մարտունի	87	417,6
Մարտակերտ	30	244,0
Հաղրոթ	15	63,9
Շուշի	6	36,84
Շահումյան	7	80,0
Քաշաթաղ	69	843,24
<b>Հանրապետություն</b>	<b>357</b>	<b>2237,97</b>

Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումները ցույց են տալիս, որ վարձակալության համար, որպես ակտիվ անշարժ գույքի տեսակներ, հանդես են գալիս Ստեփանակերտում՝ հասարակական նշանակության օբյեկտները, իսկ շրջաններում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերը:

2007թ հանրապետությունում իրականացվել են 829 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2006թ. համեմատ աճել է՝ 61,3%-ով, իսկ 2005թ. համեմատ՝ 2,1 անգամ:

2005-2006-2007թթ. հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխումներն ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	Անշարժ գույք	Գրավադրված անշարժ գույքի քանակ				
		2005թ.	փոփոխումը	2007թ.	փոփոխումը	2006թ.
1	բ/բ շենքի բնակարան	135	2,3 անգամ	312	2,1 անգամ	151
2	առանձնատուն	61	3,0 անգամ	184	93,7%	95
3	արտադրական նշ. օբ.	35	14,3%	40	-32,2%	59
4	հասարակական նշ. օբ.	155	52,9%	237	55,9%	152
5	ավտոտնակ	1	7,0 անգամ	7	75,0%	4
6	հող	11	4,4 անգամ	49	-7,5%	53
	<b>Ընդամենը</b>	<b>398</b>	<b>2,1 անգամ</b>	<b>829</b>	<b>61,3%</b>	<b>514</b>

2005-2006-2007թթ. գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2005թ.	փոփոխումը	2007թ.	փոփոխումը	2006թ.
Ստեփանակերտ	316	2,0 անգամ	635	77,4%	358
Ասկերան	46	34,8%	62	59,0%	39
Մարտունի	14	5,5 անգամ	77	0,0%	77
Մարտակերտ	9	11,1%	10	-23,1%	13
Հադրութ	7	2,0 անգամ	14	55,6%	9
Շուշի	2	12,0 անգամ	24	2,4 անգամ	10
Քաշաթաղ	4	75,0%	7	-12,5%	8
<b>Հանրապետություն</b>	<b>398</b>	<b>2,1 անգամ</b>	<b>829</b>	<b>61,3%</b>	<b>514</b>

Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումները ցույց են տալիս, որ հանրապետությունում գրավադրման համար, որպես ակտիվ անշարժ գույքի տեսակներ, հանդես են գալիս բազմաբնակարան բնակելի տները, բնակելի տների /առանձնատները/, հասարակական նշանակության օբյեկտները և ավտոտնակները : 2007 թվականին արձանագրված գրավադրման գործարքների

քանակի աճը պայմանավորված է նաև հանրապետությունում հիպոթեքային շուկայի ձևավորման գործոնով, և ըստ մեր դիտարկումների հանրապետության ներդրումային իրավիճակը նախապայմաններ է ստեղծում հիպոթեքային շուկայի հետագա զարգացման համար:

2007թ. հանրապետությունում իրականացվել են 1075 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2006թ. համեմատ աճել է՝ 39,2%-ով, իսկ 2005թ. համեմատ՝ 70,1%-ով:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2005-2006-2007թթ. ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2005թ.	փոփոխումը 2005թ. նկատմամբ	2007թ.	փոփոխումը 2006թ. նկատմամբ	2006թ.
Ստեփանակերտ	358	77,4%	635	42,7%	445
Ասկերան	22	0,0%	22	-40,5%	37
Մարտունի	38	0,0%	38	-51,9%	79
Մարտակերտ	49	71,4%	84	78,7%	47
Նաղրութ	12	58,3%	19	-53,7%	41
Ծուշի	99	2,3 անգամ	232	2,1 անգամ	109
Քաշաթաղ	54	-16,7%	45	3,7 անգամ	12
<b>Հանրապետություն</b>	<b>632</b>	<b>70,1%</b>	<b>1075</b>	<b>39,2%</b>	<b>772</b>

## ԼՂՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

«Գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին»

ՀԵՌ : 5-17-49