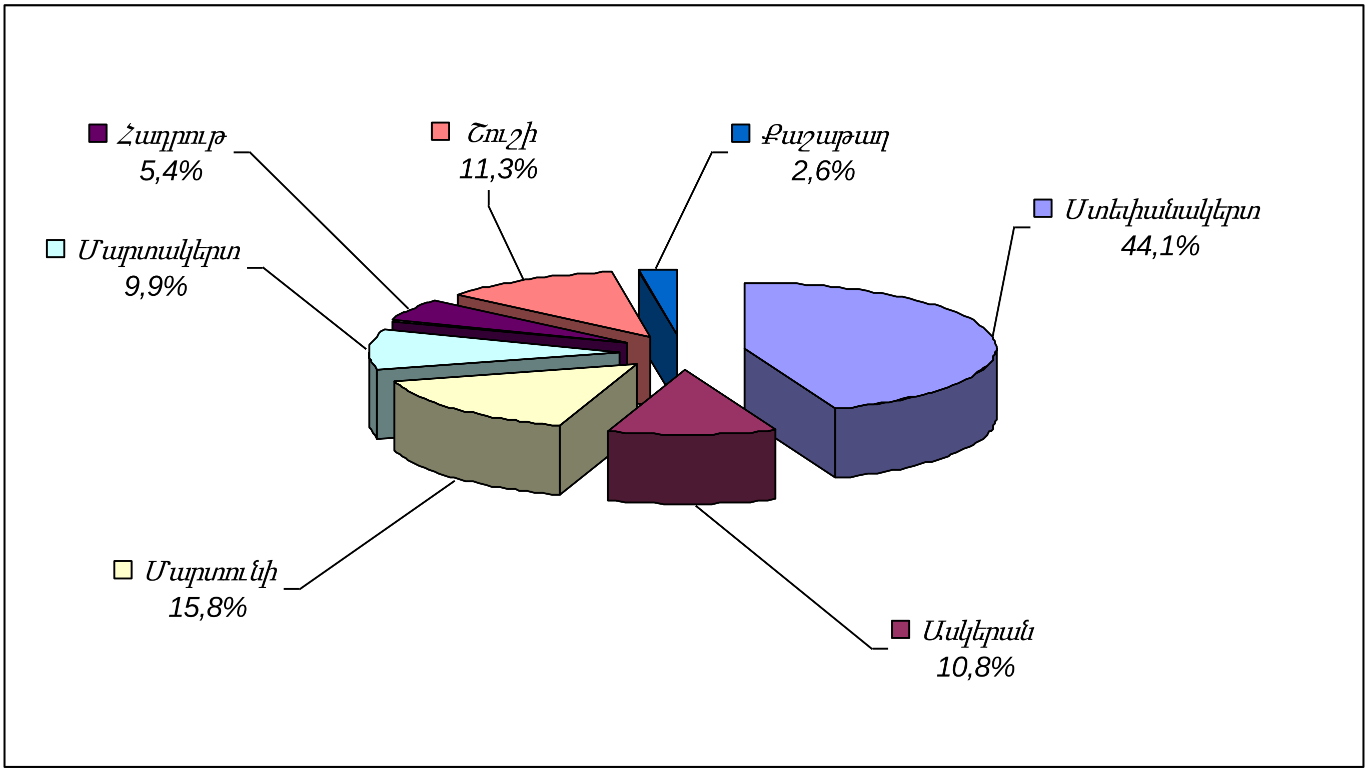
Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2007թ. I եռամսյակում

Հոդվածը ներկայացնում է ԼՂՀ 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: Հոդվածում 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 ռիելթորական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2007թ. I եռամսյակում կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են 1138 իրավունքների պետական գրանցումներ , որոնց քանակը IV եռամսյակի 2006թ. համեմատ աճել է` 1,6%-ով, իսկ 2006թ. I եռամսյակի համեմատ ` 12,3%-ով:

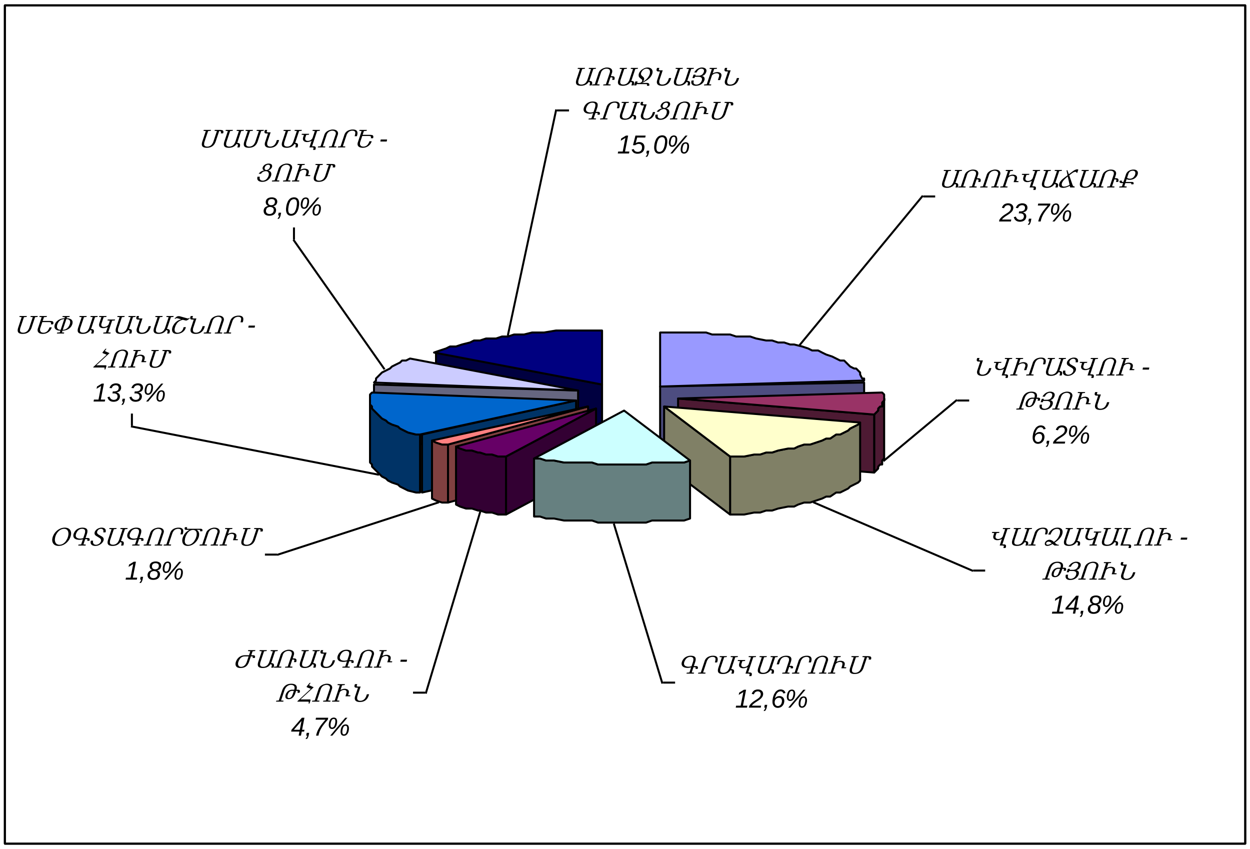
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2006,2007թթ. I եռամսյակներում և 2006թ. IV եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2006թ.	*փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ*	*I եռամսյակ 2007թ*	*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*	*IV եռամսյակ 2006թ.*
Ստեփանակերտ	*422*	*19,0%*	*502*	*-12,7%*	*575*
Ասկերան	*150*	*-18,0%*	*123*	*-19,1%*	*152*
Մարտունի	*210*	*-14,3%*	*180*	*24,1%*	*145*
Մարտակերտ	*36*	*3,1 անգամ*	*113*	*37,8%*	*82*
Հադրութ	*67*	*-9,0%*	*61*	*35,6%*	*45*
Շուշի	*79*	*63,3%*	*129*	*59,3%*	*81*
Քաշաթաղ	*49*	*-38,8%*	*30*	*-25,0%*	*40*
Հանրապետություն	***1013***	***12,3%***	***1138***	***1,6%***	***1120***

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



2006,2007թթ. I եռամսյակներում և 2006թ. IV եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	*I եռամսյակ 2006թ.*	*փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ*	*I եռամսյակ 2007թ*	*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*	*IV եռամսյակ 2006թ.*
Առուվաճառք	*161*	*67,7%*	*270*	*-0,4%*	*271*
Նվիրատվություն	*66*	*6,1%*	*70*	*20,7%*	*58*
Վարձակալում	*264*	*-36,4%*	*168*	*-2,9%*	*173*
Գրավադրում	*115*	*24,3%*	*143*	*-10,6%*	*160*
Ժառանգություն	*77*	*-29,9%*	*54*	*-43,2%*	*95*
Օգտագործում	*1*	*20,0 անգամ*	*20*	*2,2 անգամ*	*9*
Սեփականաշնորհում	*121*	*24,8%*	*151*	*21,8%*	*124*
Մասնավորեցում	*70*	*30,0%*	*91*	*44,4%*	*63*
Առաջնային գրանցում	*138*	*23,9%*	*171*	*2,4%*	*167*
Ընդամենը գործարք	***1013***	***12,3%***	***1138***	***1.6%***	***1120***

2007թ. I եռամսյակում հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել են 270 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 0.4%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 67,7%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել են 52, իսկ բնակելի տների նկատմամաբ՝ 68 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ:

2006,2007թթ. I եռամսյակներում և 2006թ. IV եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխությունններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2006թ.	*փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ*	*I եռամսյակ 2007թ*	*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*	*IV եռամսյակ 2006թ.*
Ստեփանակերտ	*111*	*-12,6%*	*97*	*-24,8%*	*129*
Ասկերան	*12*	*3,3 անգամ*	*40*	*-25,9%*	*54*
Մարտունի	*16*	*2,4 անգամ*	*38*	*81,0%*	*21*
Մարտակերտ	*2*	*14,5 անգամ*	*29*	*93,3%*	*15*
Հադրութ	*9*	*2,4 անգամ*	*22*	*2,0 անգամ*	*11*
Շուշի	*11*	*3,7 անգամ*	*41*	*17,1%*	*35*
Քաշաթաղ	*0*	*3-ով ավել*	*3*	*-50,0%*	*6*
Հանրապետություն	***161***	***67,7%***	***270***	***-0,4%***	***271***

2006,2007թթ. I եռամսյակներում և 2006թ. IV եռամսյակում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխումներն ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

N	*Անշարժ գույքի տեսակները*	*Առուվաճառքի գործարքների քանակները*				
		I եռամսյակ 2006թ.	*փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ*	*I եռամսյակ 2007թ*	*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*	*IV եռամսյակ 2006թ.*
1	*բազմաբնակարան շենքի բնակարան*	*52*	*0,0%*	*52*	*-28,8%*	*73*
2	*առանձնատուն*	*41*	*65,9%*	*68*	*13,3%*	*60*
3	*արտադրական նշ. օբյեկտ*	*5*	*4,2 անգամ*	*21*	*7,0 անգամ*	*3*
4	*հասարակական նշ. օբյեկտ*	*19*	*2,5 անգամ*	*48*	*-18,6%*	*59*
5	*ավտոտնակ*	*2*	*50,0%*	*3*	*-25,0%*	*4*
6	*հող*	*42*	*85,7%*	*78*	*8,3%*	*72*
	Ընդամենն անշարժ գույք	***161***	***67,7%***	***270***	***-0,4%***	***271***

2006թ.IV և 2007թ.I եռամսյակներում 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

Քաղաքներ	*2006թ. IV եռամսյակ*			*2007թ. I եռամսյակ*			*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*
	1 քմ արժեքը ԱՄՆ /$/			*1 քմ արժեքը ԱՄՆ /$/*			
	նվազագույն	*առավելագույն*	*միջին*	*նվազագույն*	*առավելագույն*	*միջին*	
Ստեփանակերտ	330.0	410.0	**370.0**	372.0	460.0	**416.0**	***12,4%***
Ասկերան	89.0	105.0	**97.0**	96.0	119.0	**107.5**	***10,8%***
Մարտունի	95.0	107.0	**101.0**	99.0	123.0	**111.0**	***9,9%***
Մարտակերտ	40.0	62.0	**51.0**	44.0	67.0	**55.5**	***8,8%***
Հադրութ	51.0	74.0	**62.5**	55.0	80.0	**67.5**	***8,0%***
Շուշի	63.0	72.0	**67.5**	66.0	85.0	**75.5**	***11,8%***

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	*2006թ. IV եռամսյակ*			*2007թ. I եռամսյակ*			*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*
	միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը ԱՄՆ/$/			*միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը ԱՄՆ /$/*			
	նվազագույն	*առավելագույն*	*միջին*	*նվազագույն*	*առավելագույն*	*միջինը*	
Ստեփանակերտ	37500.0	54700.0	**46100.0**	40500.0	60200.0	**50350.0**	***9,2%***
Ասկերան	7700.0	8900.0	**8300.0**	8200.0	9700.0	**8950.0**	***7,8%***
Մարտունի	7100.0	7900.0	**7500.0**	7400.0	8700.0	**8050.0**	***7,3%***
Մարտակերտ	4500.0	5600.0	**5050.0**	4700.0	6100.0	**5400.0**	***6,9%***
Հադրութ	4800.0	6100.0	**5450.0**	5100.0	6500.0	**5800.0**	***6,4%***
Շուշի	4800.0	6100.0	**5450.0**	5100.0	6700.0	**5900.0**	***8,2%***

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

2007թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 168 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 2.9%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 36.4%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2006,2007թթ. I եռամսյակներում և 2006թ. IV եռամսյակում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2006թ.	*փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ*	*I եռամսյակ 2007թ*	*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*	*IV եռամսյակ 2006թ.*
Ստեփանակերտ	*7*	*4,0 անգամ*	*28*	*-6,7%*	*30*
Ասկերան	*82*	*-58,5%*	*34*	*-37,0%*	*54*
Մարտունի	*129*	*-69,8%*	*39*	*-7,1%*	*42*
Մարտակերտ	*16*	*6,3%*	*17*	*-5,6%*	*18*
Հադրութ	*18*	*5,6%*	*19*	*2,7 անգամ*	*7*
Շուշի	*3*	*2,3 անգամ*	*7*	*40,0%*	*5*
Քաշաթաղ	*9*	*2,6 անգամ*	*24*	*41,2%*	*17*
Հանրապետություն	***264***	***-36,4%***	***168***	***-2,9%***	***173***

2007թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել են, 1017.87 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության 115 գործարքներ, որոնց քանակները և մակերեսները ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2007թ-ի I եռամսյակում վարձակալված հողերի	
	քանակը	*մակերեսը /հա/*
Ասկերան	*32*	*219.2*
Մարտունի	*40*	*282.0*
Մարտակերտ	*11*	*106.5*
Հադրութ	*10*	*41.9*
Շուշի	*2*	*15.0*
Քաշաթաղ	*20*	*353.27*
Հանրապետություն	***115***	***1017.87***

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

2007թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 143 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 10.6%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 24.3%-ով:

2006,2007թթ. I եռամսյակներում և 2006թ. IV եռամսյակում հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխումներն ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	Անշարժ գույքի տեսակները	***Գրավադրված անշարժ գույքի քանակ***				
		I եռամսյակ 2006թ.	***փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ***	***I եռամսյակ 2007թ***	***փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ***	***IV եռամսյակ 2006թ.***
1	***բ/բ շենքի բնակարան***	*31*	*67,7%*	*52*	*6,1%*	*49*
2	***առանձնատուն***	*21*	*42,9%*	*30*	*-18,9%*	*37*
3	***արտադրական նշ. օբ.***	*12*	*-8,3%*	*11*	*-56,0%*	*25*
4	***հասարակական նշ. օբ.***	*27*	*14,8%*	*31*	*-8,8%*	*34*
5	***ավտոտնակ***	*1*	*0,0%*	*1*	*1-ով ավել*	*0*
6	***հող***	*23*	*-21,7%*	*18*	*20,0%*	*15*
	Ընդամենը	***115***	***24,3%***	***143***	***-10,6%***	***160***

2006,2007թթ. I եռամսյակում և 2006թ. IV եռամսյակում գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2006թ.	*փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ*	*I եռամսյակ 2007թ*	*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*	*IV եռամսյակ 2006թ.*
Ստեփանակերտ	*67*	*43,3%*	*96*	*-16,5%*	*115*
Ասկերան	*6*	*3,0 անգամ*	*18*	*3,6 անգամ*	*5*
Մարտունի	*34*	*-35,3%*	*22*	*-12,0%*	*25*
Մարտակերտ	*1*	*1-ով պակաս*	*0*	*6-ով պակաս*	*6*
Հադրութ	*5*	*-60,0%*	*2*	*2-ով ավել*	*0*
Շուշի	*2*	*2,5անգամ*	*5*	*2,5 անգամ*	*2*
Քաշաթաղ	*0*	*0,0%*	*0*	*7-ով պակաս*	*7*
Հանրապետություն	***115***	***24,3%***	***143***	***-10,6%***	***160***

Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումները ցույց են տալիս, որ հանրապետությունում գրավադրման համար, որպես ակտիվ անշարժ գույքի տեսակներ, հանդես են գալիս առանձնատները , արտադրական նշանակության օբյեկտները և հողամասերը:

2007թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 242 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է` 29,4%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ` 26,7%-ով:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2006,2007թթ. I եռամսյակներում և 2006թ. IV եռամսյակում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2006թ.	*փոփոխումը 2006թ. I եռամսյակի նկատմամբ*	*I եռամսյակ 2007թ*	*փոփոխումը 2006թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*	*IV եռամսյակ 2006թ.*
Ստեփանակերտ	*102*	*7,8%*	*110*	*11,1%*	*99*
Ասկերան	*18*	*-72,2%*	*5*	*-44,4%*	*9*
Մարտունի	*12*	*91,7%*	*23*	*-11,5%*	*26*
Մարտակերտ	*10*	*5,0 անգամ*	*50*	*2,8 անգամ*	*18*
Հադրութ	*24*	*-83,3%*	*4*	*0,0%*	*4*
Շուշի	*23*	*2,0 անգամ*	*47*	*80,8%*	*26*
Քաշաթաղ	*2*	*2-ով պակաս*	*0*	*5-ով պակաս*	*5*
Հանրապետությու	***191***	***26,7%***	***242***	***29,4%***	***187***

ԼՂՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

«Գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին»
ՀԵՌ : 5-17-49