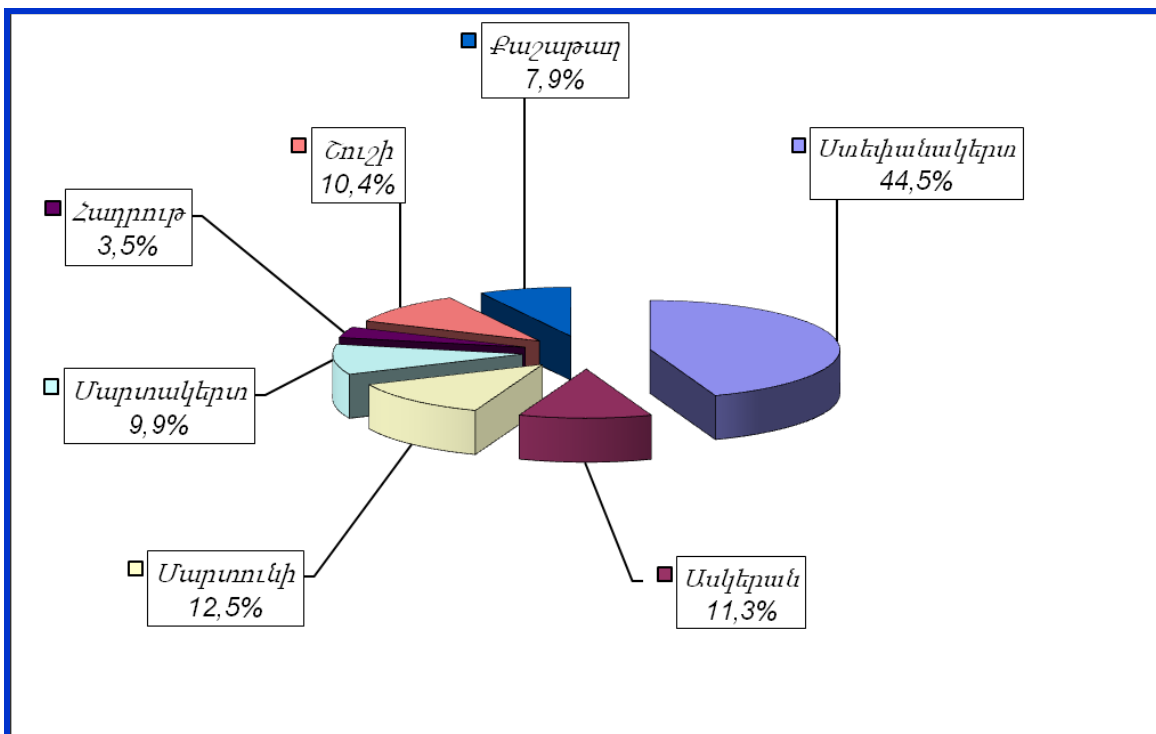


**Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2008թ.**

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 ռեյթրակական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2008թ. կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են 7516 իրավունքների պետական գրանցումներ , որոնց քանակը 2007թ. համեմատ աճել է՝ 15,6 %-ով, իսկ 2006թ. համեմատ՝ 55,3 %-ով:

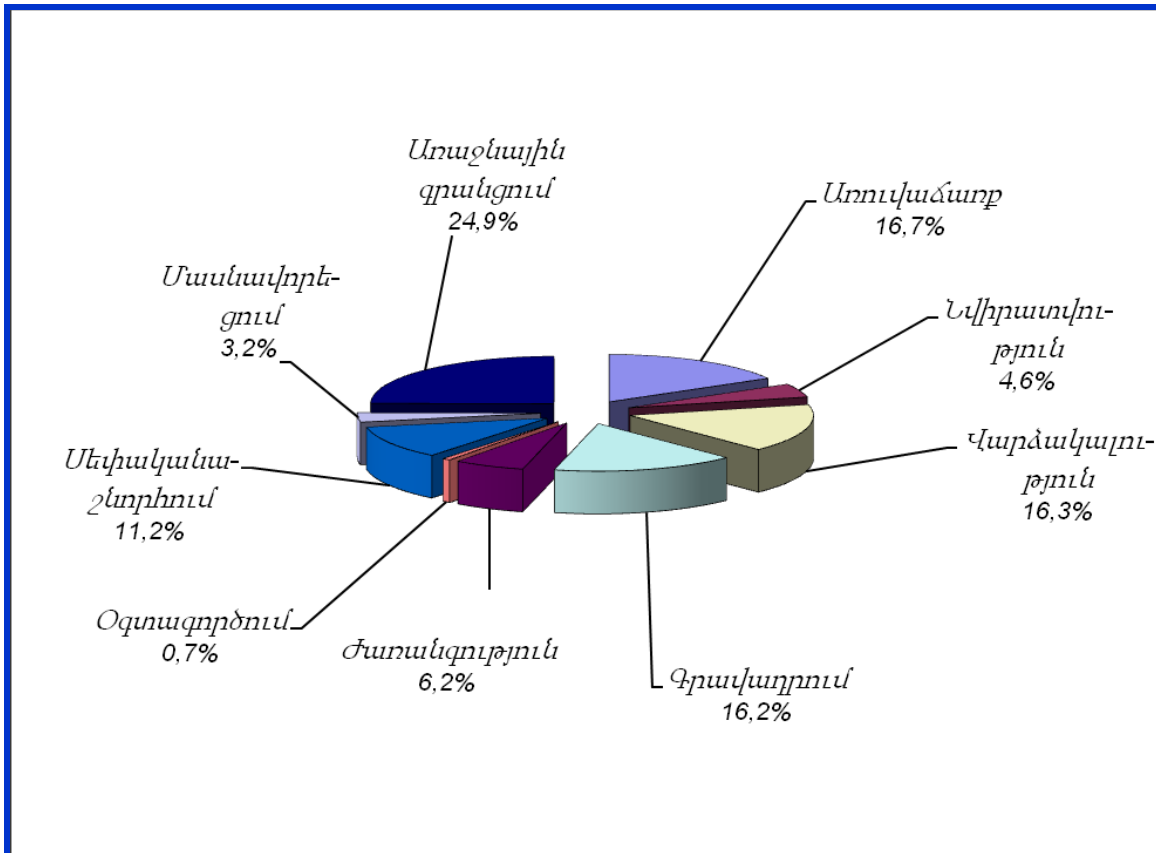
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2006-2007-2008թթ. անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2006թ.	փոփոխումը	2008թ.	փոփոխումը	2007թ.
Ստեփանակերտ	2049	63,0%	3340	-4,4%	3494
Ասկերան	728	16,6%	849	39,2%	610
Մարտունի	605	55,7%	942	52,4%	618
Մարտակերտ	774	-3,5%	747	86,3%	401
Հադրութ	191	38,2%	264	36,8%	193
Շուշի	300	2,6անգամ	784	-9,8%	869
Քաշաթաղ	194	3,0 անգամ	590	87,3%	315
Հանրապետություն	4841	55,3%	7516	15,6%	6500

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



2006-2007-2008թթ. անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	2006թ.	փոփոխումը	2008թ.	փոփոխումը	2007թ.
Առուվաճառք	815	54,0%	1255	-12,2%	1429
Նվիրատվություն	786	-55,6%	349	-23,0%	453
Վարձակալում	993	23,8%	1229	2,1 անգամ	577
Գրավադրում	514	2,4 անգամ	1214	46,4%	829
Ժառանգություն	386	21,2%	468	15,6%	405
Օգտագործում	19	2,7 անգամ	52	52,9%	34
Սեփականաշնորհում	521	62,0%	844	8,5%	778
Մասնավորեցում	251	-5,6%	237	-20,2%	297
Առաջնային գրանցում	556	3,4 անգամ	1868	10,0%	1698
Ընդամենը գործարք	4841	55,3%	7516	15,6%	6500

2008թ. հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել են 1255 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2007թ. համեմատ նվազել է՝ 12,2%-ով, իսկ 2006թ. համեմատ աճել է՝ 54,0%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել են 293, իսկ բնակելի տների նկատմամբ՝ 218 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ:

2007-2008թթ. 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

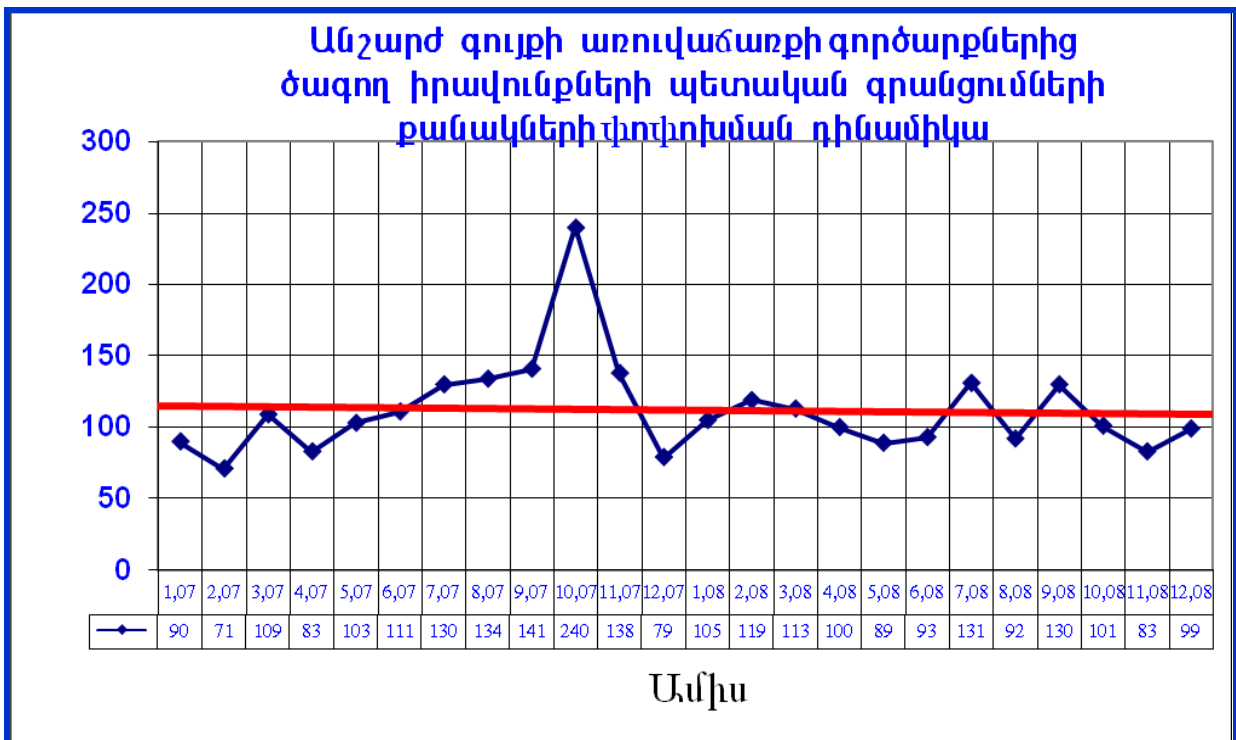
Քաղաքներ	2007թ.			2008թ.			փոփոխումը 2007թ. նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /\$/			1 քմ արժեքը /\$/			
	<i>նվազագույնը</i>	<i>առավելագույնը</i>	<i>միջինը</i>	<i>նվազագույնը</i>	<i>առավելագույնը</i>	<i>միջինը</i>	
Ստեփանակերտ	352,0	550,0	451,0	685,0	950,0	817,5	81,3%
Ասկերան	92,0	147,0	119,5	146,0	228,0	187,0	56,5%
Մարտունի	98,0	146,0	122,0	145,0	218,0	181,5	48,8%
Մարտակերտ	42,0	77,0	59,5	72,0	103,0	87,5	47,1%
Հաղբույթ	55,0	93,0	74,0	91,0	113,0	102,0	37,8 %
Ծուշի	65,0	115,0	90,0	94,0	300,0	197,0	2,2 անգամ

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	2007թ.			2008թ.			փոփոխումը 2007թ. նկատմամբ
	միջինը 200 քմ շինությունք և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /\$/			միջինը 200 քմ շինությունք և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /\$/			
	<i>նվազագույնը</i>	<i>առավելագույնը</i>	<i>միջինը</i>	<i>նվազագույնը</i>	<i>առավելագույնը</i>	<i>միջինը</i>	
Ստեփանակերտ	40500,0	76000,0	58250,0	74000,0	134000,0	104000,0	78,5%
Ասկերան	8200,0	11750,0	9975,0	11000,0	19700,0	15350,0	53,9%
Մարտունի	7400,0	11000,0	9200,0	9500,0	17700,0	13600,0	47,8%
Մարտակերտ	4700,0	7000,0	5850,0	6500,0	11000,0	8750,0	49,6%
Հաղբույթ	5100,0	7900,0	6500,0	7250,0	11100,0	9175,0	41,1%
Ծուշի	5100,0	8600,0	6850,0	8500,0	19300,0	13900,0	2,0 անգամ

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 2007թ. հունվար–2008թ. դեկտեմբեր ժամանակահատվածի համար, ըստ ամիսների:



2008թ հանրապետությունում իրականացվել են 1229 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2007թ. համեմատ աճել է՝ 2,1 անգամ, իսկ 2006թ. համեմատ՝ 23,8%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2006-2007-2008թթ. ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2006թ.	փոփոխումը	2008թ.	փոփոխումը	2007թ.
Ստեփանակերտ	66	2,4 անգամ	159	60,6%	99
Ասկերան	401	-47,1%	212	40,4%	151
Մարտունի	253	24,1%	314	3,0 անգամ	104
Մարտակերտ	101	3,0 անգամ	307	5,0 անգամ	61
Հաղրոթ	66	-75,8%	16	-56,8%	37
Շուշի	18	38,9%	25	2,1 անգամ	12
Քաշաթաղ	88	2,2 անգամ	196	73,5%	113
Հանրապետություն	993	23,8%	1229	2,1 անգամ	577

2007թ հանրապետությունում գրանցվել են 6923,23 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության 808 գործարքներ, որոնց քանակները և մակերեսները ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2008թ-ի վարձակալված հողերի	
	քանակը	մակերեսը /հա/
Ասկերան	199	2277,05
Մարտունի	282	859,74
Մարտակերտ	108	952,3
Հաղրոթ	0	0,0
Շուշի	8	6,09
Ճահումյան	15	184,0
Քաշաթաղ	196	2644,05
Հանրապետություն	808	6923,23

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:

2008թ հանրապետությունում իրականացվել են 1214 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2007թ. համեմատ աճել է՝ 46,4%-ով, իսկ 2006թ. համեմատ՝ 2,4 անգամ:

2006-2007-2008թթ. 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				
		2006թ.	փոփոխումը	2008թ.	փոփոխումը	2007թ.
1	բ/բ շենքի բնակարան	151	3,3 անգամ	500	60,3%	312
2	առանձնատուն	95	3,5 անգամ	333	81,0%	184
3	արտադրական նշ. օբ.	59	18,6%	70	75,0%	40
4	հասարակական նշ. օբ.	152	63,2%	248	4,6%	237
5	ավտոտնակ	4	2,5 անգամ	10	42,9%	7
6	հող	53	0,0%	53	8,2%	49
	Ընդամենը	514	2,4 անգամ	1214	46,4%	829

2006-2007-2008թթ. գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2006թ.	փոփոխումը	2008թ.	փոփոխումը	2007թ.
Ստեփանակերտ	358	2,2 անգամ	782	23,1%	635
Ասկերան	39	3,2 անգամ	126	2,0 անգամ	62
Մարտունի	77	89,6%	146	89,6%	77
Մարտակերտ	13	2,1 անգամ	28	2,8 անգամ	10
Հաղբույթ	9	3,4 անգամ	31	2,2 անգամ	14
Շուշի	10	8,5 անգամ	85	3,5 անգամ	24
Քաշաթաղ	8	2,0 անգամ	16	2,3 անգամ	7
Հանրապետություն	514	2,4 անգամ	1214	46,4%	829

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 : 2008 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:

2008թ. հանրապետությունում իրականացվել են 1081 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2007թ. համեմատ աճել է՝ 0,6%-ով, իսկ 2006թ. համեմատ՝ 40,0%-ով:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2006-2007-2008թթ. ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2006թ.	փոփոխումը 2006թ. նկատմամբ	2008թ.	փոփոխումը 2007թ. նկատմամբ	2007թ.
Ստեփանակերտ	445	27,4%	567	-10,7%	635
Ասկերան	37	-37,8%	23	4,5%	22
Մարտունի	79	-64,6%	28	-26,3%	38
Մարտակերտ	47	-27,7%	34	-59,5%	84
Նաղրութ	41	-4,9%	39	2,0 անգամ	19
Ծուղի	109	2,0 անգամ	219	-5,6%	232
Քաշաթաղ	12	14,2 անգամ	171	3,8 անգամ	45
Հանրապետություն	772	40,0%	1081	0,6%	1075

ԼՂՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

«Գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին»

ՀԵՌ : 5-17-49