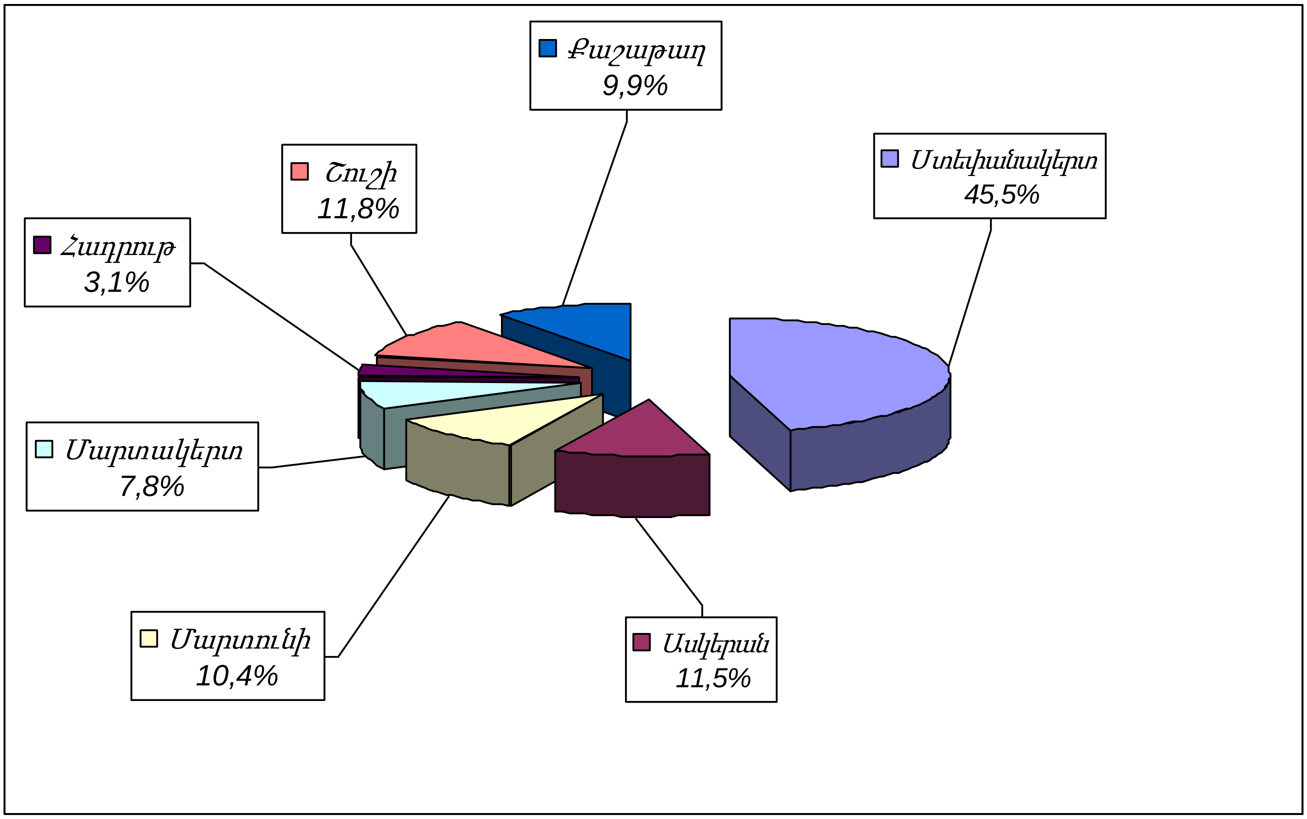
Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2008թ. I եռամսյակում

Հոդվածը 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: 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:

2008թ. I եռամսյակում կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են 1700 իրավունքների պետական գրանցումներ , որոնց քանակը 2007թ. IV եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 16,6%-ով, իսկ 2007թ. I եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 49,4%-ով:

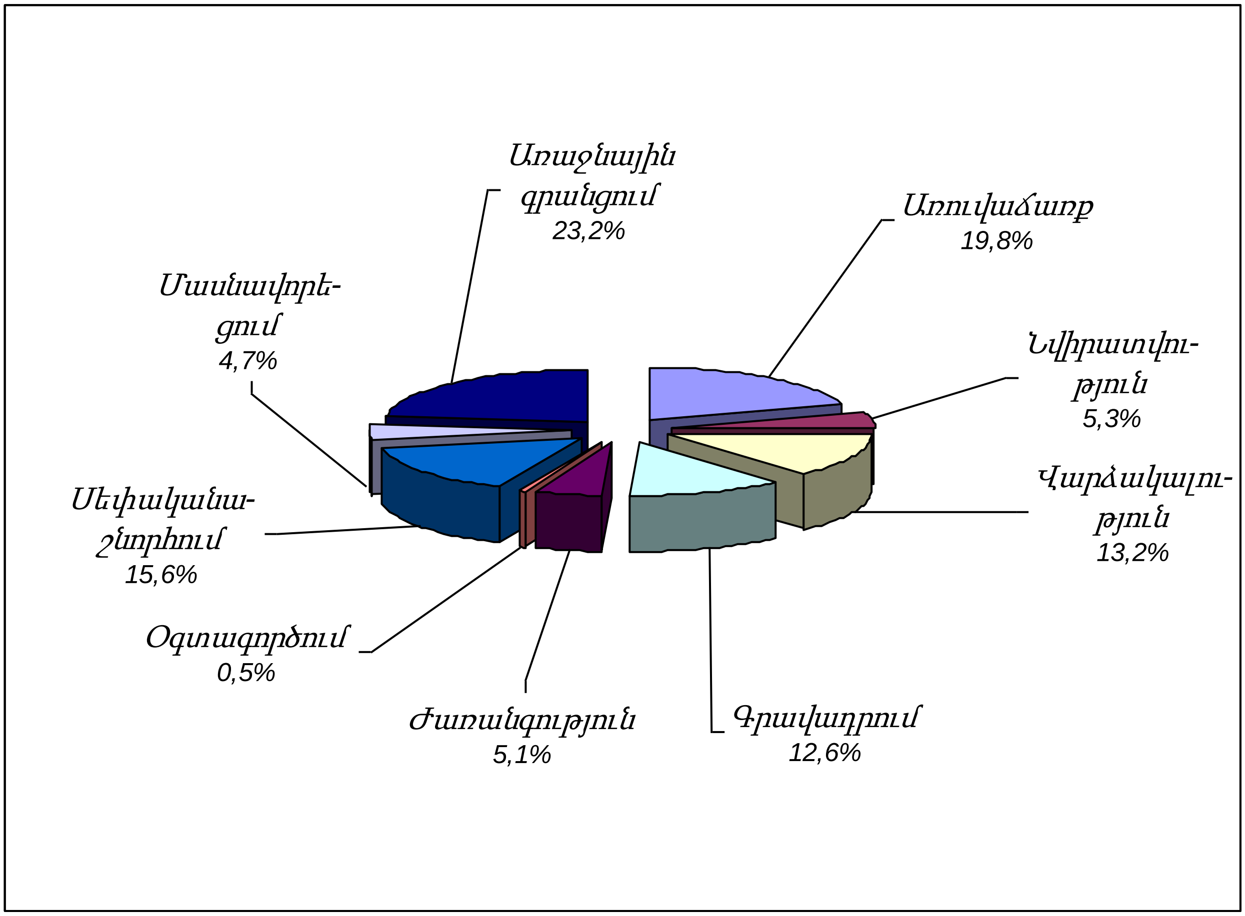
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2007,2008թթ. I եռամսյակներում և 2007թ. IV եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2007թ*
Ստեփանակերտ	*502*	*54,2%*	*774*	*-26,6%*	*1054*
Ասկերան	*123*	*59,3%*	*196*	*27,3%*	*154*
Մարտունի	*180*	*-2,2%*	*176*	*31,3%*	*134*
Մարտակերտ	*113*	*17,7%*	*133*	*8,1%*	*123*
Հադրութ	*61*	*-13,1%*	*53*	*12,8%*	*47*
Շուշի	*129*	*55,0%*	*200*	*-47,6%*	*382*
Քաշաթաղ	*30*	*5,6 անգամ*	*168*	*16,7%*	*144*
Հանրապետություն	***1138***	***49,4%***	***1700***	***-16,6%***	***2038***

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



2007,2008թթ. I եռամսյակներում և 2007թ. IV եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	*I եռամսյակ 2007թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2007թ.*
Առուվաճառք	*270*	*24,8%*	*337*	*-26,3%*	*457*
Նվիրատվություն	*70*	*28,6%*	*90*	*-36,6%*	*142*
Վարձակալում	*168*	*33,3%*	*224*	*35,8%*	*165*
Գրավադրում	*143*	*49,7%*	*214*	*-5,7%*	*227*
Ժառանգություն	*54*	*61,1%*	*87*	*-30,4%*	*125*
Օգտագործում	*20*	*-55,0%*	*9*	*3,0 անգամ*	*3*
Սեփականաշնորհում	*151*	*75,5%*	*265*	*2,3%*	*259*
Մասնավորեցում	*91*	*-13,2%*	*79*	*21,5%*	*65*
Առաջնային գրանցում	*171*	*2,3 անգամ*	*395*	*-33,6%*	*595*
Ընդամենը գործարք	***1138***	***49,4%***	***1700***	***-16,6%***	***2038***

2007թ. I եռամսյակում հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել են 337 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 26,3%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 24,8%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել են 69, իսկ բնակելի տների նկատմամաբ՝ 44 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ:

2007,2008թթ. I եռամսյակներում և 2007թ. IV եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխությոններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2007թ.*
Ստեփանակերտ	*97*	*29,9%*	*126*	*-38,8%*	*206*
Ասկերան	*40*	*70,0%*	*68*	*51,1%*	*45*
Մարտունի	*38*	*0,0%*	*38*	*-13,6%*	*44*
Մարտակերտ	*29*	*44,8%*	*42*	*7,7%*	*39*
Հադրութ	*22*	*-54,5%*	*10*	*25,0%*	*8*
Շուշի	*41*	*19,5%*	*49*	*-56,6%*	*113*
Քաշաթաղ	*3*	*33,3%*	*4*	*2,0 անգամ*	*2*
Հանրապետությունն	***270***	***24,8%***	***337***	***-26,3%***	***457***

2007,2008թթ. I եռամսյակներում և 2007թ. IVեռամսյակում 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 2007թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2007թ.
1	***բազմաբնակարան շենքի բնակարան***	*52*	*32,7%*	*69*	*-39,5%*	*114*
2	***առանձնատուն***	*68*	*-35,3%*	*44*	*-42,9%*	*77*
3	***արտադրական նշ. օբյեկտ***	*21*	*-76,2%*	*5*	*-61,5%*	*13*
4	***հասարակական նշ. օբյեկտ***	*48*	*-31,3%*	*33*	*-28,3%*	*46*
5	***ավտոտնակ***	*3*	*66,7%*	*5*	*-16,7%*	*6*
6	***հող***	*78*	*2,3 անգամ*	*181*	*-10,0%*	*201*
	Ընդամենն անշարժ գույք	***270***	***24,8%***	***337***	***-26,3%***	***457***

2007թ. IV և 2008թ. 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	2007թ. IV եռամսյակ 1 քմ արժեքը /$/			2008թ. I եռամսյակ 1 քմ արժեքը /$/			փոփոխումը 2007թ. IV եռամսյակի նկատմամբ
	նվազագույն	առավելագույն	միջին	նվազագույն	առավելագույն	միջին	
Ստեփանակերտ	498,0	550,0	**524,0**	685,0	799,0	**742,0**	***41,6%***
Ասկերան	115,0	147,0	**131,0**	146,0	194,0	**170,0**	***29,8%***
Մարտունի	118,5	146,0	**132,25**	145,0	191,0	**168,0**	***27,0%***
Մարտակերտ	53,0	77,0	**65,0**	72,0	91,0	**81,5**	***25,4%***
Հադրութ	63,0	93,0	**78,0**	91,0	101,0	**96,0**	***23,1%***
Շուշի	76,0	115,0	**95,5**	94,0	250,0	**182,0**	***80,1%***

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	*2007թ. IV եռամսյակ*			*2008թ. I եռամսյակ*			*փոփոխումը 2007թ. IV եռամսյակի նկատմամբ*
	միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/			*միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/*			
	նվազագույնը	*առավելագույնը*	*միջինը*	*նվազագույնը*	*առավելագույնը*	*միջիինը*	
Ստեփանակերտ	54000,0	76000,0	**65000,0**	74000,0	105000,0	**89500,0**	*37,7%*
Ասկերան	10500,0	11750,0	**11125,0**	11000,0	17500,0	**14250,0**	*28,1%*
Մարտունի	8500,0	11000,0	**10000,0**	9500,0	15500,0	**12500,0**	*25,0%*
Մարտակերտ	6000,0	7000,0	**6500,0**	6500,0	9500,0	**8000,0**	*23,1%*
Հադրութ	6000,0	7900,0	**6900,0**	7250,0	9500,0	**8375,0**	*21,4%*
Շուշի	6300,0	8600,0	**7450,0**	8500,0	15000,0	**11750,0**	*57,7%*

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

2008թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 224 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 35,8%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 33,3%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2007,2008թթ. I եռամսյակներում և 2007թ. IV եռամսյակում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2007թ.*
Ստեփանակերտ	*28*	*-17,9%*	*23*	*9,5%*	*21*
Ասկերան	*34*	*8,8%*	*37*	*8,8%*	*34*
Մարտունի	*39*	*38,5%*	*54*	*4,5 անգամ*	*12*
Մարտակերտ	*17*	*2,5 անգամ*	*43*	*65,4%*	*26*
Հադրութ	*19*	*-63,2%*	*7*	*75,0%*	*4*
Շուշի	*7*	*-57,1%*	*3*	*0,0%*	*3*
Քաշաթաղ	*24*	*2,4 անգամ*	*57*	*-12,3%*	*65*
Հանրապետություն	***168***	***33,3%***	***224***	***35,8%***	***165***

2008թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել են, 1601,23 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության 174 գործարքներ, որոնց քանակները և մակերեսները ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2008թ-ի I եռամսյակում վարձակալված հողերի	
	քանակը	***մակերեսը /հա/***
Ասկերան	*41*	*100,2*
Մարտունի	*46*	*188,1*
Մարտակերտ	*26*	*149,7*
Հադրութ	*0*	*0,0*
Շուշի	*0*	*0,0*
Շահումյան	*5*	*42,0*
Քաշաթաղ	*56*	*1121,23*
Հանրապետություն	***174***	***1601,23***

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:

2008թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 214 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 5,7%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 49,7%-ով:

2007, 2008թ. I եռամսյակներում և 2007թ. 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 2007թ.	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2007թ.*
1	*բ/բ շենքի բնակարան*	*52*	*51,9%*	*79*	*-1,3%*	*80*
2	*առանձնատուն*	*30*	*53,3%*	*46*	*-25,8%*	*62*
3	*արտադրական նշ. օբ.*	*11*	*18,2%*	*13*	*62,5%*	*8*
4	*հասարակական նշ. օբ.*	*31*	*2,3 անգամ*	*71*	*1,4%*	*70*
5	*ավտոտնակ*	*1*	*1-ով պակաս*	*0*	*3-ով պակաս*	*3*
6	հող	*18*	*-72,2%*	*5*	*25,0%*	*4*
	Ընդամենը	***143***	***49,7%***	***214***	***-5,7%***	***227***

2007,2008թթ. I եռամսյակում և 2007թ. IV եռամսյակում գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2007թ.*
Ստեփանակերտ	*96*	*58,3%*	*152*	*-17,4%*	*184*
Ասկերան	*18*	*11,1%*	*20*	*42,9%*	*14*
Մարտունի	*22*	*-13,6%*	*19*	*26,7%*	*15*
Մարտակերտ	*0*	*3-ով ավել*	*3*	*3-ով ավել*	*0*
Հադրութ	*2*	*2,0 անգամ*	*4*	*2,0 անգամ*	*2*
Շուշի	*5*	*3,0 անգամ*	*15*	*2,1 անգամ*	*7*
Քաշաթաղ	*0*	*1-ով ավել*	*1*	*-80,0%*	*5*
Հանրապետություն	***143***	***49,7%***	***214***	***-5,7%***	***227***

2008թ-ի I եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 344 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 6,2%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ `42,1%-ով:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2007,2008թթ. I եռամսյակներում և 2007թ. IV եռամսյակում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2007թ.*
Ստեփանակերտ	*113*	*69,0%*	*191*	*9,8%*	*174*
Ասկերան	*5*	*-40,0%*	*3*	*-66,7%*	*9*
Մարտունի	*23*	*-56,5%*	*10*	*66,7%*	*6*
Մարտակերտ	*50*	*-84,0%*	*8*	*-38,5%*	*13*
Հադրութ	*4*	*2,0 անգամ*	*8*	*2,0 անգամ*	*4*
Շուշի	*47*	*21,3%*	*57*	*-40,0%*	*95*
Քաշաթաղ	*0*	*67-ով ավել*	*67*	*2,9 անգամ*	*23*
Հանրապետություն	***242***	***42,1%***	***344***	***6,2%***	***324***

ԼՂՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

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