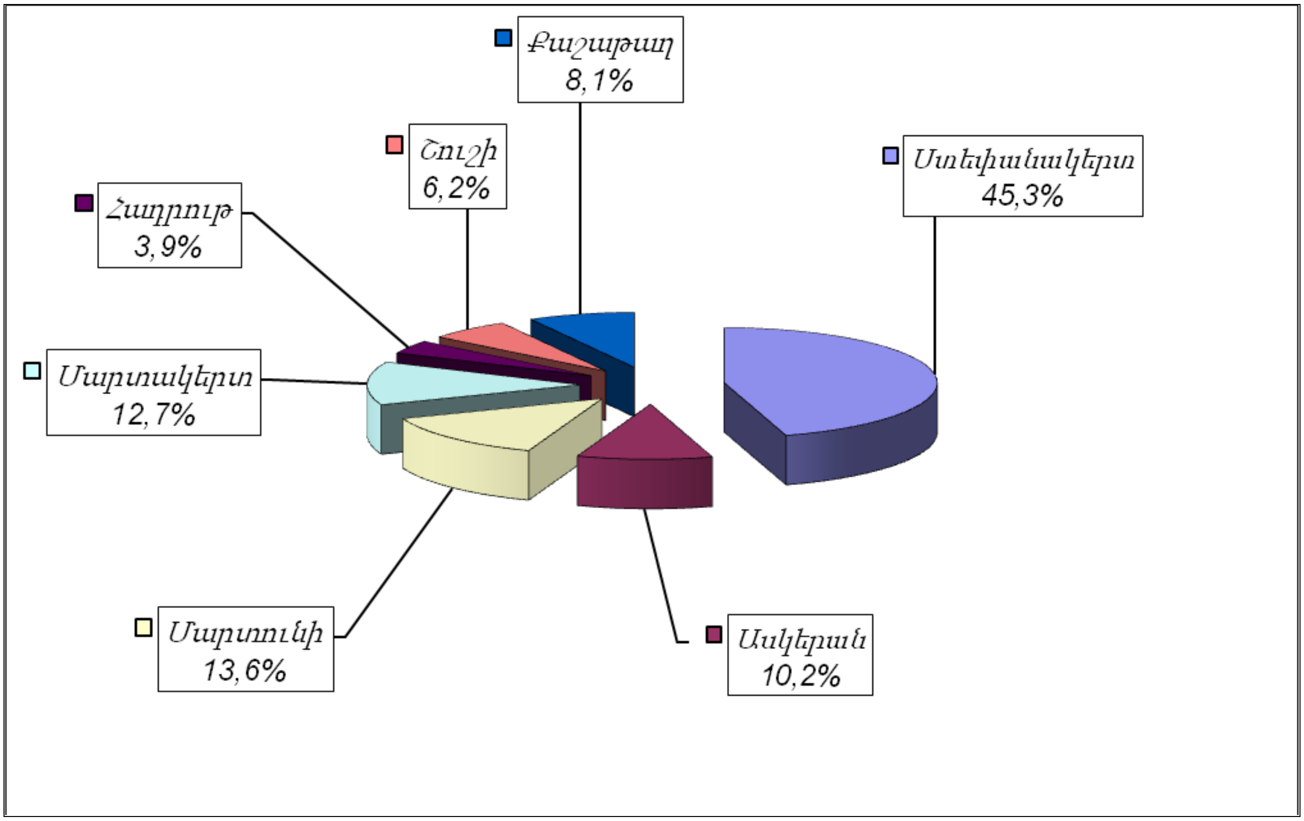
Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2008թ. II եռամսյակում

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. II եռամսյակում կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են 2043 իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2008թ. I եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 20,2%-ով, իսկ 2007թ. II եռամսյակի համեմատ՝ 48,8%-ով:

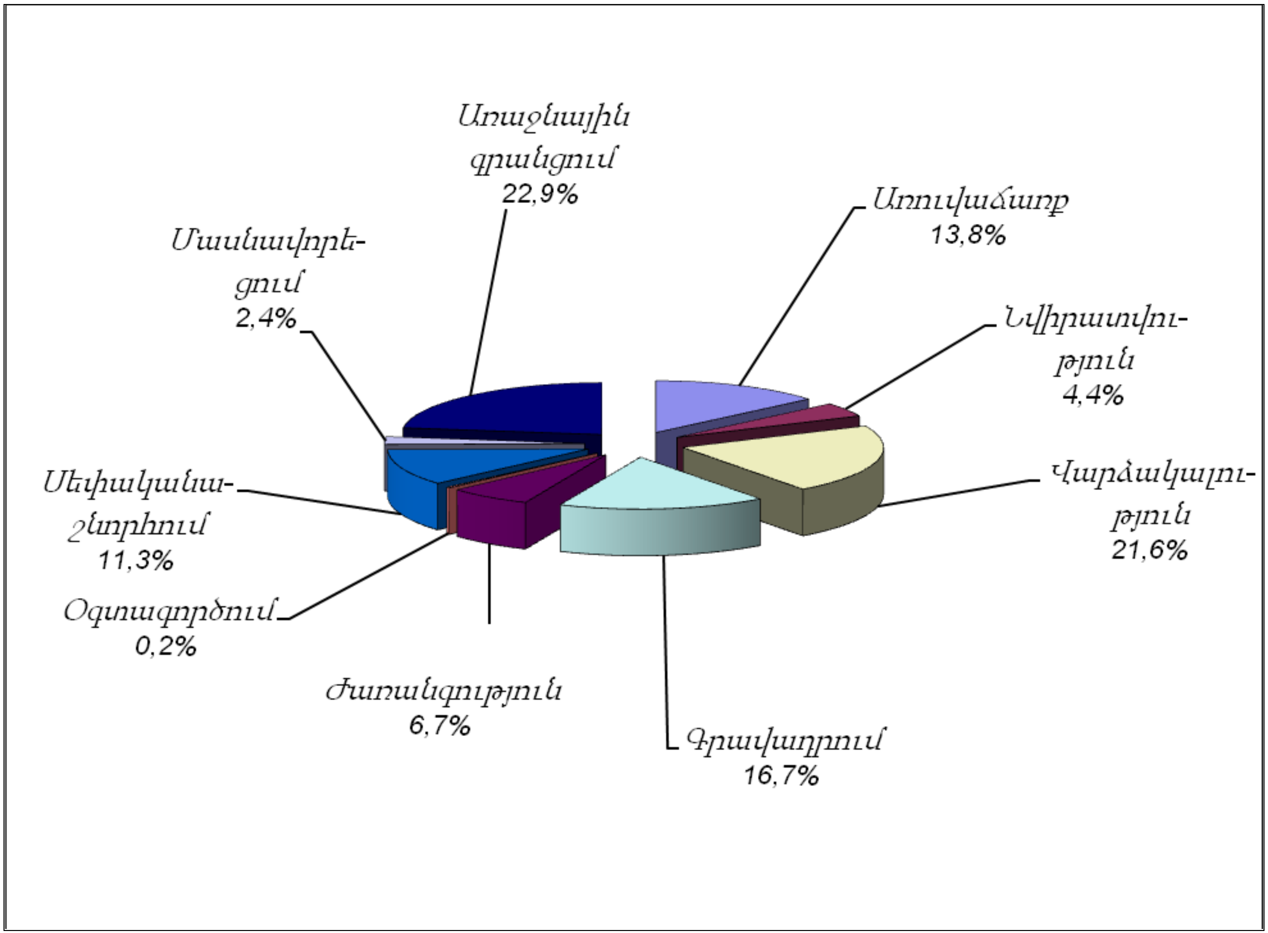
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



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

	II եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ*
Ստեփանակերտ	*850*	*8,9%*	*926*	*19,6%*	*774*
Ասկերան	*122*	*71,3%*	*209*	*6,6%*	*196*
Մարտունի	*143*	*93,7%*	*277*	*57,4%*	*176*
Մարտակերտ	*61*	*4,2 անգամ*	*259*	*94,7%*	*133*
Հադրութ	*37*	*2,2 անգամ*	*80*	*50,9%*	*53*
Շուշի	*109*	*16,5%*	*127*	*-36,5%*	*200*
Քաշաթաղ	*51*	*3,2 անգամ*	*165*	*-1,8%*	*168*
Հանրապետություն	***1373***	***48,8%***	***2043***	***20,2%***	***1700***

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



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

Գործարքների տեսակները	*II եռամսյակ 2007թ.*	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*
Առուվաճառք	*297*	*-5,1%*	*282*	*-16,3%*	*337*
Նվիրատվություն	*91*	*-1,1%*	*90*	*0,0%*	*90*
Վարձակալում	*130*	*240,0%*	*442*	*97,3%*	*224*
Գրավադրում	*166*	*105,4%*	*341*	*59,3%*	*214*
Ժառանգություն	*89*	*53,9%*	*137*	*57,5%*	*87*
Օգտագործում	*8*	*-37,5%*	*5*	*-44,4%*	*9*
Սեփականաշնորհում	*140*	*64,3%*	*230*	*-13,2%*	*265*
Մասնավորեցում	*70*	*-31,4%*	*48*	*-39,2%*	*79*
Առաջնային գրանցում	*382*	*22,5%*	*468*	*18,5%*	*395*
Ընդամենը գործարք	***1373***	***48,8%***	***2043***	***20,2%***	***1700***

2008թ. II եռամսյակում հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել են 282 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 16,3%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 5,1%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել են 71, իսկ բնակելի տների նկատմամաբ՝ 44 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ:

2007-2008թթ. II եռամսյակներում և 2008թ. I եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխություններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	II եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*
Ստեփանակերտ	*134*	*-7,5%*	*124*	*-1,6%*	*126*
Ասկերան	*46*	*-32,6%*	*31*	*-54,4%*	*68*
Մարտունի	*43*	*9,3%*	*47*	*23,7%*	*38*
Մարտակերտ	*18*	*83,3%*	*33*	*-21,4%*	*42*
Հադրութ	*6*	*66,7%*	*10*	*0,0%*	*10*
Շուշի	*43*	*-20,9%*	*34*	*-30,6%*	*49*
Քաշաթաղ	*7*	*-57,1%*	*3*	*-25,0%*	*4*
Հանրապետություն	***297***	***-5,1%***	***282***	***-16,3%***	***337***

2007-2008թթ. II եռամսյակներում և 2008թ. I 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*				
		II եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*
1	*բազմաբնակարան շենքի բնակարան*	*77*	*-7,8%*	*71*	*2,9%*	*69*
2	*առանձնատուն*	*57*	*-22,8%*	*44*	*0,0%*	*44*
3	*արտադրական նշ. օբյեկտ*	*12*	*8,3%*	*13*	*2,6 անգամ*	*5*
4	*հասարակական նշ. օբյեկտ*	*37*	*-32,4%*	*25*	*-24,2%*	*33*
5	*ավտոտնակ*	*7*	*-42,9%*	*4*	*-20,0%*	*5*
6	*հող*	*107*	*16,8%*	*125*	*-30,9%*	*181*
	Ընդամենն անշարժ գույք	***297***	***-5,1%***	***282***	***-16,3%***	***337***

2008թ. I և II 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	*2008թ. I եռամսյակ*			*2008թ. II եռամսյակ*			*փոփոխումը 2008թ. I եռամսյակի նկատմամբ*
	1 քմ արժեքը /$/			*1 քմ արժեքը /$/*			
	նվազագույն	*առավելագույն*	*միջին*	*նվազագույն*	*առավելագույն*	*միջին*	
Ստեփանակերտ	685,0	799,0	**742,0**	790,0	860,0	**825,0**	***11,2%***
Ասկերան	146,0	194,0	**170,0**	160,0	210,0	**185,0**	***8,8%***
Մարտունի	145,0	191,0	**168,0**	157,0	205,0	**181,0**	***7,7%***
Մարտակերտ	72,0	91,0	**81,5**	80,0	95,0	**87,5**	***7,4%***
Հադրութ	91,0	101,0	**96,0**	96,0	108,0	**102,0**	***6,2%***
Շուշի	94,0	250,0	**182,0**	130,0	280,0	**205,0**	***12,6%***

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	*2008թ. I եռամսյակ*			*2008թ. II եռամսյակ*			*փոփոխումը 2008թ. I եռամսյակի նկատմամբ*
	միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/			*միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/*			
	նվազագույն	*առավելագույն*	*միջին*	*նվազագույն*	*առավելագույն*	*միջին*	
Ստեփանակերտ	74000,0	105000,0	**89500,0**	76300,0	126500,0	**101400,0**	***13,3%***
Ասկերան	11000,0	17500,0	**14250,0**	13200,0	18800,0	**16000,0**	***12,3%***
Մարտունի	9500,0	15500,0	**12500,0**	10900,0	16800,0	**13850,0**	***10,8%***
Մարտակերտ	6500,0	9500,0	**8000,0**	7300,0	10200,0	**8750,0**	***9,4%***
Հադրութ	7250,0	9500,0	**8375,0**	7800,0	10500,0	**9150,0**	***9,2%***
Շուշի	8500,0	15000,0	**11750,0**	9800,0	16900,0	**13350,0**	***13,6%***

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

2008թ-ի II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 442 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 97,3%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 3,4 անգամ:

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

	II եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*
Ստեփանակերտ	*31*	*12,9%*	*35*	*52,2%*	*23*
Ասկերան	*44*	*31,8%*	*58*	*56,8%*	*37*
Մարտունի	*33*	*3,4 անգամ*	*114*	*2,1 անգամ*	*54*
Մարտակերտ	*9*	*18,1 անգամ*	*163*	*3,8 անգամ*	*43*
Հադրութ	*5*	*20,0%*	*6*	*-14,3%*	*7*
Շուշի	*1*	*6,0 անգամ*	*6*	*2,0 անգամ*	*3*
Քաշաթաղ	*7*	*8,6 անգամ*	*60*	*5,3%*	*57*
Հանրապետություն	***130***	***3,4 անգամ***	***442***	***97,3%***	***224***

2008թ-ի II եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել են, 1889,92 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության 258 գործարքներ, որոնց քանակները և մակերեսները ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2008թ-ի II եռամսյակում վարձակալված հողերի	
	քանակը	**մակերեսը /հա/**
Ասկերան	*52*	*471,02*
Մարտունի	*107*	*279,8*
Մարտակերտ	*51*	*465,0*
Հադրութ	*0*	*0,0*
Շուշի	*0*	*0,0*
Շահումյան	*8*	*140,0*
Քաշաթաղ	*40*	*534,1*
Հանրապետություն	***258***	***1889,92***

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 II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 341 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 59,3%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 2,0 անգամ:

2007-2008թթ. II եռամսյակներում և 2008թ. I 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*				
		II եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*
1	*բ/բ շենքի բնակարան*	*67*	*2,0 անգամ*	*134*	*69,6%*	*79*
2	*առանձնատուն*	*31*	*2,9 անգամ*	*90*	*95,7%*	*46*
3	*արտադրական նշ. օբ.*	*2*	*13,5 անգամ*	*27*	*2,1 անգամ*	*13*
4	*հասարակական նշ. օբ.*	*55*	*36,4%*	*75*	*5,6%*	*71*
5	*ավտոտնակ*	*2*	*3,0 անգամ*	*6*	*6-ով ավել*	*0*
6	հող	*9*	*0,0%*	*9*	*80,0%*	*5*
	Ընդամենը	***166***	***2,0 անգամ***	***341***	***59,3%***	***214***

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

	II եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*
Ստեփանակերտ	*136*	*72,8%*	*235*	*54,6%*	*152*
Ասկերան	*9*	*4,6 անգամ*	*41*	*2,0 անգամ*	*20*
Մարտունի	*12*	*2,7 անգամ*	*32*	*68,4%*	*19*
Մարտակերտ	*1*	*7,0 անգամ*	*7*	*2,3 անգամ*	*3*
Հադրութ	*5*	*40,0%*	*7*	*75,0%*	*4*
Շուշի	*3*	*6,0 անգամ*	*18*	*20,0%*	*15*
Քաշաթաղ	*0*	*1-ով ավել*	*1*	*0,0%*	*1*
Հանրապետություն	***166***	***2,0 անգամ***	***341***	***59,3%***	***214***

2008թ-ի II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 278 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է` 19,2%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է` 32,4%-ով:

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

	II եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*I եռամսյակ 2008թ.*
Ստեփանակերտ	*142*	*13,4%*	*161*	*-15,7%*	*191*
Ասկերան	*2*	*-50,0%*	*1*	*-66,7%*	*3*
Մարտունի	*4*	*-50,0%*	*2*	*-80,0%*	*10*
Մարտակերտ	*11*	*-72,7%*	*3*	*-62,5%*	*8*
Հադրութ	*4*	*-25,0%*	*3*	*-62,5%*	*8*
Շուշի	*44*	*-29,5%*	*31*	*-45,6%*	*57*
Քաշաթաղ	*3*	*25,7 անգամ*	*77*	*14,9%*	*67*
Հանրապետությու	***210***	***32,4%***	***278***	***-19,2%***	***344***

ԼՂՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆԸ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

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