

Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2017 թվականին /վերլուծություն/

Հոդվածում ներկայացվում է Արցախի Հանրապետության էկոնոմիկայի և արտադրական ենթակառուցվածքների նախարարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի մոնիթորինգի /համակարգված դիտարկումներ/ արդյունքները և նպատակ ունի քաղաքացիներին իրազեկ դարձնելու Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայում տիրող իրավիճակին:

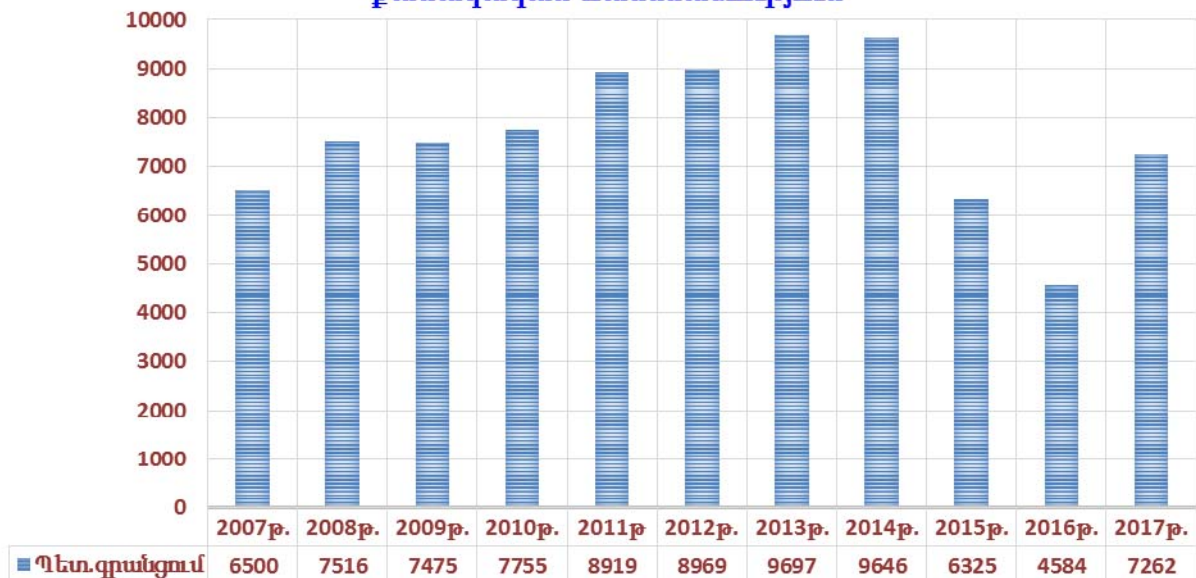
Հոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի շուկայական գները ձևավորվել են անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից գրանցված առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում:

Անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ 2007 թվականից անշարժ գույքի քաղաքացիական շրջանառության գործընթացի ակտիվացման վրա շարունակում են էական ազդեցություն ունենալ հանրապետությունում.

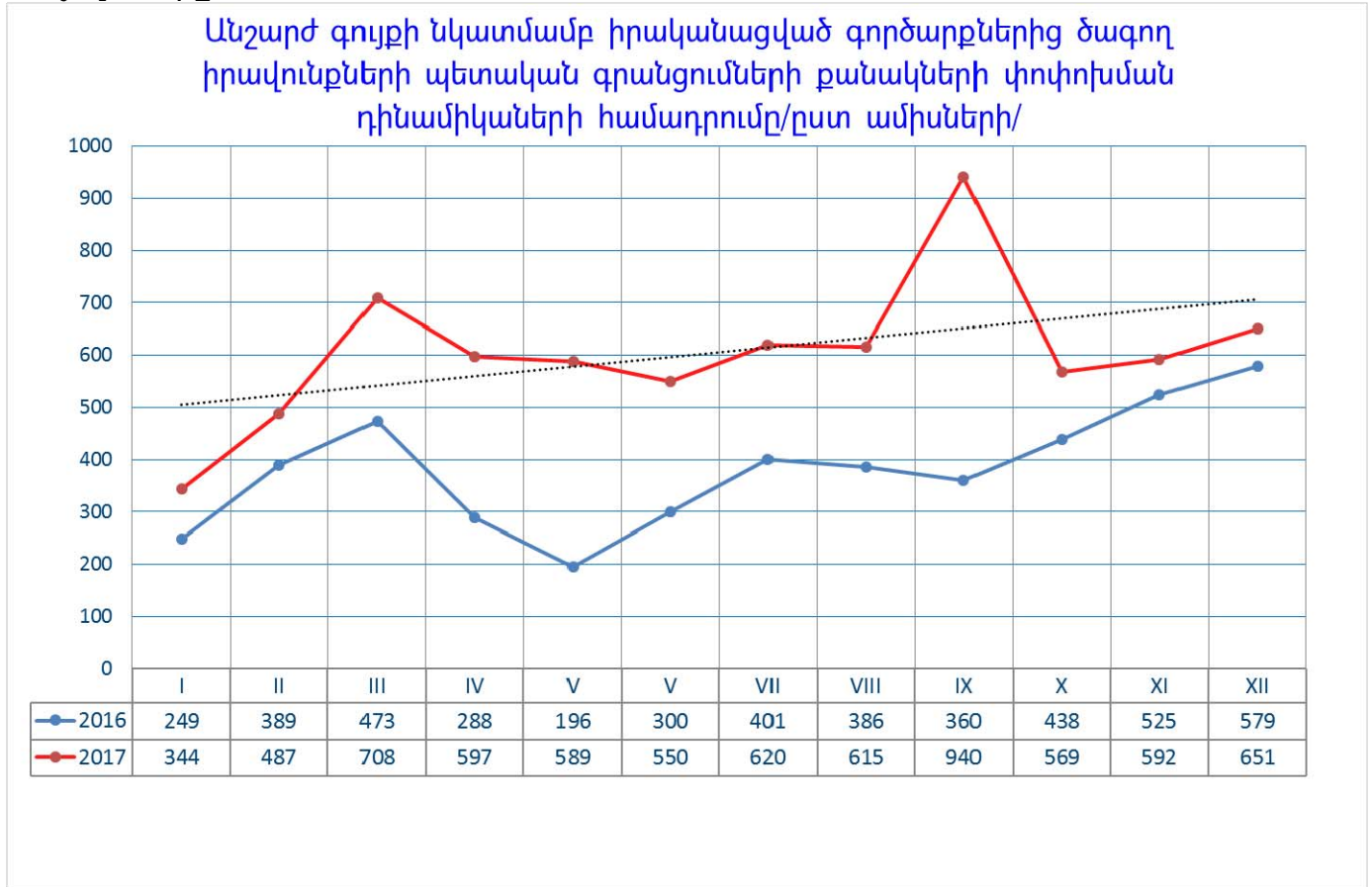
- քաղաքաշինական և ներդրումային ծրագրերի իրականացումը
- օրենսդրական դաշտի կատարելագործումը
- գործարքների իրականացման ծառայությունների ժամկետների կրճատումը
- գործավարության և գրանցման փաստաթղթերի պարզեցումը
- ԱՀ հողային օրենսգրքից բխող նորմատիվ իրավական ակտերի ընդունումը
- ինքնակամ կառույցների օրինականացումը
- անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցներից՝ ռիելթորների, անշարժ գույքի գնահատողների, տեղագրական քարտեզագրման և հողաշինարարական աշխատանքներ իրականացնողների որակավորման գործընթացի իրականացումը:

2007-2017 թվականների կտրվածքով, հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխություններն ունեն հետևյալ տեսքը.

**Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից
ծագող իրավունքների պետական գրանցումների
քանակական համեմատություն**



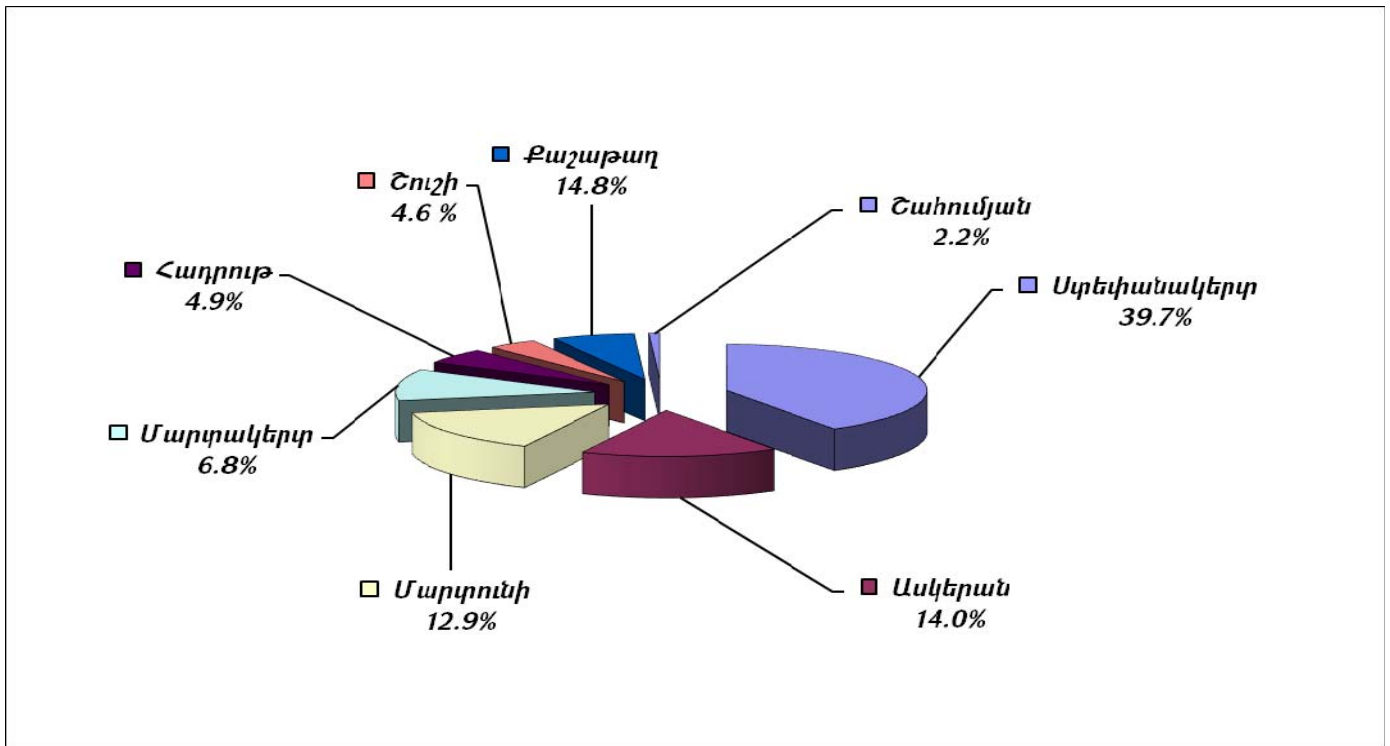
2017 թվականին հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը՝ 7262 միավոր, 2016 թվականի համեմատ աճել է 58.4%-ով կամ 2678 միավորով, այդ թվում Ստեփանակերտում՝ աճել է 38.6%-ով կամ 803 միավորով, իսկ շրջաններում՝ 74.9 %-ով կամ 1875 միավորով: 2016-2017 թվականներին հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխությունների շարժընթացներն ու միտումներն ունեն հետևյալ տեսքը.



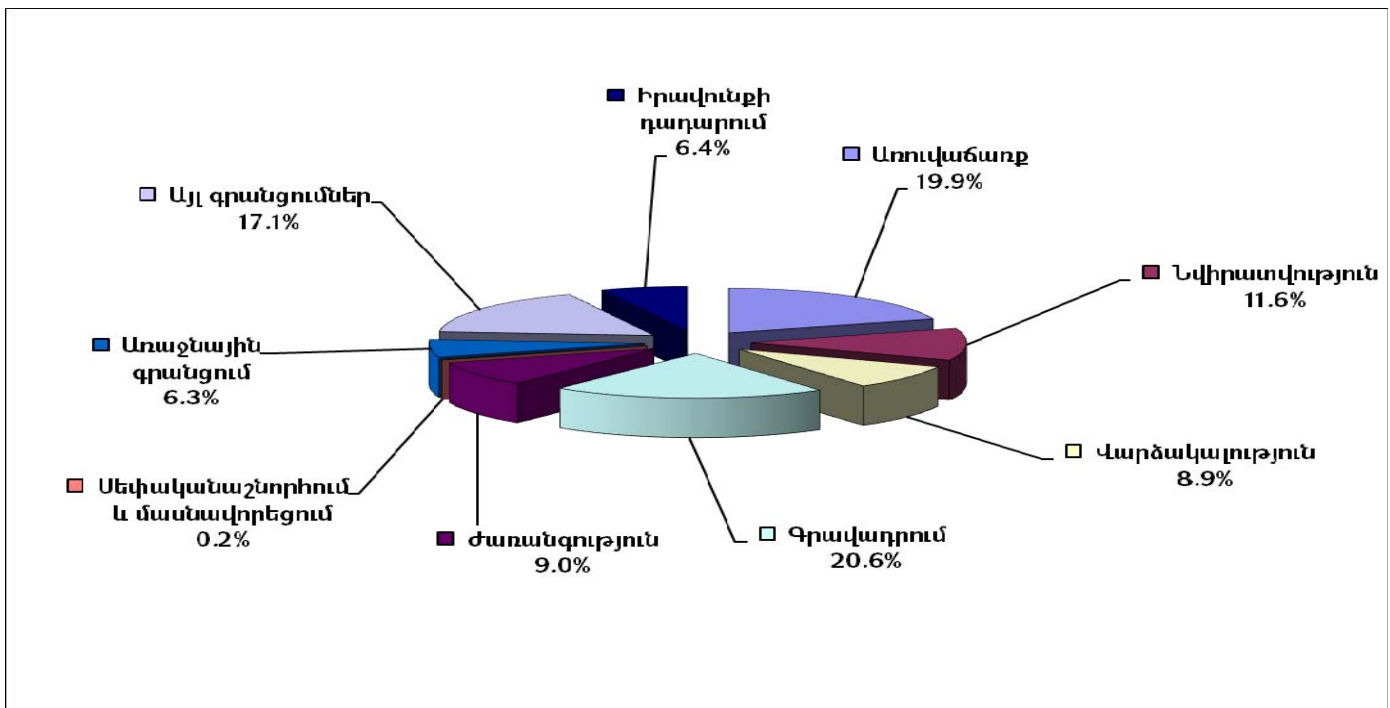
2017թ. հանրապետության շրջաններում գրանցված ընդհանուր գործարքներն՝ ըստ գույքի տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

h/h	Անշարժ գույքի տեսակները	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների պետական գրանցումների քանակը		
		2016թ.	փոփոխումը	2017թ.
1	Բազմաբնակարան շենքի բնակարան	908	48.2%	1346
2	Բնակելի տներ	1182	44.3%	1706
3	Ավտոտրնակ	170	18.8%	202
4	Հասարակական նշ. օբյեկտ	519	20.2%	624
5	Արտադրական նշ. օբյեկտ	176	52.8%	269
6	Հողամաս	1629	91.2%	3115
	Ընդամենը	4584	58.4%	7262

2017 թվականին անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ծավալներն, ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2017 թվականին անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներն, ըստ տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2017թ. հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել է 7262 գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում: Այդ քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և շրջանների 2016-2017թթ. հետևյալն են.

<i>Տարածաշրջանը</i>	<i>2016թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>2017թ.</i>
<i>Ստեփանակերպ</i>	2080	38.6%	2883
<i>Ասկերան</i>	673	51.0%	1016
<i>Մարտունի</i>	583	61.2%	940
<i>Մարտակերպ</i>	432	13.9%	492
<i>Հաղրուֆ</i>	293	22.2%	358
<i>Շուշի</i>	167	99.4%	333
<i>Քաշաթաղ</i>	319	3.4 -անգամ	1077
<i>Շահումյան</i>	37	4.4 -անգամ	163
<i>Հանրապետություն</i>	4584	58.4%	7262

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի առավել բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 39.7% (2016թ.45.4%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի՝ 2.2% (2016թ.՝0.8%) շրջանում:

2016-2017թթ. հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գրանցումները՝ ըստ գործարքների տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

<i>Գործարքների տեսակները</i>	<i>2016թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>2017թ.</i>
<i>ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ</i>	803	79.6%	1442
<i>ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ</i>	652	28.8%	840
<i>ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ</i>	448	43.5%	643
<i>ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ</i>	683	2.2 -անգամ	1493
<i>ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ</i>	460	42.0%	653
<i>ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ</i>	19	2.4 -անգամ	46
<i>ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ</i>	34	-70.6%	10
<i>ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ</i>	6	-33.3%	4
<i>ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ</i>	448	2.7%	460
<i>ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ</i>	29	-6.9%	27
<i>ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ</i>	59	2.1 -անգամ	124
<i>ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ</i>	625	68.2%	1051
<i>ԴԱԴԱՐՈՒՄ</i>	318	47.5%	469
<i>Ընդամենը</i>	4584	58.4%	7262

2017թ. հանրապետությունում իրականացվել է 1442 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2016թ. համեմատ աճել է 79.6%-ով: Առուվաճառքի գործարքների գրանցումները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 19.9%-ը (2016թ.՝ 17.5%):

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 44.7% (2016թ.՝ 52.3%), իսկ ցածր՝ Քաշաթաղի 4.8% (2016թ.՝ Շահումյանի 1.0%) շրջաններում:

2016-2017թթ. Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխություններն. ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2016թ.	փոփոխումը	2017թ.
Ստեփանակերտ	420	53.6%	645
Ասկերան	91	85.7%	169
Մարտունի	89	2.6 -անգամ	227
Մարտակերտ	50	88.0%	94
Հադրութ	54	20.4%	65
Շուշի	62	51.6%	94
Քաշաթաղ	29	2.4 -անգամ	69
Շահումյան	8	9.9 -անգամ	79
Հանրապետություն	803	79.6%	1442

2016-2017թթ. անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը և նրանց փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

h/h	Անշարժ գույքի տեսակները	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակը		
		2016թ.	փոփոխումը	2017թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարան	205	68.8%	346
2	բնակելի տներ	135	49.6%	202
3	ավտոտնակ	45	57.8%	71
4	հասարակական նշ. օբյեկտ	73	76.7%	129
5	արտադրական նշ. օբյեկտ	21	81.0%	38
6	հողամաս	324	2.1 -անգամ	656
	Ընդամենը	803	79.6%	1442

2017թ. հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 346, իսկ անհատական բնակելի տների նկատմամբ՝ 202 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2016թ. համեմատ աճել է համապատասխանաբար՝ 68.8%-ով և 49.6 %-ով :

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և անհատական բնակելի տների առուվաճառքի գործարքների բարձր տոկոսաչափ գրանցվել է Ստեփանակերտում՝ համապատասխանաբար՝ 60.98% (2016թ.՝ 52.3 %) և 42.1% (2016թ.՝ 44.0 %) :

2016-2017թթ. Ստեփանակերտ քաղաքում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, հետևյալ շուկայական միջինացված գները.

**Ստեփանակերտ քաղաքում բնակարանի 1 մ² միջին արժեքը
(հազ. ՀՀ դրամ) ըստ գույրիների**

Գուտիներ	Առաջնային շուկա		Երկրորդային շուկա	
	2016թ.	2017թ.	2016թ.	2017թ.
I	387.6	391.0	234.2	242.8
II	379.9	391.0	220.0	229.7
III	344.7	357.2	217.0	218.0
IV	-	-	-	-
Միջինը	370.7	379.7	223.7	230.2

Ծանոթություն: 1. Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների, այգետնակների /ամառանոցների/ և դրան կից շինությունների տեղադրության /տարածագնահատման գոտիականության/ գործակիցները, ինչպես նաև գոտիների սահմանագծերի նկարագիրը հաստատված է ԱՀ կառավարության 2004 թվականի հուլիսի 30-ի թիվ 286 որոշմամբ:

2. Ստեփանակերտ քաղաքի 4-րդ գոտում բազմաբնակարան բնակելի շենքեր, 2017թ. դրությամբ, չկան:

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ Ստեփանակերտ քաղաքում 2017 թվականին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները՝ 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, 2016 թվականի համեմատ աճել են՝ առաջնային շուկայում՝ 2.4 %, երկրորդային շուկայում՝ 2.9%-ով:

2016-2017թթ. Ստեփանակերտ քաղաքում շինության 200. 0 մ² և տնամերձի 600. 0 մ² միջին մակերեսներով անհատական բնակելի տների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջինացված գները շինության 1մ² մակերեսի հաշվարկով (ներառյալ տնամերձի միավորի գինը)։

Ստեփանակերտ քաղաքում բնակելի տների 1 մ² միջին արժեքը՝ ըստ գույրիների

Գուտի	2016թ.		2017թ.	
	Շինության 1 մ ² միջին արժեքը (ներառյալ տնամերձի արժեքը) (հազ. ՀՀ դրամ)		Շինության 1 մ ² միջին արժեքը (ներառյալ տնամերձի արժեքը) (հազ. ՀՀ դրամ)	
	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
I	127.7	234.8	170.8	304.7
II	117.2	165.5	114.3	160.1
III	103.2	106.9	99.3	115.6
IV	97.3	102.8	94.2	108.9
Միջին արժեք	111.4	152.5	119.7	172.3

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ 2017 թվականին Ստեփանակերտ քաղաքում անհատական բնակելի տների/կառուցված մինչև 1980թ. և 1980 թվականից հետո/ շինության 1մ² մակերեսի շուկայական միջին գները 2016թ. համեմատ աճել են համապատասխանաբար՝ 7.5%-ով և 13.0%-ով:

2016-2017թթ. հանրապետության շրջկենտրոններում /քաղաքներում/ վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջին գները և նրանց փոփոխման սահմանները.

Շրջկենտրոններում բնակարանների 1մ² միջին արժեքը

Շրջկենտրոններ	2016թ.	2017թ.
	բնակարանի 1 մ ² միջին արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)	
Ասկերան	75.0	93.9
Մարտունի	67.5	93.8
Մարտակերտ	44.5	69.0
Հաղրուֆ	47.0	71.6
Շուշի	138.6	160.5
Բերձոր	28.3	72.8
Քարվաճառ	-	-

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ հանրապետության շրջկենտրոններում 2017 թվականին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները՝ 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, 2016 թվականի համեմատ՝ աճել են 40.1 %-ով:

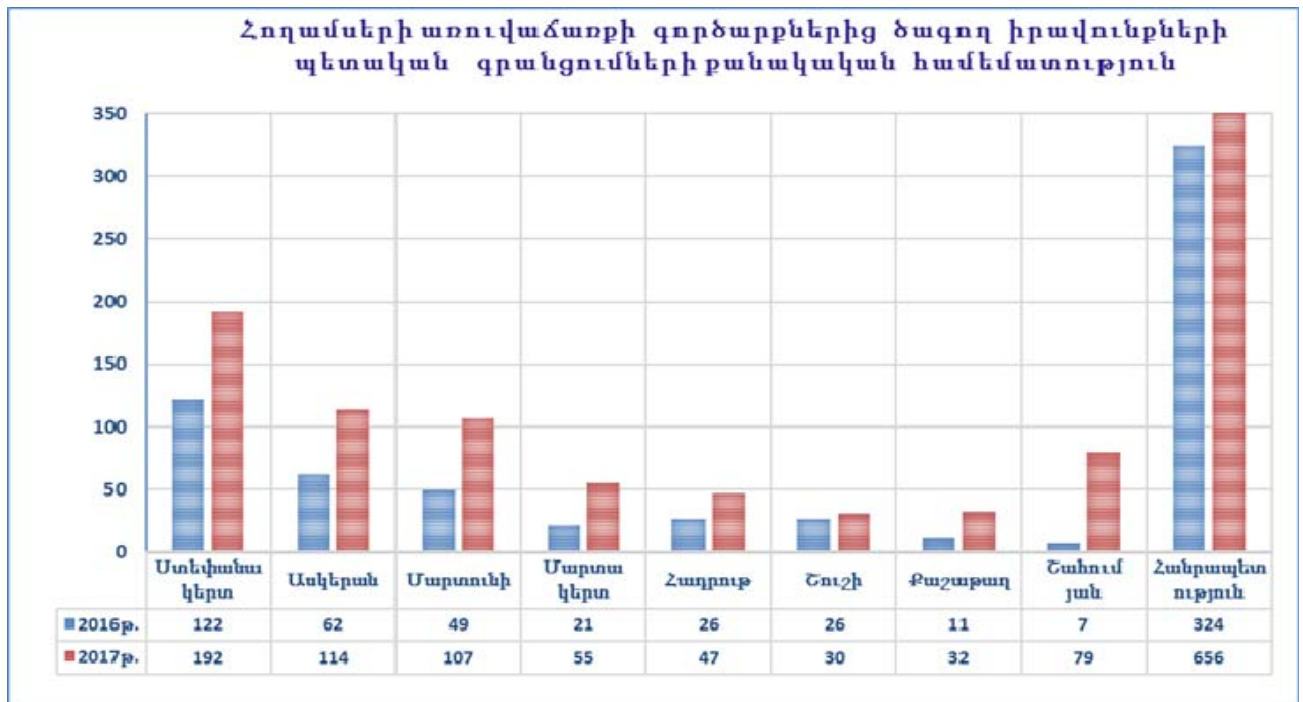
2016-2017թթ. հանրապետության շրջկենտրոններում շինության 200.0 մ² և տնամերձի 1000.0 մ² միջին մակերեսներով անհատական բնակելի տների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջինացված գները՝ հաշվարկված՝ շինության 1մ² մակերեսով, ներառյալ տնամերձի միավորի գինը.

Շրջկենտրոններում անհատական բնակելի տների 1մ² միջին արժեքը

Քաղաքի անվանումը	2016թ.		2017թ.	
	Շինության 1 մ ² միջին արժեքը՝ ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)		Շինության 1 մ ² միջին արժեքը՝ ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)	
	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
Ասկերան	24.7	52.36	21.4	53.5
Մարտունի	22.9	51.4	23.0	48.8
Մարտակերտ	17.2	39.0	15.5	41.1
Հաղրուֆ	18.3	42.4	19.1	43.2
Շուշի	41.7	84.8	39.2	85.0
Բերձոր	6.8	18.3	5.5	26.2
Քարվաճառ	-	-	-	-

Ընդհանուր առմամբ, 2017 թվականին հանրապետությունում իրականացվել է 3115 միավոր հողամասի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, որից 514 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում: Հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 656 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում/այդ թվում իրավունքի առուվաճառքները/, որից 192 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հանրապետությունում 2017 թվականին հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակը, 2016 թվականի համեմատ /324 միավոր/, աճել է 2.1 անգամ:



Վաճառված հողերն/առանց իրավունքների վաճառքի/ ըստ նպատակային նշանակության բաշխվել են.

- գյուղատնտեսական նշանակության հող՝ 109 միավոր /193.82հա/, որից Ստեփանակերտում՝ 4 միավոր (3.73հա),
- բնակելի կառուցապատման հող՝ 226 միավոր (33.21հա), որից Ստեփանակերտում՝ 92 միավոր (10.27հա),
- հասարակական կառուցապատման հող՝ 212 միավոր (21.73հա), որից Ստեփանակերտում՝ 60 միավոր (2.37հա),
- արդյունաբերական օբյեկտների հող՝ 63 միավոր (19.28 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 4 միավոր (1.43 հա):

Հողերի առուվաճառքի առավել մեծ ծավալներն արձանագրվել են Քաշաթաղի շրջանում՝ 57.41 հա, որից 45.2 հա գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են:

Վաճառված հողերի քանակի 64.6 %-ը կամ 394 գործարք (96.47 հա) հանդիսացել է պետական կամ համայնքային սեփականության հողեր, որից Ստեփանակերտում՝ 108 միավոր (10.4 հա), իսկ 35.4 %-ը կամ 216 միավորը (171.57 հա) հանդիսացել է մասնավոր սեփականության հող, որից Ստեփանակերտում՝ 52 միավոր (7.4 հա):

Ստորև ներկայացվում է 2017 թվականին պետական կամ համայնքային. ինչպես նաև մասնավոր սեփականություն հանդիսացող հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակների և մակերեսների բաշխվածությունն ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի, որտեղ ներառված չեն իրավունքի վաճառքները.

	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող								Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող							
	Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի		Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի		Բնակավայրերի հողեր				Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի		Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի		Բնակավայրերի հողեր			
					Բնակելի կառուցապատման /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուցապատման հողերի						Բնակելի կառուցապատման /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուցապատման հողերի	
	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/
Ստեփանակերտ	2	0.90	2	1.13	52	6.4	52	1.97	2	2.83	2	0.30	40	3.87	8	0.40
Շուշի	-	-	-	-	9	0.88	16	0.18	-	-	-	-	1	0.17	3	0.79
Ասկերան	5	11.84	10	0.76	23	3.93	20	0.41	18	23.49	3	5.34	17	2.57	11	2.64
Մարտունի	-	-	5	1.72	15	2.01	18	1.93	37	41.94	-	-	24	3.43	6	0.74
Մարտակերտ	5	1.59	5	0.79	20	4.65	12	1.73	9	15.25	-	-	1	0.17	3	0.27
Հաղրուֆ	7	25.99	9	0.25	9	1.60	11	1.26	6	16.27	-	-	6	1.01	2	0.19
Քաշաթաղ	1	0.76	1	8.95	2	0.96	21	1.40	6	45.20	-	-	-	-	1	0.14
Շահումյան	9	4.23	26	0.04	7	1.56	20	6.65	2	3.53	-	-	-	-	8	1.03

Ստորև ներկայացվում է 2017 թվականին պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի ուղղակի և աճուրդ վաճառքի գործարքների քանակի և մակերեսի բաշխվածությունն ըստ շրջանների, Ստեփանակերտ քաղաքի և ըստ հողերի նպատակային նշանակության:

	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի ուղղակի վաճառք								Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի աճուրդ վաճառք									
	Ընդամենը		Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի		Բնակավայրերի հողեր				Ընդամենը		Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի		Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի		Բնակավայրերի հողեր			
					Բնակելի կառուցապատման /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուցապատման հողերի								Բնակելի կառուցապատման /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուցապատման հողերի	
	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/	Միավոր	Մակերեսը/հա/
Ստեփանակերտ	107	10.37	2	1.13	50	5.99	50	1.73	5	1.52	1	0.87	-	-	2	0.41	2	0.24
Շուշի	7	0.21	-	-	4	0.20	3	0.01	18	0.85	-	-	-	-	5	0.68	13	0.17
Ասկերան	19	0.89	6	0.02	5	0.65	8	0.22	33	13.66	3	9.96	4	0.74	14	2.78	12	0.18
Մարտունի	5	2.04	-	-	2	0.23	3	1.83	33	3.65	-	-	5	1.72	13	1.81	15	0.12
Մարտակերտ	5	0.59	-	-	2	0.36	3	0.23	33	7.09	1	0.52	5	0.79	18	4.29	9	1.49
Հաղրուֆ	19	1.26	9	0.25	4	0.94	6	0.07	15	19.39	5	17.5	-	-	5	0.66	5	1.23
Քաշաթաղ	-	-	-	-	-	-	-	-	24	11.30	-	-	1	8.95	2	0.96	21	1.39
Շահումյան	33	2.43	24	0.04	-	-	9	2.39	26	6.43	6	1.56	2	0.02	7	1.56	11	3.29

Հանրապետությունում 2017 թվականին արձանագրվել է նաև գյուղատնտեսական նշանակության հողերի ուղղակի վաճառքի 13 գործարք (14.90 հա ընդհանուր մակերեսով): Հանրապետությունում 2017 թվականին հողերի աճուրդ վաճառքի գործարքների քանակը, 2016 թվականի համեմատ, աճել է 4.6 անգամ:

Գյուղատնտեսական նշանակության և արդյունաբերական օբյեկտների հողերի նկատմամբ՝ աճուրդ վաճառքի գործարքի քանակը աճել է համապատասխանաբար՝ 16 և 17 միավորով, բնակելի (տնամերձ) և հասարակական կառուցապատման հողերի նկատմամբ՝ համապատասխանաբար՝ 3.3 և 4.2 անգամ:

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2017 թվականին գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պայմանագրային և շուկայական միջին գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, որտեղ ներառված չեն հողերի դատարանի վճռով և ուղղակի վաճառքների տվյալները:

Տարածաշրջանի անվանումը	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղ.նշ.հողերի աճուրդային վաճառքների					Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող գյուղ.նշ.հողերի վաճառքների				
	Միավորների քանակը	Մակերեսը / հա/	Արդյունքում ձևավորված պայմանագրային գները 1 մ ² մակերեսի հաշվարկով / ՀՀ դրամ/			Միավորների քանակը	Մակերեսը / հա/	Արդյունքում ձևավորված շուկայական գները 1 մ ² մակերեսի հաշվարկով / ՀՀ դրամ/		
			նվազագույն	արավելագույն	միջին			նվազագույն	արավելագույն	միջին
ք.Ստեփանակերտ										
Ստեփանակերտ	-	-	-	-	-	2	2.83	80	100	90.5
Շուշիի շրջան										
ք.Շուշի	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ասկերանի շրջան										
ք.Ասկերան	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	3	9.96	20	50	35	18	23.49	11	285	150
Մարտունու շրջան										
ք.Մարտունի	-	-	-	-	-	11	17.78	10	120	65
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	26	8.86	10	200	105
Մարտակերտի շրջան										
ք.Մարտակերտ	-	-	-	-	-	2	4.64	10	50	30
Շրջան/միջինը/	1	0.52	15	15	15	6	8.29	10	60	35
Հադրուբի շրջան										
ք.Հադրուբ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	5	17.50	15	120	67	6	16.27	15	50	32
Քաշաթաղի շրջան										
ք.Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	6	45.20	20	250	135
Շահումյանի շրջան										
ք.Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	9	24.23	15	40	27	2	3.53	12	80	46

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գների փոփոխման միջակայքի մեծ լինելը կապված է հողերի տեղադրությունից և հողատեսքերից:

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2017 թվականին բնակելի կառուցապատման (տնամերձ) հողերի պայմանագրային և շուկայական միջին գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, որտեղ ներառված չեն հողերի դատարանի վճռով և ուղղակի վաճառքների տվյալները.

Տարածաշրջանի անվանումը	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող բնակելի կառուցապատման /տնամերձ/ հողերի աճուրդային վաճառքների					Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող բնակելի կառուցապատման /տնամերձ/ հողերի վաճառքների				
	Միավորների քանակը	Մակերեսը/ մ ² /	Արդյունքում ձևավորված պայմանագրային գները 1մ ² մակերեսի հաշվարկով/ ՀՀ դրամ/			Միավորների քանակը	Մակերեսը/ մ ² /	Արդյունքում ձևավորված շուկայական գները 1մ ² մակերեսի հաշվարկով / ՀՀ դրամ/		
			նվազագույն	արտվելագույն	միջին			նվազագույն	արտվելագույն	միջին
ք.Ստեփանակերտ										
Ստեփանակերտ /միջինը/	2	0.41	275	443	360	40	3.87	1000	13000	7000
Շուշիի շրջան										
ք.Շուշի	3	0.38	387	575	480	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	2	0.68	85	90	87	1	0.17	1200	1200	1200
Ասկերանի շրջան										
ք.Ասկերան	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	14	2.78	19	206	112	17	2.57	500	900	700
Մարտունու շրջան										
ք.Մարտունի	-	-	-	-	-	9	1.40	100	820	460
Շրջան/միջինը/	13	81.29	22	190	106	17	2.03	45	1000	520
Մարտակերտի շրջան										
ք.Մարտակերտ	6	0.73	62	232	147	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	12	3.56	20	120	70	1	0.17	400	400	400
Հադրութի շրջան										
ք.Հադրութ	3	0.39	61	65	63	3	0.84	25	326	175
Շրջան/միջինը/	2	0.28	83	116	99	2	0.11	220	583	400
Քաշաթաղի շրջան										
Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	2	0.96	4	6	5	-	-	-	-	-
Շահումյանի շրջան										
Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	7	1.56	9	33	21	-	-	-	-	-

2017թ. վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 8.9%-ը (2016թ.՝ 9.8%): Իրականացվել է վարձակալության 643 գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2016թ. համեմատ աճել է 43.5%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Մարտունու՝ 27.2% (2016թ.՝ 32.8%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 3.0% (2016թ.՝ Շուշիի 1.1%) շրջաններում:

2017թ. հանրապետությունում հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 582 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2016թ. համեմատ աճել է 51.6%-ով:

2017թ. հանրապետությունում գրանցվել է 4799.54 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 521 գործարք, որոնց քանակը և մակերեսները՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2016թ. վարձակալված հողամասեր		2017թ. վարձակալված հողամասեր		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը
Ասկերան	69	328.36	134	1139.02	94.2%	3.5-անգ.
Մարտունի	108	666.13	142	627.32	31.5%	-5.8%
Մարտակերտ	12	92.61	79	918.74	6.6-անգ.	9.9-անգ.
Հաղրուբ	26	256.13	26	273.38	0.0%	6.7%
Շուշի	2	1.81	18	26.16	9.0-անգ.	14.5-անգ.
Շահումյան	5	11.81	13	109.96	2.6-անգ.	9.3-անգ.
Քաշաթաղ	88	2017.38	109	1704.96	23.9%	-15.5%
Հանրապետություն	310	3374.33	521	4799.54	68.1%	42.2%

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 հողամասերը:

2017թ. գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 20.6%-ը (2016թ.՝ 8.9%), իրականացվել է գրավադրման 1493 գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2016թ. համեմատ աճել է 2.2 անգամ:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 54.8% (2016թ.՝ 72.9%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 2.4% (2016թ.՝ 1.5%) շրջանում:

ԱՀ Էկոնոմիկայի և արտադրական ենթակառուցվածքների նախարարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության կադաստրային գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին

Հեռ: 04794-48-79