

## Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2018 թվականին /տարեկան վերլուծություն/

Հոդվածում ներկայացված է Արցախի Հանրապետության Էկոնոմիկայի և արտադրական ենթակառուցվածքների նախարարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից 2018 թվականի ընթացքում իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների համեմատական վերլուծությունը 2017թ. նկատմամբ, ինչպես նաև հանրապետության անշարժ գույքի առաջարկի շուկայի դիտարկումների արդյունքերը:

Հոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջկենտրոններում անշարժ գույքի շուկայական արժեքները ձևավորվել են անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից գրանցված առուվաճառքների պայմանագրային գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում:

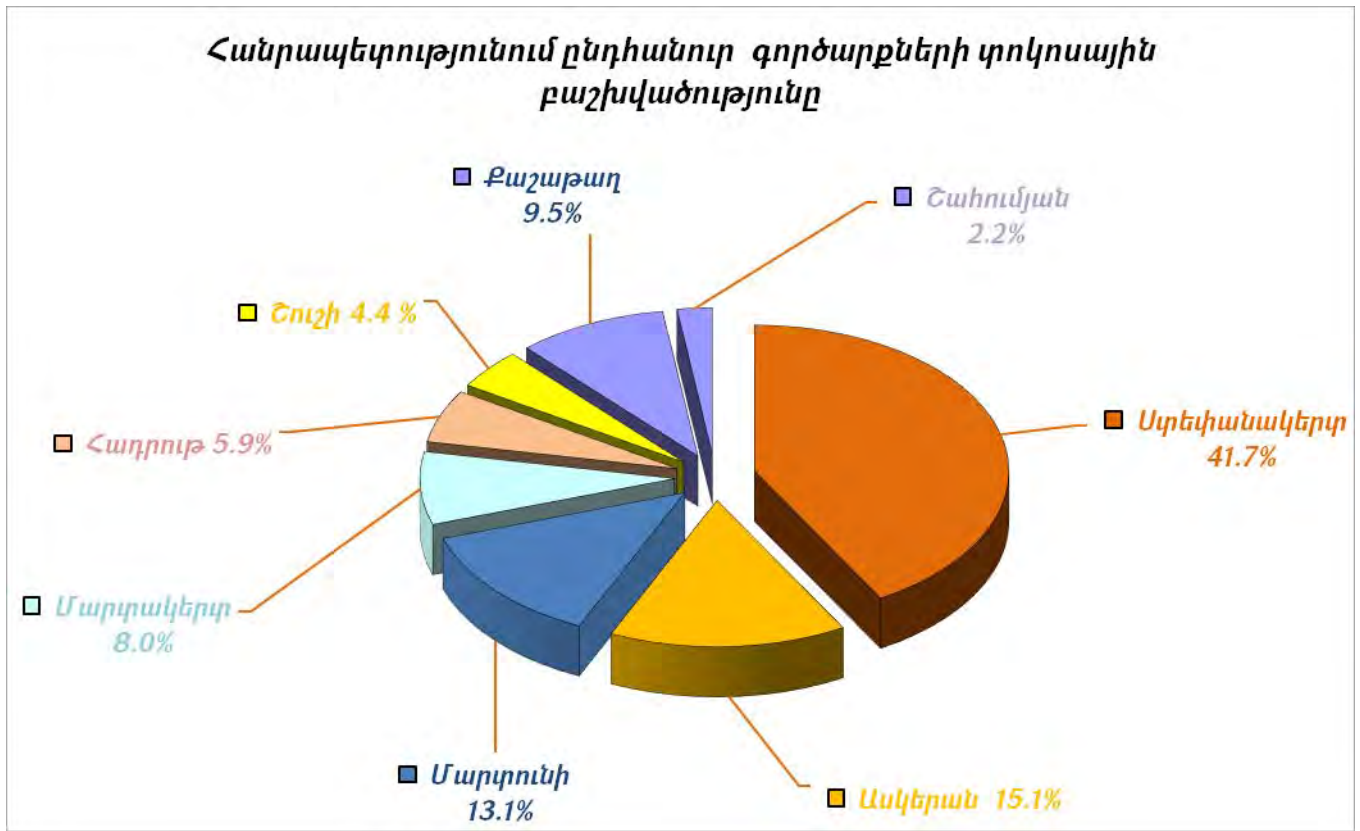
2018 թվականին հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել են 8621 իրավունքների պետական գրանցման գործարքներ, որոնց քանակը 2017 թվականի համեմատ աճել է 18.7%-ով կամ 1359 միավորով, այդ թվում Ստեփանակերտում՝ աճել է 24.8%-ով կամ 716 միավորով, իսկ շրջաններում՝ 14.7 %-ով կամ 643 միավորով:

2009-2018 թվականներին հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխություններն ունեն հետևյալ տեսքը.

**2009-2018թթ իրականացված ընդհանուր գործարքներն ըստ տարիների**



2018 թվականին անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքների տոկոսային բաշխվածությունը ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի, հետևյալն է.

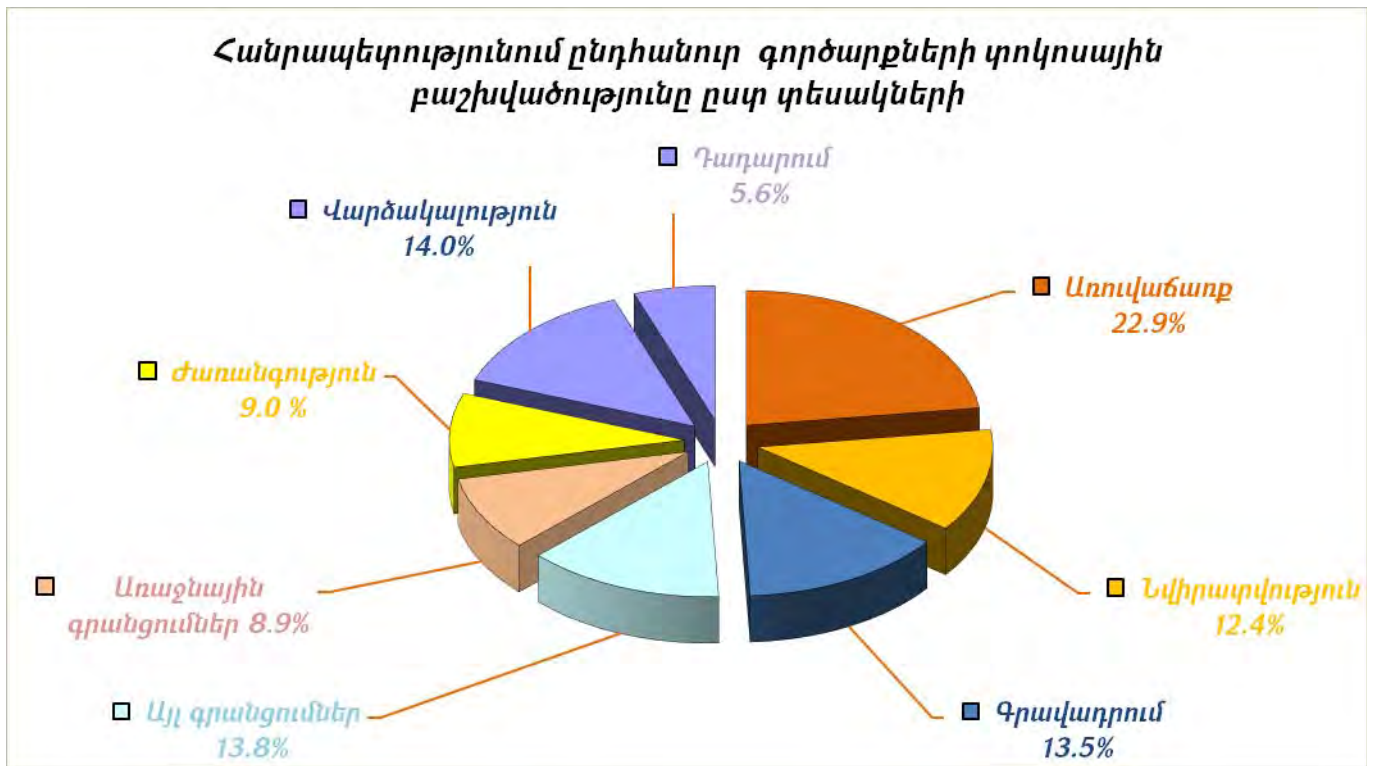


Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի առավել բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 41.7% (2017թ.39.7%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի՝ 2.2% (2017թ.՝2.2%) շրջանում:

2018թ. հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխությունները 2017թ. նկատմամբ, ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և շրջանների ներկայացված են ստորև աղյուսակում.

<b>Տարածաշրջանը</b>	<b>2017թ.</b>	<b>փոփոխումը</b>	<b>2018թ.</b>
<b>Ստեփանակերտ</b>	2883	24,8%	3599
<b>Ասկերան</b>	1016	27,8%	1298
<b>Մարտունի</b>	940	20,3%	1131
<b>Մարտակերտ</b>	492	40,9%	693
<b>Հաղրուժ</b>	358	41,3%	506
<b>Շուշի</b>	333	14,4%	381
<b>Քաշաթաղ</b>	1077	-23,7%	822
<b>Շահումյան</b>	163	17,2%	191
<b>Հանրապետություն</b>	<b>7262</b>	<b>18,7%</b>	<b>8621</b>

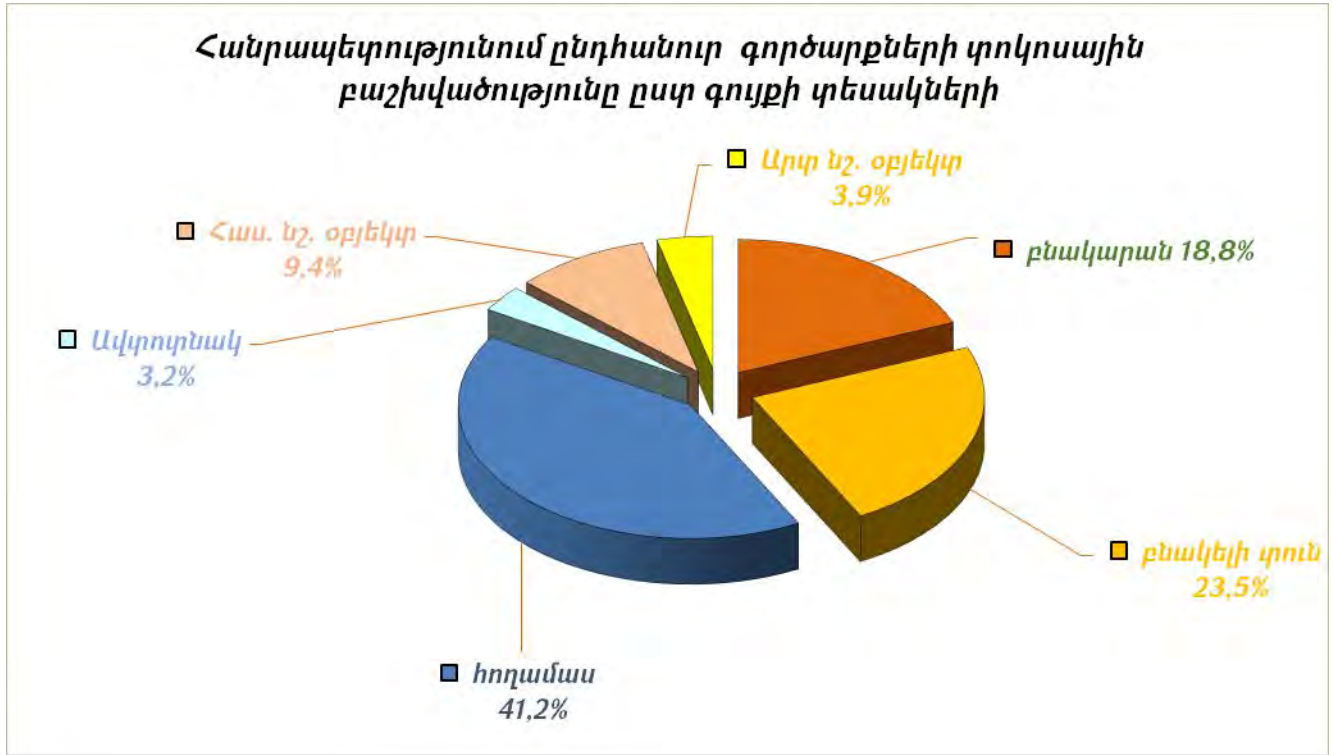
2018 թվականին անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքներն, ըստ տեսակների, բաշխված են հետևյալ կերպ.



Ստորև աղյուսակում ներկայացված է 2017-2018թթ. հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գրանցումների քանակական համաեմատությունը՝ ըստ գործարքների տեսակների.

Գործարքների տեսակները	2017թ.	փոփոխումը	2018թ.
<b>ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ</b>	1442	37,0%	1976
<b>ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ</b>	840	26,8%	1065
<b>ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ</b>	27	-25,9%	20
<b>ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ</b>	643	87,4%	1205
<b>ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ</b>	124	64,5%	204
<b>ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ</b>	653	18,2%	772
<b>ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ</b>	46	-23,9%	35
<b>ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ</b>	10	4.8 անգ.	48
<b>ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՅՈՒՄ</b>	4	4-ով պակաս	0
<b>ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ</b>	460	66,3%	765
<b>ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ</b>	1051	-16,2%	881
<b>ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ</b>	1493	-21,8%	1167
<b>ԴԱԴԱՐՈՒՄ</b>	469	3,0%	483
<b>ԸՆԴԱՄԵՆԸ</b>	<b>7262</b>	<b>18,7%</b>	<b>8621</b>

Հանրապետությունում 2018թ. անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների տոկոսային բաշխվածությունն՝ ըստ գույքի տեսակների, հետևյալն է.



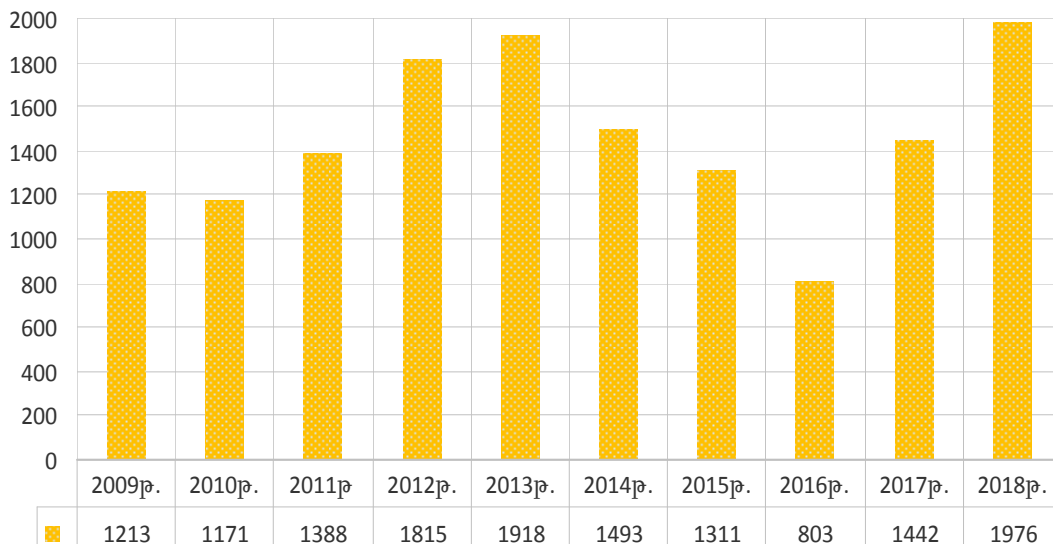
2018թ. հանրապետության շրջաններում գրանցված ընդհանուր գործարքների քանակական համեմատությունը 2017թ. նկատմամբ, ըստ գույքի տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

h/h	Անշարժ գույքի տեսակները	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակը		
		2017թ.	փոփոխումը	2018թ.
1	Բազմաբնակարան շենքի բնակարան	1346	20,6%	1623
2	Բնակելի տներ	1706	18,6%	2024
3	Ավտոտրակ	202	35,6%	274
4	Հասնշ. օբյեկտ	624	29,6%	809
5	Արտ.նշ. օբյեկտ	269	24,5%	335
6	Հողամաս	3115	14,2%	3556
	<b>Ընդամենը</b>	<b>7262</b>	<b>18,7%</b>	<b>8621</b>

2018թ. հանրապետությունում իրականացվել է 1976 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. համեմատ աճել է 37.0%-ով:

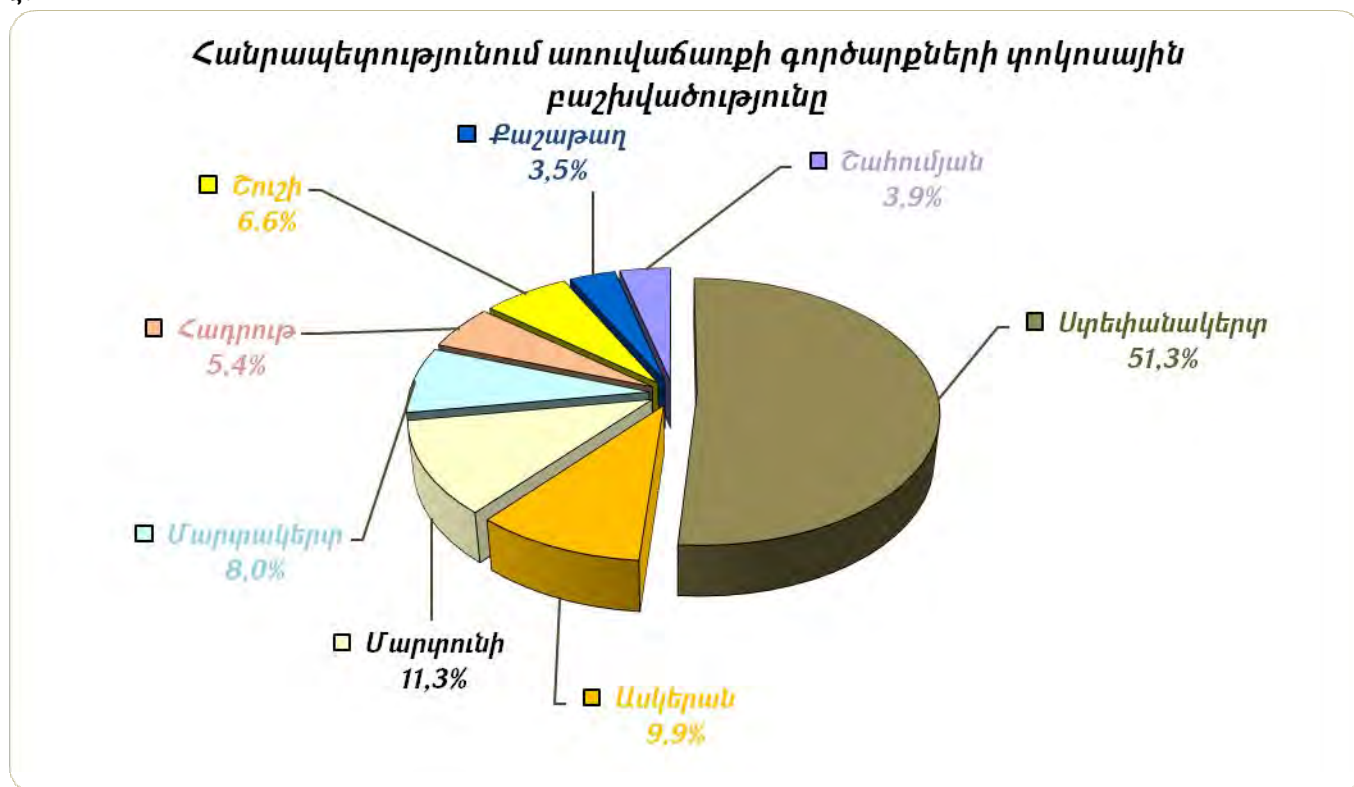
2009-2018 թվականների կտրվածքով, հանրապետությունում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխություններն ունեն հետևյալ տեսքը.

## 2009-2018թթ իրականացված առուվաճառքի գործարքներն ըստ տարիների



Առուվաճառքի գործարքների գրանցումները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 22.9%-ը (2017թ.՝ 19.9%):

2018թ. հանրապետության շրջաններում և Ստեփանակերտ քաղաքում գրանցված առուվաճառքի գործարքների քանակական համեմատությունը 2017թ. նկատմամբ հետևյալն է.



2017-2018թթ. Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխություններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



<i>Տարածաշրջանը</i>	<i>2017թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>2018թ.</i>
<b>Սյրեփանակերպ</b>	<b>645</b>	<b>57,2%</b>	<b>1014</b>
<b>Ասկերան</b>	<b>169</b>	<b>15,4%</b>	<b>195</b>
<b>Մարտունի</b>	<b>227</b>	<b>-1,3%</b>	<b>224</b>
<b>Մարտակերպ</b>	<b>94</b>	<b>68,1%</b>	<b>158</b>
<b>Հաղրուֆ</b>	<b>65</b>	<b>64,6%</b>	<b>107</b>
<b>Շուշի</b>	<b>94</b>	<b>39,4%</b>	<b>131</b>
<b>Քաշաթաղ</b>	<b>69</b>	<b>1,4%</b>	<b>70</b>
<b>Շահումյան</b>	<b>79</b>	<b>-2,5%</b>	<b>77</b>
<b>Հանրապետություն</b>	<b>1442</b>	<b>37,0%</b>	<b>1976</b>

2018թ. հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 409, իսկ անհատական բնակելի տների նկատմամբ՝ 311 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. համեմատ աճել է համապատասխանաբար՝ 18.2%-ով և 54.0 %-ով :

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և անհատական բնակելի տների առուվաճառքի գործարքների բարձր տոկոսաչափ գրանցվել է Ստեփանակերտում՝ համապատասխանաբար՝ 72.9% (2017թ.՝ 61.0 %) և 39.2% (2017թ.՝ 42.1 %) :

2017-2018թթ. Ստեփանակերտ քաղաքում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1 մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով, հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները.

**Սյրեփանակերպ քաղաքում բնակարանի 1 մ<sup>2</sup> միջին արժեքը(հազ. ՀՀ դրամ ) ըստ գոտիների**

<b>Գոտիներ</b>	<b>Առաջնային շուկա</b>		<b>Երկրորդային շուկա</b>	
	<b>2017թ.</b>	<b>2018թ.</b>	<b>2017թ.</b>	<b>2018թ.</b>
<b>I</b>	<b>391,0</b>	<b>397,7</b>	<b>242,8</b>	<b>251,3</b>
<b>II</b>	<b>391,0</b>	<b>391,0</b>	<b>229,7</b>	<b>238,9</b>
<b>III</b>	<b>357,2</b>	<b>362,6</b>	<b>218,0</b>	<b>225,3</b>
<b>IV</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Միջինը</b>	<b>379,7</b>	<b>383,8</b>	<b>230,2</b>	<b>238,5</b>

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, 2018թ. դրությամբ, չկան:

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ Ստեփանակերտ քաղաքում 2018 թվականին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին արժեքները՝ 1 մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով, 2017 թվականի համեմատ աճել են՝ առաջնային շուկայում՝ 1.1-ով %, երկրորդային շուկայում՝ 3.6%- ով:

2017-2018թթ. Ստեփանակերտ քաղաքում շինության 200.0 մ<sup>2</sup> և տնամերձի 600.0 մ<sup>2</sup> միջին մակերեսներով անհատական բնակելի տների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական

միջինացված արժեքները շինության 1մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով (ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը).

**Ստեփանակերտ քաղաքում բնակելի տների 1 մ<sup>2</sup> միջին արժեքը՝ ըստ գոտիների**

Գոտի	2017թ.		2018թ.	
	Շինության 1 մ <sup>2</sup> միջին արժեքը (ներառյալ տնամերձի արժեքը) (հազ. ՀՀ դրամ)		Շինության 1 մ <sup>2</sup> միջին արժեքը (ներառյալ տնամերձի արժեքը) (հազ. ՀՀ դրամ)	
	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
I	170,8	304,7	170,8	304,7
II	114,3	160,1	115,0	174,6
III	99,3	115,6	95,6	151,0
IV	94,2	108,9	90,3	116,8
<b>Միջին արժեք</b>	<b>119,7</b>	<b>172,3</b>	<b>117,9</b>	<b>186,8</b>

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ 2018 թվականին Ստեփանակերտ քաղաքում անհատական բնակելի տների/կառուցված մինչև 1980թ./ շինության 1մ<sup>2</sup> մակերեսի շուկայական միջին արժեքները 2017թ. համեմատ նվազել են 1.5%-ով, իսկ 1980 թվականից հետո կառուցված շինության 1մ<sup>2</sup> մակերեսի շուկայական միջին արժեքները՝ աճել 8.4%-ով:

2017-2018թթ. հանրապետության շրջկենտրոններում /քաղաքներում/ վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջին արժեքները և նրանց փոփոխման սահմանները.

**Շրջկենտրոններում բնակարանների 1մ<sup>2</sup> միջին արժեքը**

Շրջկենտրոններ	2017թ.	2018թ.
	բնակարանի 1 մ <sup>2</sup> միջին արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/	
Ասկերան	93,9	97,3
Մարտունի	93,8	96,9
Մարտակերտ	69,0	69,4
Հաղրութ	71,6	72,0
Շուշի	160,5	155,1
Բերձոր	72,8	72,8
Քարվաճառ	-	-

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ հանրապետության շրջկենտրոններում 2018 թվականին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին արժեքները՝ 1 մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով, 2017 թվականի համեմատ հիմնականում աճել են:

2017-2018թթ. հանրապետության շրջկենտրոններում շինության 200.0 մ<sup>2</sup> և տնամերձի 1000.0 մ<sup>2</sup> միջին մակերեսներով անհատական բնակելի տների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները՝ հաշվարկված՝ շինության 1մ<sup>2</sup> մակերեսով, ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը.

**Շրջկենտրոններում անհատական բնակելի տների 1մ<sup>2</sup> միջին արժեքը**

Քաղաքի անվանումը	2017թ.		2018թ.	
	Շինության 1 մ <sup>2</sup> միջին արժեքը՝ ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)		Շինության 1 մ <sup>2</sup> միջին արժեքը՝ ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)	
	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
<b>Ասկերան</b>	<b>21,4</b>	<b>53,5</b>	<b>21,3</b>	<b>54,0</b>
<b>Մարտունի</b>	<b>23,0</b>	<b>48,8</b>	<b>24,8</b>	<b>51,8</b>
<b>Մարտակեր</b>	<b>15,5</b>	<b>41,1</b>	<b>16,1</b>	<b>41,1</b>
<b>Հաղրուֆ</b>	<b>19,1</b>	<b>43,2</b>	<b>20,5</b>	<b>43,5</b>
<b>Շուշի</b>	<b>39,2</b>	<b>85,0</b>	<b>40,8</b>	<b>85,1</b>
<b>Բերձոր</b>	<b>5,5</b>	<b>26,2</b>	<b>14,3</b>	<b>31,0</b>
<b>Քարվաճառ</b>	-	-	-	-

2018 թվականին հանրապետությունում իրականացվել է 3556 միավոր հողամասի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, որից 722 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 915 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում/այդ թվում իրավունքի առուվաճառքները/, որից 360 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հանրապետությունում 2018 թվականին հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակը, 2017 թվականի համեմատ /656 միավոր/, աճել է 39.5 %-ով:

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

գյուղատնտեսական նշանակության հող՝ 152միավոր /254.17հա/, որից Ստեփանակերտում՝ 8 միավոր (7.74հա),

բնակելի կառուցապատման հող՝ 365 միավոր (46.64հա), որից Ստեփանակերտում՝ 204 միավոր (20.6հա),

հասարակական կառուցապատման հող՝ 323 միավոր (29.36հա), որից Ստեփանակերտում՝ 124 միավոր (4.28 հա),

արդյունաբերական օբյեկտների հող՝ 66 միավոր (8.46 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 19 միավոր (3.05 հա):

Հողերի առուվաճառքի առավել մեծ ծավալներն արձանագրվել են Ասկերանի շրջանում՝ 113.0 հա, որից 103.15 հա գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են:

Վաճառված հողերի քանակի 67.3 %-ը կամ 610 գործարք (181.53 հա) հանդիսացել է պետական կամ համայնքային սեփականության հողեր, որից Ստեփանակերտում՝ 240 միավոր (24.63 հա), իսկ 32.7 %-ը կամ 296 միավորը (157,38 հա) հանդիսացել է մասնավոր սեփականության հող, որից Ստեփանակերտում՝ 117միավոր (11.05 հա):



Ստորև ներկայացվում է 2018 թվականի ընթացքում պետական կամ համայնքային, ինչպես նաև մասնավոր սեփականություն հանդիսացող հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակների և մակերեսների բաշխվածությունն ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի, որտեղ ներառված չեն ԴԱՀԿ կողմից գույքի իրացումները.

Տարածաշրջանը	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 կառուց. /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուց. հողերի						Բնակելի կառուց. /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուց. հողերի	
Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	
<b>Ստեփանակերտ</b>	6	5.04	15	2.53	144	15.04	75	2.01	2	2.7	4	0.52	60	5.56	51	2.27
<b>Շուշի</b>	-	-	-	-	5	0.28	21	0.13	-	-	-	-	2	0.2	4	0.033
<b>Ասկերան</b>	18	61.57	10	1.13	24	4.62	40	1.02	26	41.58	1	0.2	21	2.88	1	0.002
<b>Մարտունի</b>	1	0.63	-	-	23	2.86	23	2.24	37	43.05	-	-	21	2.67	7	0.224
<b>Մարտակերտ</b>	3	8.0	28	0.46	14	2.79	34	5.07	11	18.39	-	-	4	0.42	1	0.01
<b>Հաղրուֆ</b>	12	18.38	4	1.84	13	2.56	11	0.71	23	31.76	-	-	11	2.18	3	0.03
<b>Քաշաթաղ</b>	6	13.92	-	-	2	0.52	8	0.24	-	-	-	-	1	0.44	1	0.0008
<b>Շահումյան</b>	6	7.80	4	1.78	20	3.63	40	14.47	1	1.36	-	-	-	-	3	0.90

Ստորև ներկայացվում է 2018 թվականի ընթացքում պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի ուղղակի և աճուրդ վաճառքի գործարքների քանակի և մակերեսի բաշխվածությունն ըստ շրջանների, Ստեփանակերտ քաղաքի և ըստ հողերի նպատակային նշանակության:

Տարածաշրջանը	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի ուղղակի վաճառք										Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի աճուրդ վաճառք									
	Ընդամենը		Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի		Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի		Բնակավայրերի հողեր				Ընդամենը		Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի		Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի		Բնակավայրերի հողեր			
							Բնակելի կառուց. /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուց. հողերի								Բնակելի կառուց. /տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուց. հողերի	
Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	
<b>Ստեփանակերտ</b>	161	17.33	3	0.11	14	1.21	133	14.05	73	1.96	17	7.34	3	4.93	1	1.32	11	1.03	2	0.05
<b>Շուշի</b>	1	0.02	-	-	-	-	-	1	0.02	25	0.39	-	-	-	-	5	0.28	20	0.11	
<b>Ասկերան</b>	1	0.001	-	-	-	-	-	1	0.001	91	68.35	18	61.57	10	1.13	24	4.62	39	1.02	
<b>Մարտունի</b>	2	0.21	-	-	-	-	1	0.18	1	0.03	45	5.52	1	0.62	-	-	22	2.68	22	2.22
<b>Մարտակերտ</b>	26	0.032	-	-	25	0.03	-	-	1	0.002	53	16.3	3	8.0	3	0.44	14	2.79	33	5.07
<b>Հաղրուֆ</b>	7	2.23	1	0.44	3	1.57	1	0.22	2	0.005	33	21.25	11	17.94	1	0.27	12	2.33	9	0.71
<b>Քաշաթաղ</b>	2	0.03	-	-	-	-	-	-	2	0.06	14	14.63	6	13.92	-	-	2	0.52	6	0.183
<b>Շահումյան</b>	1	0.22	-	-	-	-	1	0.22	-	-	69	27.45	6	7.80	4	1.78	19	3.40	40	14.47

Հանրապետությունում 2018 թվականի ընթացքում արձանագրվել է պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողերի ուղղակի վաճառքի 3 գործարք՝ Ստեփանակերտ քաղաքում և 1 գործարք Հաղրուֆի շրջան

Տող համայնքում(1 քմ պայմանագրային միջին գինը համապատասխանաբար կազմել է 422.13 ՀՀ դրամ և 79.5 ՀՀ դրամ):

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2018 թվականի ընթացքում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պայմանագրային գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով, որտեղ ներառված չեն հողերի դատարանի վճռով և ուղղակի վաճառքների տվյալները:

Տարածաշրջանի անվանումը	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղ.նշ.հողերի աճուրդ.վաճառքների					Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող գյուղ.նշ.հողերի վաճառքների				
	Միավորների քանակը	Մակերեսը/հա/	Արդյունքում ձևավորված պայմանագրային գները 1 մ <sup>2</sup> հաշվարկով / դրամ/			Միավորների քանակը	Մակերեսը/հա/	Արդյունքում ձևավորված շուկայական գները 1 մ <sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով / դրամ/		
			նվազագույն	արտավելագույն	միջին			նվազագույն	արտավելագույն	միջին
<b>ք.Ստեփանակերտ</b>										
Ստեփանակերտ	3	4.93	10.6	24.1	19.1	2	2.7	82.6	124.2	103.4
<b>Շուշիի շրջան</b>										
ք.Շուշի	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ասկերանի շրջան</b>										
ք.Ասկերան	-	-	-	-	-	1	3.00	33.3	33.3	33.3
Շրջան/միջինը/	18	61.57	7.0	55.0	21.5	25	38.58	8.8	298.1	81.7
<b>Մարտունու շրջան</b>										
ք.Մարտունի	-	-	-	-	-	11	17.62	7.1	174.4	21.9
Շրջան/միջինը/	1	0.624	16.5	16.5	16.5	26	25.43	3.0	1250.0	62.5
<b>Մարտակերտի շրջան</b>										
ք.Մարտակերտ						1	2.4	52.1	52.1	52.1
Շրջան/միջինը/	3	8.0	3.5	5.0	4.6	10	15.99	8.9	400.0	99.5
<b>Հաղրութի շրջան</b>										
ք.Հաղրութ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	11	17.94	22.0	78.7	46.8	23	31.76	8.0	500.0	96.3
<b>Քաջաթաղի շրջան</b>										
Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	6	13.92	1.8	8.0	6.7	-	-	-	-	-
<b>Շահումյանի շրջան</b>										
Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	6	7.80	4.0	74.2	17.7	1	1.36	14.71	14.71	14.71

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

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2018 թվականի ընթացքում բնակելի կառուցապատման (տնամերձ) հողերի պայմանագրային գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /	Արդյունքում ձևավորված պայմանագրային գները 1մ <sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով/մ դրամ/			Միավորների քանակը	Մակերեսը/ մ <sup>2</sup> /	Արդյունքում ձևավորված շուկայական գները 1մ <sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով/ դրամ/		
			նվազագույն	առավելագույն	միջին			նվազագույն	առավելագույն	միջին
<b>ք.Ստեփանակերտ</b>										
Ստեփանակերտ /միջինը/	11	1.04	66.0	525.0	288.7	60	5.56	1250.0	8850.0	2731.4
<b>Շուշիի շրջան</b>										
ք.Շուշի	4	0.18	424.7	723.9	549.2	2	0.2	995.4	2558.0	1776.9
Շրջան/միջինը/	1	0.1	40.0	40.0	40.0	-	-	-	-	-
<b>Ասկերանի շրջան</b>										
ք.Ասկերան	2	0.091	118	124	121	1	0.19	795.8	795.8	795.8
Շրջան/միջինը/	22	4.53	20.6	205.0	57.5	20	2.7	123.0	1619.1	484.9
<b>Մարտունու շրջան</b>										
ք.Մարտունի	3	0.12	75.5	302.1	131.9	11	1.16	40.3	1339.4	469.1
Շրջան/միջինը/	19	2.56	21.0	200.0	46.4	10	1.50	30.4	363.9	148.6
<b>Մարտակերտի շրջան</b>										
ք.Մարտակերտ	3	0.27	98.2	99	98.6	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	11	2.51	12.5	116	33.9	4	0.42	200.0	1530.6	592.1
<b>Հաղրութի շրջան</b>										
ք.Հաղրութ	6	0.66	60.8	182.1	96.3	5	0.26	70.0	1000.0	645.5
Շրջան/միջինը/	6	1.67	35.0	116.0	67.9	6	1.92	36.8	472.7	128.1
<b>Քաշաթաղի շրջան</b>										
Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	2	0.52	8.3	9	8.7	1	0.44	69	69	69
<b>Շահումյանի շրջան</b>										
Քարվաճառ	12	1.91	38.02	127.7	49.7	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	7	1.29	25.0	61.3	36.6	-	-	-	-	-

2018թ. վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 14.0%-ը (2017թ.՝ 8.9%): Իրականացվել է վարձակալության 1205 գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. համեմատ աճել է 87.4%-ով:

2018թ. հանրապետությունում հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 1103 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. համեմատ աճել է 89.5%-ով: 2018թ. անշարժ գույքի վարձակալության գործարքների 91.5%-ը գրանցվել է հողամասերի նկատմամբ (2017թ.՝ 90.5%): Հողամասերի վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ գրանցվել է Ասկերանի՝ 29.9% (2017թ. 38.0%) շրջանում, իսկ ցածր՝ Շուշիի 1.0% (2017թ.՝ Ստեփանակերտում 0.9% ) շրջաններում:

2018թ. հանրապետությունում գրանցվել է 4799.54 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 521 գործարք, որոնց քանակը և մակերեսները՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2017թ. վարձակալված հողամասեր		2018թ. վարձակալված հողամասեր		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը
<b>Ասկերան</b>	134	1139.02	309	2255.45	2.3 անգ.	2,0 անգ.
<b>Մարտունի</b>	142	627.32	248	1376.44	74,6%	2,2 անգ.
<b>Մարտակերտ</b>	79	918.74	96	1214.47	21,5%	32,2%
<b>Հաղրուբ</b>	26	273.38	130	2404.92	5.0 անգ.	8,8 անգ.
<b>Շուշի</b>	18	26.16	11	70.16	-38,9%	2,7 անգ.
<b>Շահումյան</b>	13	109.96	30	142.39	2.3 անգ.	29,5%
<b>Քաշաթաղ</b>	109	1704.96	184	3035.73	68,8%	1,8 անգ.
<b>Հանրապետություն</b>	<b>521</b>	<b>4799.54</b>	<b>1008</b>	<b>10499.56</b>	<b>93,5%</b>	<b>2,2 անգ.</b>

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:

2018թ. գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 13.5%-ը (2017թ.՝ 20.6%), իրականացվել է գրավադրման 1167 գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. համեմատ նվազել է 21.8% -ով:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 71.7%(2017թ.՝ 54.8%), իսկ ցածր՝ Քաշաթաղի 0.9% (2017թ.՝ Շահումյանի 2.4%) շրջանում:

2018թ. հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 471 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. համեմատ աճել է 2.8%-ով:

2018թ. անշարժ գույքի գրավադրման գործարքների 40.4%-ը, կամ 471 գործարք գրանցվել է բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ (2017թ.՝ 30.7%),որից 423 (89.8%) գործարք գրանցվել է Ստեփանակերտում:

2018թ. հանրապետությունում անհատական բնակելի տների նկատմամբ իրականացվել է 348 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. համեմատ աճել է 33.3%-ով:

2018թ. անշարժ գույքի գրավադրման գործարքների 29.8%-ը կամ 348 գործարք գրանցվել է առանձնատների նկատմամբ (2017թ.՝ 17.5%),որից 214 (61.5%) գործարք գրանցվել է Ստեփանակերտ քաղաքում:

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

**հեռ.՝ 047-94-48-79**