

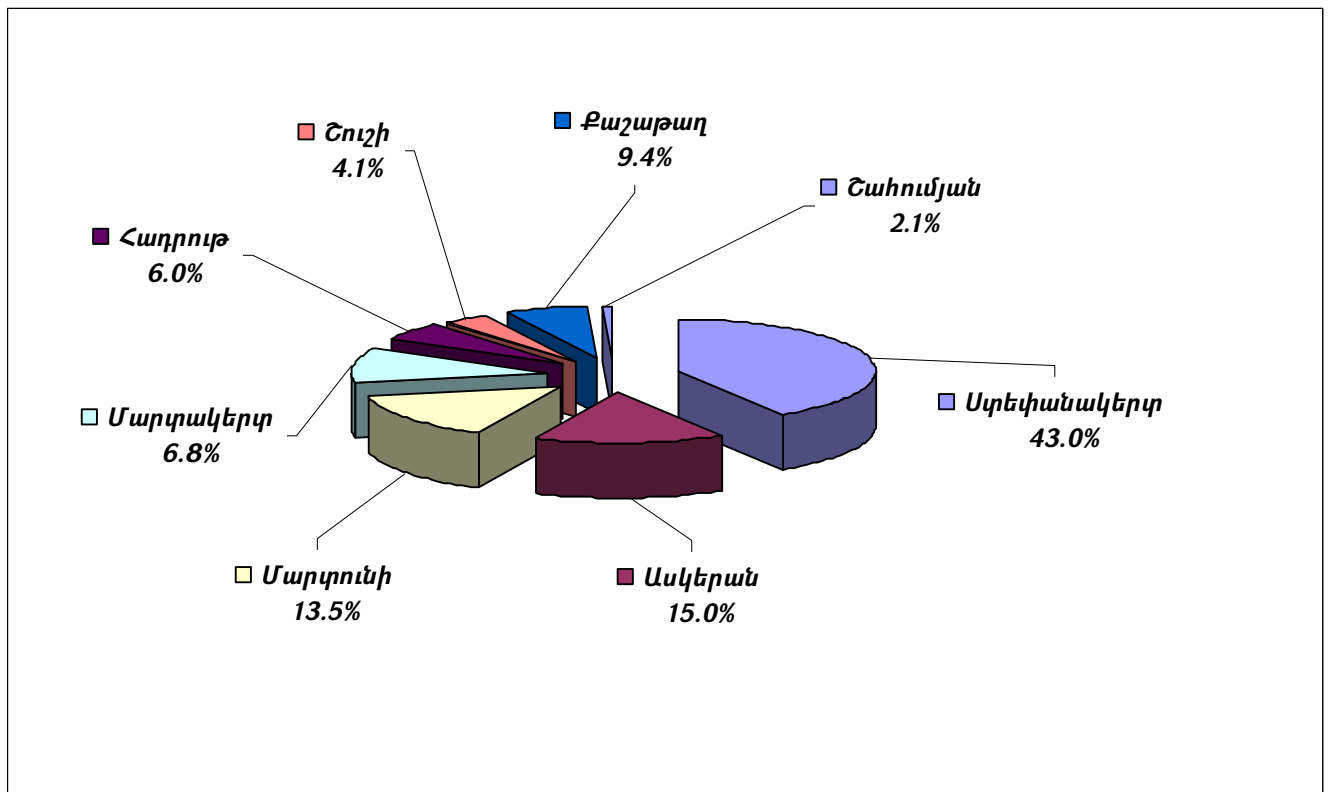
## Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում (վերլուծություն)

Հոդվածում ներկայացվում է Արցախի Հանրապետության Էկոնոմիկայի և արտադրական ենթակառուցվածքների նախարարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից 2018թ. և 2017թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների համեմատական վերլուծությունը, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի մոնիթորինգի (համակարգված դիտարկումների) արդյունքները և նպատակ ունի քաղաքացիներին իրազեկ դարձնելու Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայում տիրող իրավիճակին:

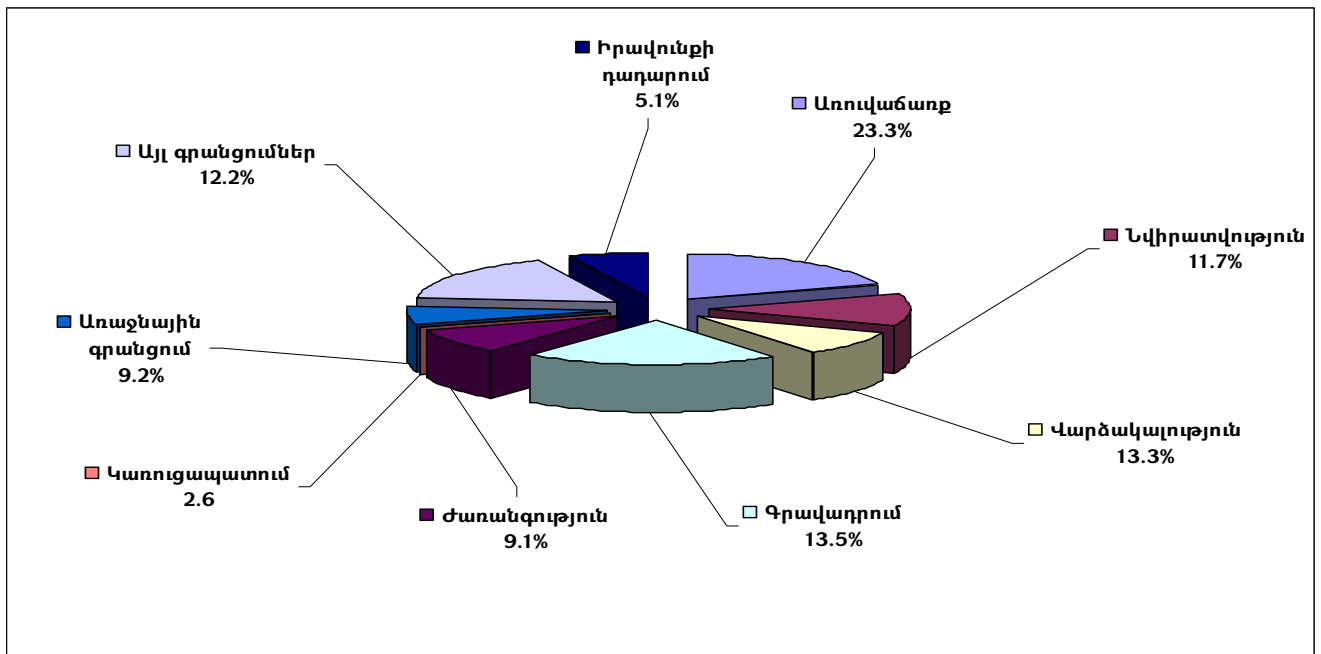
Հոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջկենտրոններում անշարժ գույքի շուկայական արժեքները ձևավորվել են անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից գրանցված առուվաճառքների պայմանագրային գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում:

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել է 6180 գործարք, որոնցից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը 2017թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ /5450 գործարք/ աճել է 13.4%-ով:

2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ծավալներն, ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներն, ըստ տեսակների, բաշխված են հետևյալ կերպ.



Ստորև ներկայացվում է հանրապետության շրջաններում գրանցված ընդհանուր գործարքներն՝ ըստ գույքի տեսակների.

<b>Գույքի տեսակները</b>	<b>Հանրապետություն</b>
<b>Բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարաններ</b>	<b>1182</b>
<b>Բնակելի տներ /առանձնատներ/</b>	<b>1487</b>
<b>Ավտոտրանսպորտ</b>	<b>194</b>
<b>Հասարակական նշանակության օբյեկտներ</b>	<b>580</b>
<b>Արտադրական նշանակության օբյեկտներ</b>	<b>239</b>
<b>Հողամասեր</b>	<b>2498</b>
<b>Ընդամենը</b>	<b>6180</b>

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակի փոփոխումներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և շրջանների, 2017 և 2018թթ. 9 ամսվա կտրվածքով ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

<b>Տարածաշրջանը</b>	<b>2017թ.</b>	<b>փոփոխություն</b>	<b>2018թ.</b>
	<b>9 ամիս</b>		<b>9 ամիս</b>
<b>Ստեփանակերտ</b>	2133	24.7%	2659
<b>Ասկերան</b>	757	22.7%	929
<b>Մարտունի</b>	729	14.3%	833
<b>Մարտակերտ</b>	313	35.1%	423
<b>Հաղրութ</b>	230	61.3%	371
<b>Շուշի</b>	244	3.7%	253
<b>Քաշաթաղ</b>	930	-37.4%	582
<b>Շահումյան</b>	114	14.0%	130
<b>Հանրապետություն</b>	<b>5450</b>	<b>13.4%</b>	<b>6180</b>

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի առավել բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում 43.0 % (2017թ. 9 ամսում 39.1 %), իսկ ցածր՝ 2.1 % Շահումյանի (2017թ. 9 ամսում՝ 2.1 %) շրջանում:

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների բարձր տոկոսաչափ կազմել են առուվաճառքի՝ 23.3 % (2017թ. 9 ամսում գրավադրման՝ 21.2%), իսկ ցածր՝ փոխանակության՝ 0.3% (2017թ. 9 ամսում՝ մասնավորեցման՝ 0.1 %) գործարքները:

h/h	Գործարքների տեսակները	Ստեփանակերտ	Ասկերան	Մարտունի	Մարտակերտ	Հաղրութ	Շուշի	Քաշաթաղ	Շահումյան	Հանրապետություն	Տոկոսաչափ
1	ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	759	159	158	94	75	90	53	52	1440	23.3
2	ՆԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	308	97	67	64	100	45	39	1	721	11.7
3	ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	74	200	202	62	103	5	143	31	820	13.3
4	ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	620	68	63	23	11	32	8	9	834	13.5
5	ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	140	124	143	83	30	24	18	1	563	9.1
6	ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	15	5	0	1	1	1	3	1	27	0.4
7	ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	5	5	1	11	0	2	0	1	25	0.4
8	ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
9	ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	247	80	80	32	9	26	90	5	569	9.2
10	ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	16	0	2	0	0	0	0	0	18	0.3
11	ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ	108	12	7	2	5	5	10	14	163	2.6
12	ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	304	78	55	26	19	18	187	0	687	11.1
13	ԴԱԴԱՐՈՒՄ	63	101	55	25	18	5	31	15	313	5.1
	<b>Ընդամենը</b>	<b>2659</b>	<b>929</b>	<b>833</b>	<b>423</b>	<b>371</b>	<b>253</b>	<b>582</b>	<b>130</b>	<b>6180</b>	<b>100.0</b>
	<b>Տոկոսաչափ</b>	<b>43.0</b>	<b>15.0</b>	<b>13.5</b>	<b>6.8</b>	<b>6.0</b>	<b>4.1</b>	<b>9.4</b>	<b>2.1</b>	<b>100.0</b>	

Հ/h	Անշարժ գույքի տեսակները	Ստեփանակերտ	Ասկերան	Մարտունի	Մարտակերտ	Հաղրութ	Շուշի	Քաշաթաղ	Շահումյան	Հանրապետություն	Միաձուլված Տոկոսաչափ
1	Բնակարան	927	29	100	16	20	83	7	0	1182	19.1
2	Բնակելի տուն	546	222	188	145	73	71	237	5	1487	24.1
3	Ավտոտնակ	168	6	1	1	5	13	0	0	194	3.1
4	Հասար. նշ. օբ.	367	30	66	41	12	39	23	2	580	9.4
5	Արտադ. նշ. օբ.	103	36	26	17	18	1	26	12	239	3.9
6	Հողամաս	548	606	452	203	243	46	289	111	2498	40.4
	<b>Ընդամենը</b>	<b>2659</b>	<b>929</b>	<b>833</b>	<b>423</b>	<b>371</b>	<b>253</b>	<b>582</b>	<b>130</b>	<b>6180</b>	<b>100.0</b>
	<b>Տոկոսաչափը</b>	<b>43.0</b>	<b>15.0</b>	<b>13.5</b>	<b>6.8</b>	<b>6.0</b>	<b>4.1</b>	<b>9.4</b>	<b>2.1</b>	<b>100.0</b>	

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին հանրապետությունում իրականացվել է 1440 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. 9 ամսվա համեմատ աճել է 41.9 %-ով: Առուվաճառքի գործարքների

գրանցումները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 23.3%-ը ( 2017թ. 9-ը ամսում՝ 18.6 %-ը) :

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտ քաղաքում՝ 52.7% (2017թ. 9-ը ամսում՝ 45.8%), իսկ ցածր՝ 3.6%, Շահումյանի ( 2017թ. 9-ը ամսում՝ Շահումյանի 4.3 %) շրջանում:

Առուվաճառքի գործարքներում բարձր տոկոսաչափ են կազմում հողամասերի և բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ գործարքները՝ համապատասխանաբար՝ 44.7 %-ը և 21.2 %-ը:

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Ստեփանակերտ	Ասկերան	Մարտունի	Մարտակերտ	Հարուժ	Շուշի	Քաշաթաղ	Շահումյան	Հանրապետություն	Միջին տոկոս
1	Բնակարան	224	9	34	4	4	29	1	0	305	21.2
2	Բնակելի տուն	96	26	41	21	10	24	24	2	244	16.9
3	Ավտոտնակ	68	2	1	0	1	10	0	0	82	5.7
4	Հասար.նշ.օբ.	62	4	6	11	2	11	10	0	106	7.4
5	Արտադ.նշ.օբ.	38	3	6	6	2	0	5	0	60	4.2
6	Հողամաս	271	115	70	52	56	16	13	50	643	44.7
	<b>Ընդամենը</b>	<b>759</b>	<b>159</b>	<b>158</b>	<b>94</b>	<b>75</b>	<b>90</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>1440</b>	<b>100.0</b>
	<b>Տոկոսաչափը</b>	<b>52.7</b>	<b>11.0</b>	<b>11.0</b>	<b>6.5</b>	<b>5.2</b>	<b>6.3</b>	<b>3.7</b>	<b>3.6</b>	<b>100.0</b>	

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 305 , իսկ անհատական բնակելի տների նկատմամբ 244 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է համապատասխանաբար 19.1 %-ով և 69.4 %-ով:

2017 և 2018թթ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին Ստեփանակերտ քաղաքում վաճառված բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, բնակելի տների/առանձնատների/ առուվաճառքի (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջին արժեքները և նրանց փոփոխման սահմանները.

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

Գույր	2017թ. 9 ամիս		2018թ. 9 ամիս		Փոփոխումը 2017թ. 9 ամսվա նկատմամբ	
	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա
I	387.0	246.4	396.9	248.9	2.6 %	1.0 %
II	381.2	232.8	391.0	235.2	2.6 %	1.0 %
III	353.4	224.7	362.5	227.0	2.6 %	1.0 %
IV	-	-	-	-	-	-
<b>Միջին արժեք</b>	<b>373.9</b>	<b>234.7</b>	<b>383.5</b>	<b>237.0</b>	<b>2.6 %</b>	<b>1.0 %</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 չկան:

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ Ստեփանակերտ քաղաքում 2018թ. 9 ամսում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին արժեքները՝ 1 մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով, 2017 թվականի 9 ամսվա համեմատ աճել են՝ առաջնային շուկայում՝ 2.6 %, երկրորդային շուկայում՝ 1.0%- ով :

2017 և 2018թ. 9 ամսում Ստեփանակերտ քաղաքում 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.

**Ստեփանակերտ քաղաքում բնակելի տան 1 մ<sup>2</sup> միջին արժեքը(հազ. ՀՀ դրամ ) ըստ գոտիների**

Գոտի	2017թ. 9 ամիս		2018թ. 9 ամիս		Փոփոխումը 2017թ. 9 ամսվա նկատմամբ	
	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 )		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	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
I	167.4	301.7	170.8	304.7	2.0 %	1.0 %
II	112.2	170.6	114.5	172.4	2.0 %	1.0 %
III	93.5	148.8	95.4	150.3	2.0 %	1.0 %
IV	88.7	116.2	90.5	117.4	2.0 %	1.0 %
Միջին արժեք	115.4	184.3	117.8	186.2	2.0 %	1.0 %

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ 2018թ. 9 ամսում Ստեփանակերտ քաղաքում անհատական բնակելի տների/կառուցված մինչև 1980թ. և 1980 թվականից հետո/ շինության 1մ<sup>2</sup> մակերեսի շուկայական միջին արժեքները 2017թ. 9 ամսվա համեմատ աճել են համապատասխանաբար՝ 2.0%-ով և 1.0%-ով:

2017 և 2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին հանրապետության շրջկենտրոն-ներում /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(հազ. ՀՀ դրամ )**

Շրջկենտրոններ	2017թ. 9 ամիս	2018թ. 9 ամիս	Փոփոխումը 2017թ. 9 ամսվա նկատմամբ
	բնակարանի 1 մ <sup>2</sup> միջին արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/		
Ասկերան	94.0	96.9	3.1 %
Մարտունի	94.0	96.4	2.6 %
Մարտակերտ	67.5	69.5	3.0 %
Հաղրուփ	70.1	71.9	2.6 %
Շուշի	146.9	155.1	5.6 %
Բերձոր	68.3	72.8	6.6 %
Քարվաճառ	-	-	-

5

2017 և 2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին 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(հազ. ՀՀ դրամ )**

Շրջկենտրոններ	2017թ. 9 ամիս		2018թ. 9 ամիս		Փոփոխումը 2017թ.	
	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 )		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	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
Ասկերան	20.1	51.3	21.4	54.0	6.5 %	5.3 %

Մարտունի	23.1	49.6	24.4	51.7	5.6 %	4.2 %
Մարտակերտ	15.1	39.0	15.7	41.1	4.0 %	5.4 %
Հադրուբ	18.3	40.8	19.3	43.4	5.1 %	6.4 %
Շուշի	38.9	81.7	40.9	85.1	5.1 %	4.2 %
Բերձոր	13.5	28.9	13.9	30.5	2.9 %	5.5 %
Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-

2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում հանրապետությունում իրականացվել է 2498 միավոր հողամասերի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, որից 548 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 643 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որից 271 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հանրապետությունում 2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում հողամասերի առուվաճառքի գործարքների քանակը, 2017 թվականի նույն ժամանակահատվածի համեմատ /446 միավոր/, աճել է 44.2%-ով:

Վաճառված հողամասերն( առանց ԴԱՀԿ կողմից գույքի իրացումների) ըստ նպատակային նշանակության բաշխվել են.

- գյուղատնտեսական նշանակության հող՝ 101 միավոր (178.0 հա), որից 5 միավոր(3.14 հա ) Ստեփանակերտ քաղաքում
- բնակելի կառուցապատման հող՝ 275 միավոր (35.47 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 157 միավոր (15.36 հա)
- հասարակական (խառը) կառուցապատման հող՝ 230 միավոր (25.84 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 96 միավոր (3.79 հա)
- արդյունաբերական օբյեկտների/այդ թվում էներգետիկայի/ հող՝ 29 միավոր (6.3 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 10 միավոր (1.57 հա):

Հողերի առուվաճառքի առավել մեծ ծավալներն արձանագրվել են Ասկերանի շրջանում՝ 81.41 հա, որից 72.43 հա գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են:

Վաճառված հողերի քանակի 64.4 %-ը կամ 409 գործարք (130.75 հա) հանդիսացել է պետական կամ համայնքային սեփականության հողեր, որից Ստեփանակերտում՝ 167 միավոր (14.58 հա), իսկ 35.6 %-ը կամ 226 միավորը (114.12 հա) հանդիսացել է մասնավոր սեփականության հող, որից Ստեփանակերտում՝ 101 միավոր (9.25 հա):

Ստորև ներկայացվում է 2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում պետական կամ համայնքային, ինչպես նաև մասնավոր սեփականություն հանդիսացող

6

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			
	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/	Միավոր	Մակերես /հա/								
Ստեփանակերտ	4	1.53	6	1.057	103	10.46	54	1.57	1	1.61	4	0.52	54	4.9	42	2.22								
Շուշի	-	-	-	-	1	0.1	10	0.104	-	-	-	-	2	0.2	3	0.016								

Ասկերան	13	43.98	10	1.131	21	4.22	32	0.97	17	28.45	1	0.2	18	2.45	1	0.002
Մարտունի	-	-	-	-	15	2.02	11	1.746	24	32.98	-	-	14	1.77	6	0.204
Մարտակերտ	2	3.0	2	0.35	11	2.26	26	4.09	7	10.67	-	-	1	0.1	1	0.01
Հաղորթ	10	17.57	2	1.27	9	1.21	8	0.67	16	25.22	-	-	9	1.29	1	0.01
Քաշաթաղ	4	8.6	-	-	2	0.52	5	0.21	-	-	-	-	1	0.44	1	0.0008
Շահումյան	3	4.39	4	1.78	14	2.53	27	13.17	-	-	-	-	-	-	2	0.85

Ստորև ներկայացվում է 2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում 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	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/	Միավոր	Մակերեսը /հա/
<b>Ստեփանակերտ</b>	155	12.31	3	0.11	6	1.06	94	9.62	52	1.52	12	2.31	1	1.42	-	-	9	0.84	2	0.05
<b>Շուշի</b>	1	0.02	-	-	-	-	-	-	1	0.02	10	0.184	-	-	-	-	1	0.10	9	0.084
<b>Ասկերան</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	50.29	13	43.98	10	1.13	21	4.22	32	0.97
<b>Մարտունի</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	3.77	-	-	-	-	15	2.02	11	1.75
<b>Մարտակերտ</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	9.7	2	3.0	2	0.35	11	2.26	26	4.09
<b>Հաղորթ</b>	4	1.49	-	-	2	1.27	1	0.22	1	0.003	25	19.22	10	17.57	-	-	8	0.98	7	0.67
<b>Քաշաթաղ</b>	2	0.06	-	-	-	-	-	-	2	0.06	9	9.28	4	8.6	-	-	2	0.52	3	0.153
<b>Շահումյան</b>	1	0.22	-	-	-	-	1	0.22	-	-	47	21.6	3	4.39	4	1.78	13	2.3	27	13.17

Հանրապետությունում 2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում արձանագրվել է պետական սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողերի ուղղակի վաճառքի 3 գործարք՝ Ստեփանակերտ քաղաքում (1 քմ պայմանագրային միջին գինը կազմել է 422.1 ՀՀ դրամ):

7

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում 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 աճուրդային վաճառքների				Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող գյուղ.նշ.հողերի վաճառքների			
	Միավորների թիվը	Մակերեսը/հա/	Արդյունքում ձևավորված պայմանագրային գները 1 մ <sup>2</sup> հաշվարկով / դրամ/		Միավորների	Մակերեսը/հա/	Արդյունքում ձևավորված շուկայական գները 1 մ <sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով / դրամ/	

			նվազագույն	առավելագույն	միջին			նվազագույն	առավելագույն	միջին
<b>ք.Ստեփանակերտ</b>										
Ստեփանակերտ	1	1.42	20.9	20.9	20.9	1	1.61	124.2	124.2	124.2
<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/	13	43.98	7.0	52.0	22.1	16	25.45	20.6	235.3	75.1
<b>Մարտունու շրջան</b>										
ք.Մարտունի	-	-	-	-	-	10	15.31	7.1	174.4	25.9
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	14	17.67	3.0	50.0	16.3
<b>Մարտակերտի շրջան</b>										
ք.Մարտակերտ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	2	3.00	4.8	5.0	4.9	7	10.67	44.0	400.0	126.6
<b>Հադրութի շրջան</b>										
ք.Հադրութ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	10	17.57	22.0	78.7	47.9	16	25.22	8.0	500.0	93.1
<b>Քաշաթաղի շրջան</b>										
ք.Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	4	8.6	1.8	8.0	6.9	-	-	-	-	-
<b>Շահումյանի շրջան</b>										
ք.Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	3	4.39	4	10	7	-	-	-	-	-

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

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2018 թվականի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում 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 քանակ	Մակերեսը/ մ <sup>2</sup> /	Արդյունքում ձևավորված պայմանագրային գները 1մ <sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով/մ դրամ/	Միավորների	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/	9	0.84	66	525	284.7	54	4.9	600.2	8850.0	2867.0
<b>Շուշիի շրջան</b>										
ք.Շուշի	1	0.10	424.7	424.7	424.7	2	0.2	995.4	2558	1776.9
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ասկերանի շրջան</b>										
ք.Ասկերան	2	0.091	118	124	121	1	0.19	795.8	795.8	795.8
Շրջան/միջինը/	19	4.13	20.6	205.0	51.4	17	2.27	123.0	1250	318.7
<b>Մարտունու շրջան</b>										
ք.Մարտունի	1	0.03	75.6	75.6	75.6	5	0.42	262.0	1339.0	551.7
Շրջան/միջինը/	14	1.99	21.0	52.0	35.4	9	1.34	30.4	363.9	187.6
<b>Մարտակերտի շրջան</b>										
ք.Մարտակերտ	2	0.12	98.2	99.0	98.6	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	9	2.13	13	116	30.5	1	0.1	200.0	200.0	200.0
<b>Հադրուբի շրջան</b>										
ք.Հադրուբ	5	0.44	60.8	104.3	69.3	4	0.2	70.0	814.0	599.0
Շրջան/միջինը/	3	0.54	58	81	67	5	1.09	36.8	472.7	130.5
<b>Քաշաթաղի շրջան</b>										
Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	2	0.52	8.3	9.0	8.7	1	0.44	69	69	69
<b>Շահումյանի շրջան</b>										
Քարվաճառ	8	1.22	38.0	127.7	50.3	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	5	0.89	25.0	61.3	36.7	-	-	-	-	-

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին հանրապետությունում հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 743 վարձակալության գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. 9 ամսվա համեմատ /357 գործարք/ աճել է 2.1 անգամ : 2018թ. 9 ամսում անշարժ գույքի վարձակալության գործարքների 90.6%-ը գրանցվել է հողամասերի նկատմամբ (2017թ. 9 ամսում՝ 90.2 %-ը):

9

Հողամասերի վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ գրանցվել է Մարտունու՝ 26.7 % (2017թ. 9 ամսում՝ 36.13 %), իսկ ցածր՝ Շուշիի 0.6% (2017թ. 9 ամսում՝ Ստեփանակերտ քաղաքում 1.4%) շրջաններում:

Հողամասերի վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, 2017 և 2018թթ. 9 ամսում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2017թ. 9 ամիս	փոփոխություն	2018թ. 9 ամիս
<b>Ստեփանակերտ</b>	5	2.4 անգամ	12
<b>Ասկերան</b>	90	2.2 անգամ	197
<b>Մարտունի</b>	129	3.1 անգամ	198
<b>Մարտակերտ</b>	19	3.1 անգամ	59
<b>Հադրուբ</b>	19	5.3 անգամ	100

<b>Շուշի</b>	17	-76.5%	4
<b>Քաշաթաղ</b>	70	2.0 անգամ	142
<b>Շահումյան</b>	8	3.9 անգամ	31
<b>Հանրապետություն</b>	<b>357</b>	<b>2.1 անգամ</b>	<b>743</b>

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին հանրապետությունում կատարվել է 7109.92 հա ընդհանուր մակերեսով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի նկատմամբ վարձակալության 677 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը և մակերեսներն ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	9 ամիս 2017թ.		9 ամիս 2018թ.		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	Մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/
<b>Ասկերան</b>	58	686.02	182	1397.31	3.1 անգամ	2.1 անգամ
<b>Մարտունի</b>	104	442.61	175	828.05	68.3%	87.1%
<b>Մարտակերտ</b>	18	253.41	58	517.43	3.2 անգամ	2.1 անգամ
<b>Հաղրուֆ</b>	18	218.92	97	1870.99	5.3 անգամ	8.5 անգամ
<b>Շուշի</b>	16	23.44	4	7.71	-75.0%	3.0 անգամ
<b>Շահումյան</b>	7	38.04	20	125.63	2.9 անգամ	3.3 անգամ
<b>Քաշաթաղ</b>	58	686.02	141	2362.80	2.4 անգամ	3.4 անգամ
<b>Հանրապետություն</b>	<b>279</b>	<b>2348.46</b>	<b>677</b>	<b>7109.92</b>	<b>2.4 անգամ</b>	<b>3.0 անգամ</b>

Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումները ցույց են տալիս, որ հանրապետությունում վարձակալության համար, որպես ակտիվ անշարժ գույքի տեսակներ, հանդես են գալիս Ստեփանակերտում՝ հասարակական նշանակության օբյեկտները, իսկ շրջաններում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերը:

10

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 13.5 %-ը (2017թ. 9 ամսում 21.2 %-ը): Իրականացվել է գրավադրման 834 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. 9 ամսվա համեմատ նվազել է 27.7% -ով (2017 թ. 9 ամսում՝ 1153 գործարք):

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտ քաղաքում 74.3% (2017թ. 9 ամսում՝ 51.2%), իսկ ցածր՝ Քաշաթաղի 1.0 % (2017թ. 9 ամսում՝ Հաղրուֆի 2.1 %) շրջանում:

Անշարժ գույքի գրավադրման գործարքների 41.4%-ը կամ 345 գործարք գրանցվել է բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ (2017թ. 9 ամսում 29.9%-ը), իսկ 29.7%-ը կամ 248 գործարք անհատական բնակելի տների (2017թ. 9 ամսում՝ 14.8 %-ը ) նկատմամբ :

2018թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին հանրապետությունում անշարժ գույքի մասնավորեցման գործարքներ չեն իրականացվել:

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

**Հեռ: 047-94-48-79**