

Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2019թ. առաջին եռամսյակում (վերլուծություն)

Հոդվածում ներկայացված է Արցախի Հանրապետության Էկոնոմիկայի և արտադրական ենթակառուցվածքների նախարարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից 2019 թվականի առաջին եռամսյակի ընթացքում իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների համեմատական վերլուծությունը 2018թ. առաջին և չորրորդ եռամսյակների նկատմամբ, ինչպես նաև հանրապետության անշարժ գույքի առաջարկի շուկայի դիտարկումների արդյունքերը:

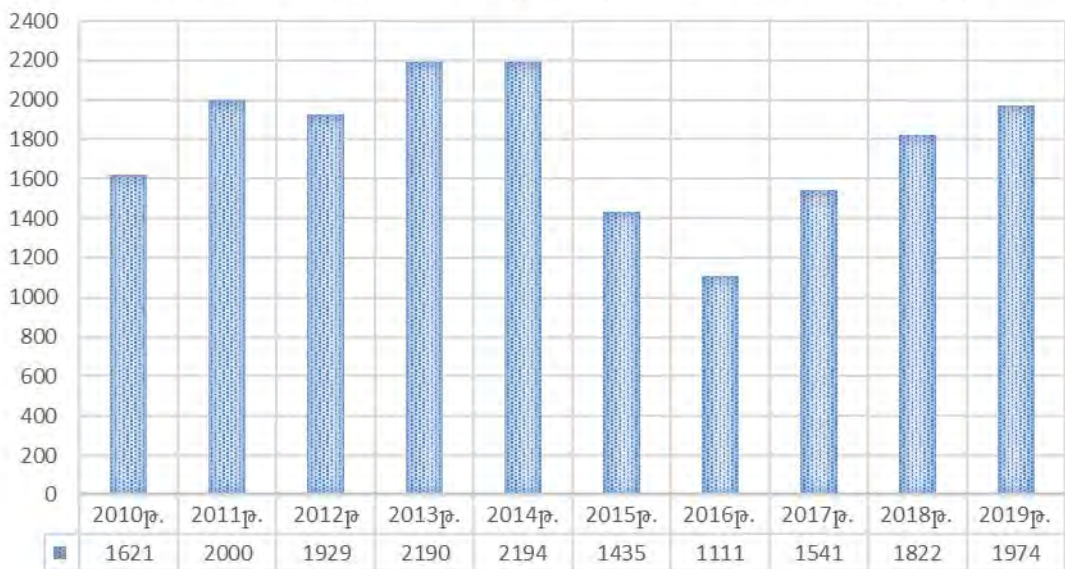
Հոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջկենտրոններում անշարժ գույքի շուկայական արժեքները ձևավորվել են անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից գրանցված առուվաճառքի պայմանագրային գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում:

2019թ. առաջին եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 1974 միավոր անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. չորրորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է 19.1%-ով, իսկ 2018թ. առաջին եռամսյակի համեմատ՝ աճել 8.3%-ով:

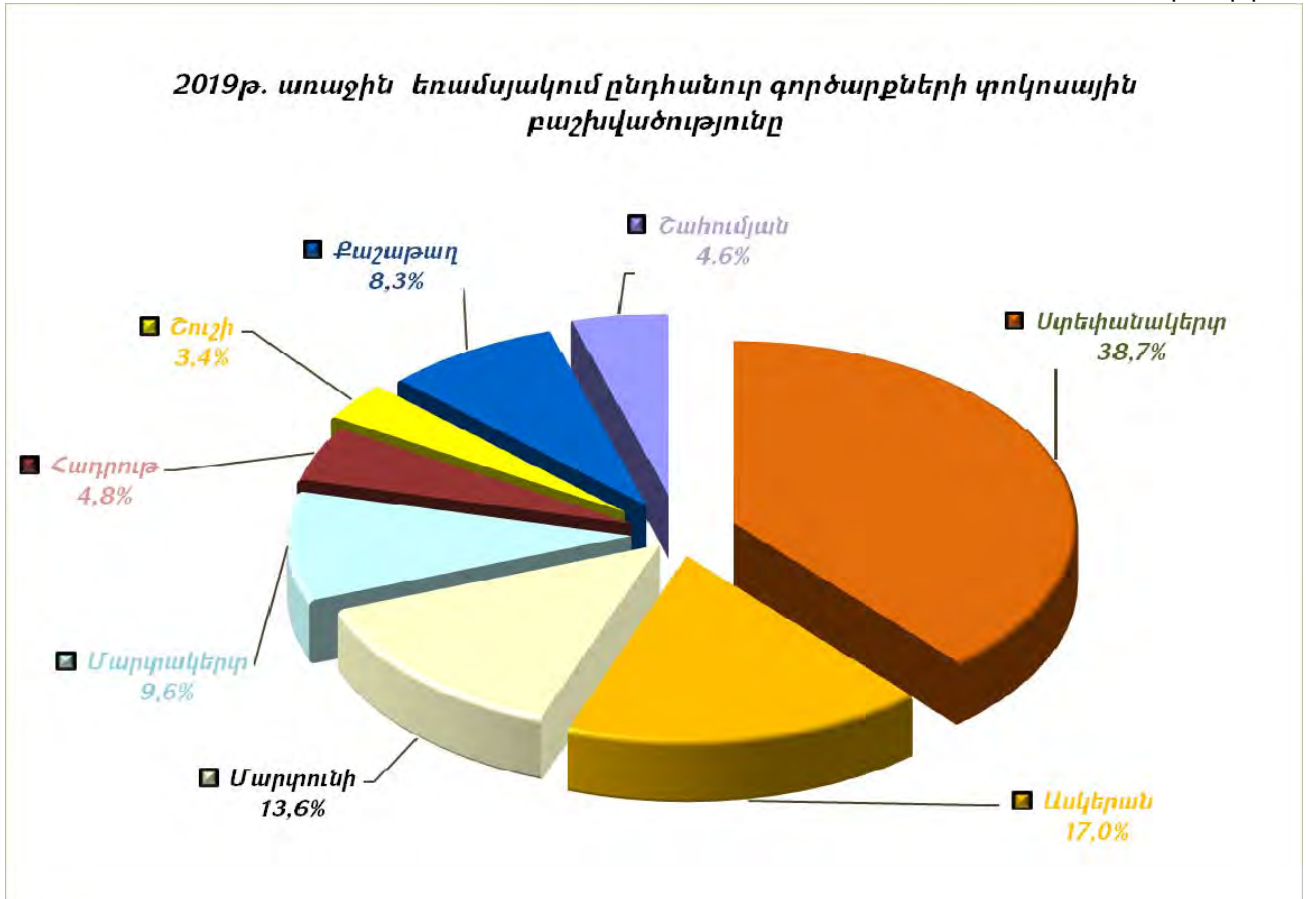
2010-2019թթ. թվականների առաջին եռամսյակի ընթացքում իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումների քանակական համեմատությունը ներկայացված է գծապատկեր 1.1-ում:

Գծապատկեր 1.1

Հանրապետությունում առաջին եռամսյակի ընթացքում իրականացված ընդհանուր գործարքներն ըստ տարիների



2019 թվականի առաջին եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ծավալներն, ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի ներկայացված են Գծապատկեր 1.2-ում



Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի առավել բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 38.7%(2018թ. IV եռամսյակում՝ 38.5%), իսկ ցածր՝ Շուշիի 3.4% (2018թ. IV եռամսյակում՝ Շահումյանի 2.5%) շրջաններում:

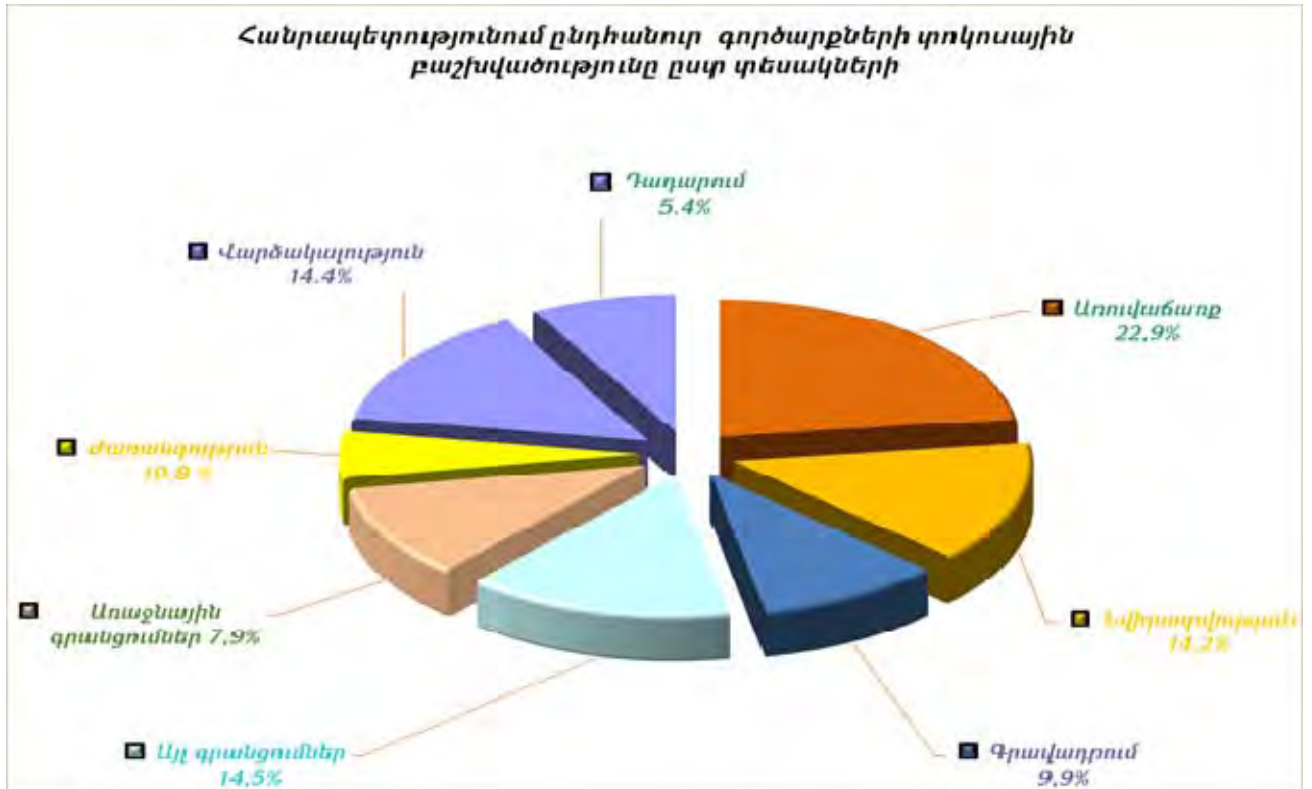
2019թ. առաջին եռամսյակում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումների քանակի փոփոխումներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի ու շրջանների 2018թ. առաջին և չորրորդ եռամսյակների նկատմամբ ներկայացված է աղյուսակ 1.1-ում

Աղյուսակ 1.1

	I եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2019թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2018թ.
Ստեփանակերտ	765	-0,3%	763	-18,8%	940
Ասկերան	277	20,9%	335	-9,2%	369
Մարտունի	247	8,9%	269	-9,7%	298
Մարտակերտ	139	36,7%	190	-29,6%	270
Հաղրուֆ	143	-33,6%	95	-29,6%	135
Շուշի	75	-10,7%	67	-47,7%	128
Քաշաթաղ	140	17,1%	164	-31,7%	240
Շահումյան	36	152,8%	91	49,2%	61
Հանրապետություն	1822	8,3%	1974	-19,1%	2441

2019 թվականի առաջին եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներն, ըստ տեսակների, բաշխված են հետևյալ կերպ.

Գծապատկեր 1.3



Աղյուսակ 1.2-ում ներկայացված է 2019թ. առաջին եռամսյակում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գրանցումների քանակական համեմատությունը՝ ըստ գործարքների տեսակների, 2018թ. առաջին և չորրորդ եռամսյակների նկատմամբ.

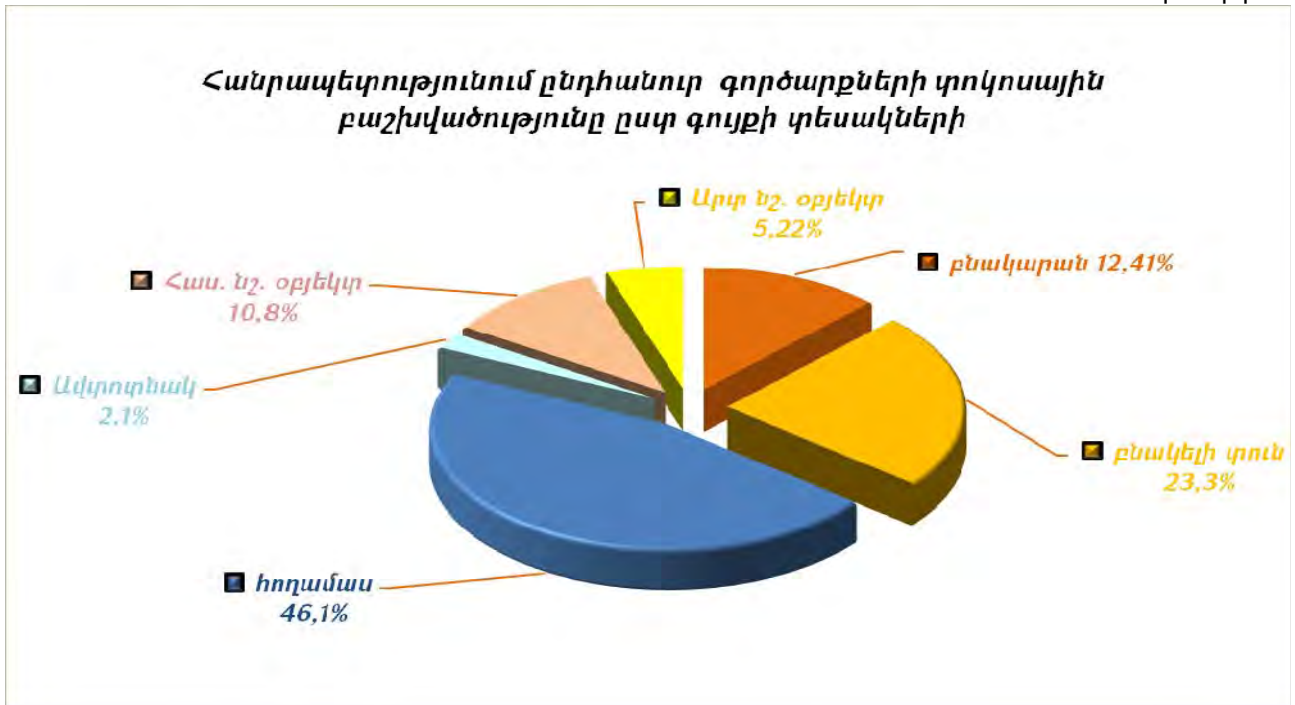
Աղյուսակ 1.2

Գործարքների տեսակները	I եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2019թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2018թ.
ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	415	9,2%	453	-15,5%	536
ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	249	12,4%	280	-18,6%	344
ՓՈՒՆԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	0	3-ով ավել	3	50,0%	2
ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	347	-18,2%	284	-26,2%	385
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ	53	-17,0%	44	7,3%	41
ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	145	46,9%	213	1,9%	209
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	8	25,0%	10	25,0%	8
ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	5	40,0%	7	-69,6%	23
ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	119	31,1%	156	-20,4%	196
ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	144	54,2%	222	14,4%	194
ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	194	1,0%	196	-41,1%	333
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՄ	143	-25,9%	106	-37,6%	170
ԸՆԴԱՄԵՆԸ	1822	8,3%	1974	-19,1%	2441

2019թ. առաջին եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումներում բարձր տոկոսաչափ կազմել են առուվաճառքի գործարքները՝ 22.0% (2018թ. IV եռամսյակում՝ 22.0%), ցածր՝ փոխանակության գործարքները՝ 0.2%(2018թ. IV եռամսյակում՝ 0.1%):

Գծապատկեր1.4-ում ներկայացված է հանրապետությունում 2019թ. առաջին եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների տոկոսային բաշխվածությունը՝ ըստ գույքի տեսակների.

Գծապատկեր1.4



2018թ. առաջին և չորրորդ, 2019թ. առաջին եռամսյակներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, հետևյալն են.

Աղյուսակ 1.3

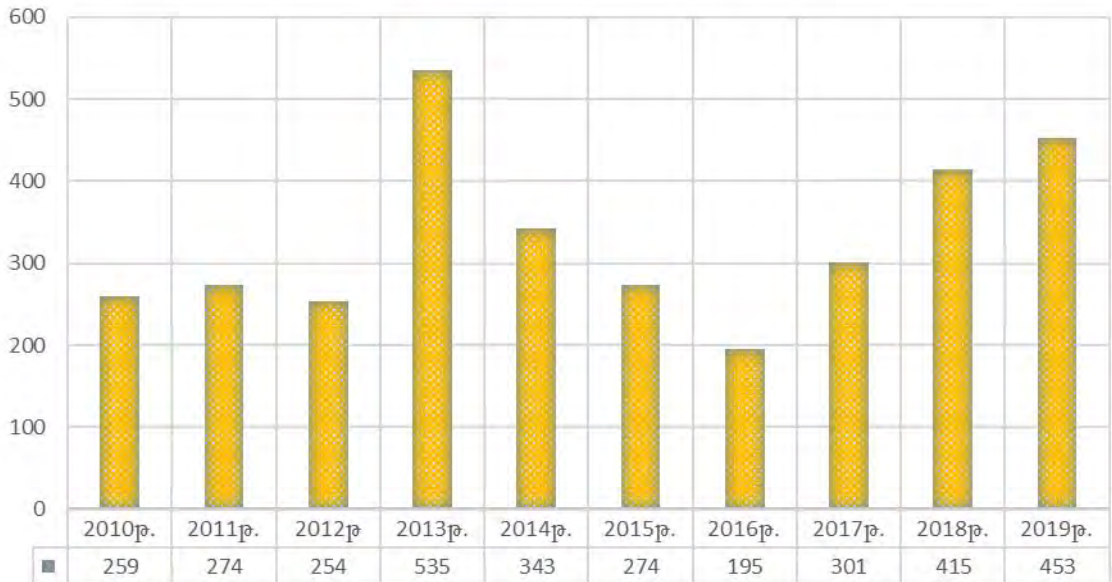
Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակը				
		I եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2019թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2018թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարան	320	-23,4%	245	-44,4%	441
2	բնակելի տուն /առանձնատուն/	345	33,3%	460	-14,3%	537
3	հասարակական նշ. օբյեկտ	172	24,4%	214	-6,6%	229
4	արտադրական նշ. օբյեկտ	67	53,7%	103	7,3%	96
5	ավտոտնակ	56	-25,0%	42	-47,5%	80
6	հողամաս	862	5,6%	910	-14,0%	1058
	Ընդամենը	1822	8,3%	1974	-19,1%	2441

2019թ. առաջին եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 453 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել է 9.2 %-ով, իսկ 2018թ. չորրորդ եռամսյակի համեմատ՝ նվազել 15.5%-ով: Առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումները, կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 22.9%-ը(2018թ. IV եռամսյակում՝ 22.0%):

2010-2019թթ. թվականների առաջին եռամսյակի ընթացքում իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ առուվաճառքի գործարքների քանակական համեմատությունը ըստ տարիների ներկայացված է գծապատկեր 1.5-ում.

Գծապատկեր 1.5

Հանրապետությունում առաջին եռամսյակի ընթացքում իրականացված առուվաճառքի գործարքներն ըստ տարիների



2018թ. առաջին և չորրորդ , 2019թ. առաջին եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակի փոփոխություններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

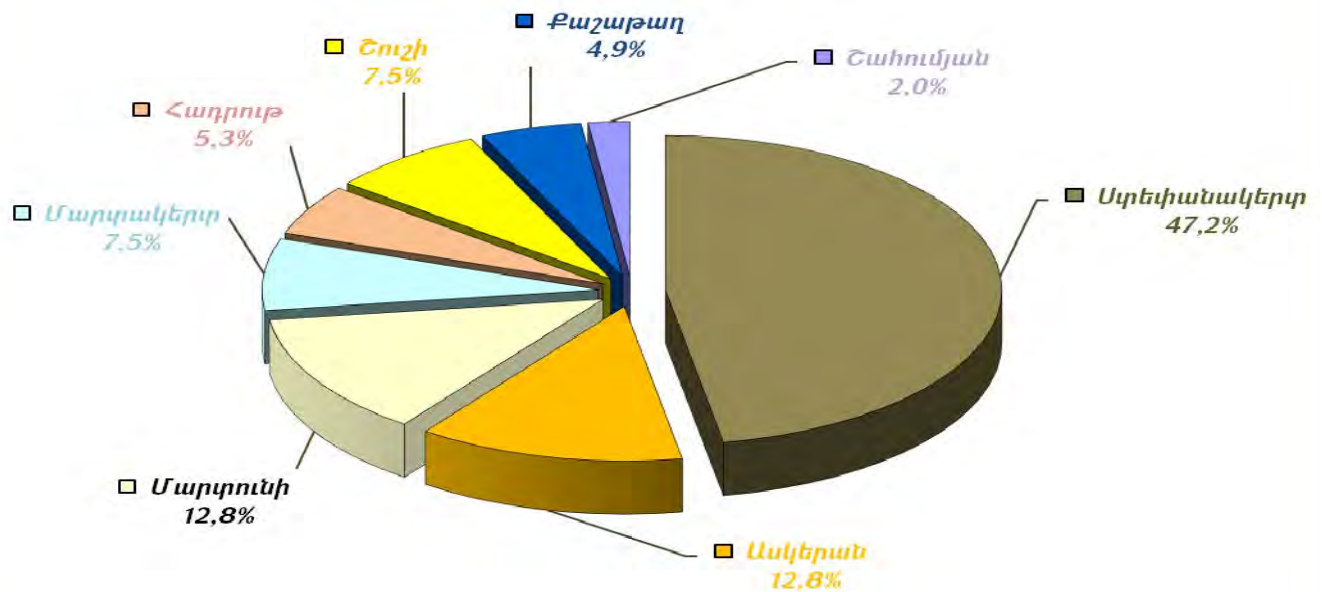
Աղյուսակ 1.4

Տարածաշրջանը	I եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2019թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2018թ.
Ստեփանակերտ	213	0,5%	214	-16,1%	255
Ասկերան	44	31,8%	58	61,1%	36
Մարտունի	33	75,8%	58	-12,1%	66
Մարտակերտ	41	-17,1%	34	-46,9%	64
Հաղուբ	18	33,3%	24	-25,0%	32
Շուշի	31	9,7%	34	-17,1%	41
Քաշաթաղ	14	57,1%	22	29,4%	17
Շահումյան	21	-57,1%	9	-64,0%	25
Հանրապետություն	415	9,2%	453	-15,5%	536

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում 47.2 % (2018թ. IV եռամսյակում՝ 47.6%),իսկ ցածր՝ Շահումյանի 2.0% (2018թ. IV եռամսյակում՝ Քաշաթաղի 3.2%) շրջաններում:

Գծապատկեր 1.6-ում ներկայացված են 2019 թվականի առաջին եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված առուվաճառքի գործարքների ծավալներն, ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի.

Հանրապետությունում առուվաճառքի գործարքների փոկոսային բաշխվածությունը



2019թ. առաջին եռամսյակում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 57, իսկ անհատական բնակելի տների նկատմամբ՝ 55 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում:

2019թ. առաջին եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և վաճառահանված բնակարանների առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները(Աղյուսակ 1.5).

Աղյուսակ 1.5

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

Գուտի	2018 թ. I եռամսյակ		2019 թ. I եռամսյակ		2018 թ. IV եռամսյակ	
	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա
I	391.0	243.4	400.0	260.5	400.0	258.4
II	391.0	232.3	391.0	254.6	391.0	249.9
III	362.5	223.8	362.5	241.8	362.5	220.0
IV	-	-	-	-	-	-
Միջին արժեք	381.5	233.2	384.5	252.3	384.5	242.8

Ծանոթություն: Տարածազնահատման գոտիականության գործակիցները, ինչպես նաև գոտիների սահմանագծերի նկարագիրը հաստատված է ԱՀ կառավարության 2004 թվականի հուլիսի 30-ի թիվ 286 որոշմամբ:

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ Ստեփանակերտ քաղաքում 2019թ. առաջին եռամսյակում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին արժեքները՝ 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, 2018թ I թվականի եռամսյակի համեմատ աճել են՝ առաջնային շուկայում՝ 0.8 %, երկրորդային շուկայում՝ 8.2%- ով, իսկ 2018թ. չորրորդ եռամսյակի համեմատ առաջնային շուկայում՝ չի փոխվել, իսկ երկրորդային շուկայում 3.9%-ով:

2018թ. առաջին և չորրորդ, 2019թ. առաջին եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում շինության 200.0 մ² և տնամերձի 600.0մ² միջին մակերեսներով անհատական բնակելի տների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և վաճառահանված բնակելի տների առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները շինության 1մ² մակերեսի հաշվարկով (ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը)։

Աղյուսակ 1.6

բ.Ստեփանակերտում բնակելի տների 1 մ² միջին արժեքը(հազ. ՀՀ դրամ)՝ ըստ գույրիների

Գուտի	2018 թ. I եռամսյակ		2019 թ. I եռամսյակ		2018 թ. IV եռամսյակ	
	Շինության 1 մ ² միջին արժեքը					
	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
I	170.8	304.7	170.8	304.7	170.8	304.7
II	111.8	170.3	120.6	182.3	116.0	181.0
III	92.6	146.8	105.4	154.5	96.0	153.1
IV	91.1	116.3	91.6	120.8	89.4	115.0
Միջին արժեք	116.6	184.5	122.1	190.7	118.1	188.5

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ 2019թ. առաջին եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում անհատական բնակելի տների/կառուցված մինչև 1980թ. և 1980 թվականից հետո/ շինության 1մ² մակերեսի շուկայական միջին արժեքները 2018թ. չորրորդ եռամսյակի համեմատ աճել են համապատասխանաբար՝ 3.4%-ով և 1.2%-ով: 2018թ. առաջին եռամսյակի համեմատ միջև 1980թ. կառուցված անհատական բնակելի տների արժեքները աճել են 4.7%-ով, իսկ 1980 թվականից հետո կառուցված բնակելի տների դեպքում՝ 3.4%-ով:

2018թ. առաջին և չորրորդ, 2019թ. առաջին եռամսյակներում 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.

Աղյուսակ 1.7

Շրջկենտրոններում բնակարանների 1մ² միջին արժեքը

Շրջկենտրոններ	2018 թ. I եռամսյակ	2019 թ. I եռամսյակ	2018 թ. IV եռամսյակ
	բնակարանի 1 մ ² միջին արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/		
Ասկերան	93.9	98.4	98.4
Մարտունի	93.8	98.2	98.2
Մարտակերտ	69.9	69.0	69.0
Հաղրուփ	71.6	72.4	72.4
Շուշի	156.0	154.8	155.0
Բերձոր	72.8	72.6	72.6
Քարվաճառ	-	-	-

2018թ. առաջին և չորրորդ, 2019թ. առաջին եռամսյակներում 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 արժեքները՝ հաշվարկված՝ շինության 1մ² մակերեսով, ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը.

Աղյուսակ 1.8

Շրջկենտրոններում անհատական բնակելի տների 1մ² միջին արժեքը

Շրջկենտրոններ	2018 թ. I եռամսյակ		2019 թ. I եռամսյակ		2018 թ. IV եռամսյակ	
	Շինության 1 մ ² միջին արժեքը՝ ներառյալ տնամերձի արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)		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	Կառուցված մինչև 1980թ	Կառուցված 1980թ. և հետո
Ասկերան	21.4	53.5	21.1	54.2	21.1	54.2
Մարտունի	24.1	51.2	26.0	52.0	26.0	52.0
Մարտակեր	15.5	41.1	17.2	41.1	17.2	41.1
Հաղրուք	19.1	43.2	24.2	43.6	24.2	43.6
Շուշի	41.4	85.0	40.6	85.2	40.6	85.2
Բերձոր	13.9	31.0	17.9	35.0	15.4	32.7
Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-

2019 թվականի առաջին եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 910 միավոր հողամասերի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, որից 202 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 248 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որից 97 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հանրապետությունում 2019 թվականի առաջին եռամսյակում հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակը, 2018 թվականի առաջին եռամսյակի համեմատ /192 միավոր/, աճել է 29.2%-ով, իսկ 2018թ. չորրորդ եռամսյակի /272 միավոր/ համեմատ՝ նվազել 8.8 %-ով:

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

գյուղատնտեսական նշանակության հող՝ 44 միավոր (57,4825 հա),որից 2 միավոր (4,2350 հա) Ստեփանակերտ քաղաքում

բնակելի կառուցապատման հող՝ 106 միավոր (29,6318 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 58 միավոր (23,987 հա)

հասարակական (խառը) կառուցապատման հող՝ 85 միավոր (6,0625հա), որից Ստեփանակերտում՝ 35 միավոր (1,8591 հա)

արդյունաբերական օբյեկտների/այդ թվում էներգետիկայի/ հող՝ 10 միավոր (17,164 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 2 միավոր (0,4715 հա):

Հողերի առուվաճառքի առավել մեծ ծավալներն արձանագրվել են Ասկերանի շրջանում՝ 42,144 հա, որից 22,3694 հա գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են:

Վաճառված հողերի քանակի 62.04 %-ը կամ 152 գործարք (24,5915 հա) հանդիսացել է պետական կամ համայնքային սեփականության հողեր, որից Ստեփանակերտում՝ 70 միավոր (11,2781 հա), իսկ 37.96 %-ը կամ 93 միավորը (85,7487 հա) հանդիսացել է մասնավոր սեփականության հող, որից Ստեփանակերտում՝ 27 միավոր (19,2745 հա):

Աղյուսակ 1.9-ում ներկայացված է 2019 թվականի առաջին եռամսյակում 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.

Աղյուսակ 1.9

Տարածաշրջանը	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող								Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող											
	Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի				Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի				Բնակավայրերի հողեր				Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի				Արդյունաբերական օբյեկտների հողերի			
									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/				
Ստեփանակերտ	2	4,2350	2	0,4715	41	4,99	25	1,5816	0	0	0	0	17	18,997	10	0,2775				
Շուշի	0	0,0000	0	0	3	0,21	6	0,0248	2	0,12	0	0	0	0	3	0,0396				
Ասկերան	2	1,3876	4	0,2412	10	1,069	8	1,4677	12	20,982	2	15,879	5	0,9126	3	0,2051				
Մարտունի	1	0,0605	0	0	8	0,6627	7	0,0951	15	14,077	0	0	8	0,8569	4	0,8569				
Մարտակերտ	0	0,0000	1	0,19	6	1,2524	5	0,3095	4	4,99	0	0	0	0	1	0,005				
Հաղրուօ	2	4,2802	0	0	2	0,1381	6	0,1153	4	7,35	0	0	1	0,152	0	0				
Քաշաթաղ	0	0,0000	0	0	1	0,00999	2	0,0639	0	0	0	0	1	0,03793	1	0,01				
Շահումյան	0	0,0000	1	0,3818	3	0,3432	4	1,0105	0	0	0	0	0	0	0	0				

Ստորև ներկայացված է 2019 թվականի առաջին եռամսյակում պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի ուղղակի և աճուրդ վաճառքի գործարքների քանակի և մակերեսի բաշխվածությունն ըստ շրջանների, Ստեփանակերտ քաղաքի և ըստ հողերի նպատակային նշանակության:

Աղյուսակ 1.10

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			
											Բնակելի կառուց./տնամերձ/ հողերի		Հասարակական կառուց.								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/				
Ստեփանակերտ	63	6,1543	1	0,065	1	0,28	36	4,2278	25	1,5816	7	5,1199	1	4,1700	1	0,192	5	0,7584	0	0				
Շուշի	1	0,1581	0	0	0	0	1	0,158	0	0	8	0,0778	0	0	0	0	2	0,0531	6	0,0248				
Ասկերան	2	0,2559	0	0	1	0,045	1	0,211	0	0	22	3,9096	2	1,3876	3	0,196	9	0,8583	8	1,4677				
Մարտունի	4	0,04312	0	0	0	0	0	0	4	0,0431	12	0,7752	1	0,0605	0	0	8	0,6627	3	0,0520				
Մարտակերտ	2	0,0038	0	0	0	0	0	0	2	0,0038	10	1,7481	0	0	1	0,19	6	1,2524	3	0,3057				
Հաղրուօ	2	0,0577	0	0	0	0	1	0,023	1	0,0342	8	4,4758	2	4,2802	0	0	1	0,1146	5	0,0810				
Քաշաթաղ	1	0,00999	0	0	0	0	1	0,01	0	0,0000	2	0,0639	0	0	0	0	0	0	2	0,0639				
Շահումյան	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0000	8	1,7355	0	0	1	0,382	3	0,3432	4	1,0105				

Հանրապետությունում 2019 թվականի առաջին եռամսյակում արձանագրվել է պետական սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողերի (այլ հողատեսք) ուղղակի վաճառքի 1 գործարք՝ Ստեփանակերտ քաղաքում (1 քմ պայմանագրային գինը կազմել է 274.6 ՀՀ դրամ):

Աղյուսակ 1.11-ում ներկայացված է 2019 թվականի առաջին եռամսյակում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պայմանագրային գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, որտեղ ներառված չեն հողերի դատարանի վճռով և ուղղակի վաճառքների տվյալները:

Աղյուսակ 1.11

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 հաշվարկով / դրամ/			Միավորների քանակը	Մակերեսը/հա/	Արդյունքում ձևավորված շուկայական գները 1 մ ² մակերեսի հաշվարկով / դրամ/		
			նվազագույն	առավելագույն	միջին			նվազագույն	առավելագույն	միջին
ք.Ստեփանակերտ										
Ստեփանակերտ	1	4,1700	11	11	11	-	-	-	-	-
Շուշիի շրջան	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ք.Շուշի	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան /միջինը/						2	0,12	66,7	66,7	66,7
Ասկերանի շրջան										
ք.Ասկերան	-	-	-	-	-	3	3,67	31,17	50,5	38,5
Շրջան /միջինը/	2	1,388	5,5	31,8	18,7	9	17,3118	4,2	125,0	41,0
Մարտունու շրջան										
ք.Մարտունի	-	-	-	-	-	3	6,4300	4,9	82,4	32,9
Շրջան /միջինը/	1	1,0605	113	113	113	12	7,6474	2,9	739,2	244,6
Մարտակերտի շրջան										
ք.Մարտակերտ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան /միջինը/	-	-	-	-	-	4	4,99	85	85,3	85,2
Հաղրուփի շրջան										
ք.Հաղրուփ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան /միջինը/	2	4,2802	53,6	60,3	57,0	4	7,3500	97,0	100,0	97,8
Քաշաթաղի շրջան										
ք.Քերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան /միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շահումյանի շրջան										
ք.Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան /միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գների փոփոխման միջակայքի մեծ լինելը կապված է հողերի տեղադրությունից և հողատեսքերից:
Աղյուսակ 1.12 –ում ներկայացվում է 2019 թվականի առաջին եռամսյակում բնակելի կառուցապատման (տնամերձ) հողերի պայմանագրային գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, որտեղ ներառված չեն հողերի դատարանի վճռով և ուղղակի վաճառքների տվյալները.

Աղյուսակ 1.12

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/մ դրամ/			Միավորների քանակը	Մակերեսը/ մ ² /	Արդյունքում ձևավորված շուկայական գները 1մ ² մակերեսի հաշվարկով/ դրամ/		
			նվազագույն	առավելագույն	միջին			նվազագույն	առավելագույն	միջին
ք.Ստեփանակերտ										
Ստեփանակերտ/միջինը/	5	0,7584	104,8	525,1	341,3	17	1,9	444,6	7214,0	2324,1
Շուշիի շրջան										
ք.Շուշի	2	0,0531	611,8	690,6	651,2	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ասկերանի շրջան										
ք.Ասկերան	1	0,0162	243,8	243,8	243,8	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	8	0,8421	61,6	138,1	85,2	5	0,913	61,9	930,9	404,2
Մարտունու շրջան										
ք.Մարտունի	3	0,1870	75,5	75,5	75,5	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	5	0,4757	50	50	50,0	-	-	-	-	-
Մարտակերտի շրջան										
ք.Մարտակերտ	4	0,5524	93,7	99,1	97,3	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	2	0,7000	26,0	38,3	32,2	-	-	-	-	-
Հադրութի շրջան										
ք.Հադրութ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	1	0,1146	117,8	117,8	117,8	1	0,152	131,6	131,6	131,6
Քաշաթաղի շրջան										
Բերձոր	-	-	-	-	-	1	0,0379	158,2	158,2	158,2
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շահումյանի շրջան										
Քարվաճառ	3	0,3432	43,6	129,2	72,2	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2019թ. առաջին եռամսյակում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 14.4%-ը (2018թ. IV եռամսյակում՝ 15.8 %-ը): Իրականացվել է վարձակալության 284 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. առաջին եռամսյակի համեմատ նվազել է 18.2%-ով, իսկ 2018թ. չորրորդ եռամսյակի համեմատ՝ 26.2%-ով:

2019թ. առաջին եռամսյակում հանրապետությունում հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 262 վարձակալության գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. առաջին եռամսյակի (328 գործարք) համեմատ նվազել է 20.1%-ով, իսկ 2018թ. չորրորդ եռամսյակի (360 գործարք) համեմատ՝ 27.2%-ով: 2019թ. առաջին եռամսյակում անշարժ գույքի վարձակալության գործարքների 92.3%-ը գրանցվել է հողամասերի նկատմամբ (2018թ. IV եռամսյակում՝ 93.5%):

2019թ. առաջին եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է 3170.26 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 232 գործարք: Հողամասերի մակերեսները և գործարքների քանակը՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Աղյուսակ 1.13

Տարածաշրջանը	IV եռամսյակ 2018թ.		I եռամսյակ 2019թ.		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը/հա/	քանակը	մակերեսը/հա/	քանակը	մակերեսը
Ասկերան	128	882,14	78	442,63	-39,1%	-49,8%
Մարտունի	73	548,39	43	417,71	-41,1%	-23,8%
Մարտակերտ	38	697,04	32	301,88	-15,8%	-56,7%
Հաղրուփ	32	533,92	41	983,22	28,1%	84,2%
Շուշի	7	62,44	5	620,1	-28,6%	9,9 անգ.
Քաշաթաղ	46	737,25	31	397,55	-32,6%	-46,1%
Շահումյան	10	16,76	2	7,17	-80,0%	-57,2%
Հանրապետություն	334	3477,94	232	3170,26	-30,5%	-8,8%

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:

2019թ. առաջին եռամսյակում կատարվել է գրավադրման 196 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել է 1.0%-ով, իսկ 2018թ. չորրորդ եռամսյակի համեմատ՝ նվազել 41.1%-ով: Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 65.8% (2018թ. IV եռամսյակում՝ 65.2%), իսկ ցածր՝ Շուշիի, Քաշաթաղի 2.0% (2018թ. IV եռամսյակում՝ Քաշաթաղի 0.9%) շրջաններում:

2019թ. առաջին եռամսյակում հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 65, իսկ բնակելի տների նկատմամբ 63 գրավադրման գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում:

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