

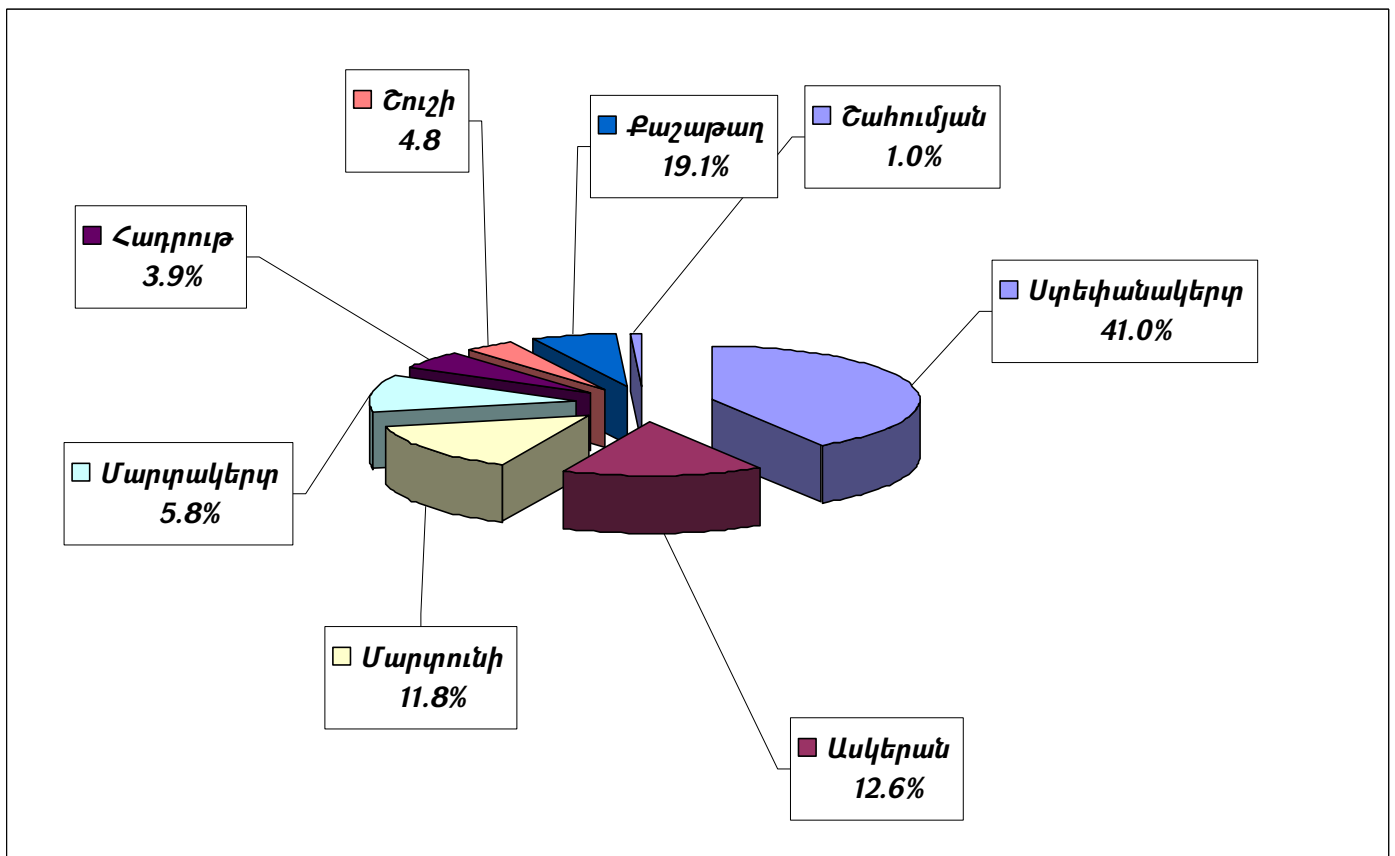
Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2017թ. II եռամսյակում

Հոդվածը ներկայացնում է ԼՂՀ կառավարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի մոնիթորինգի (համակարգված դիտարկումներ) աշխատանքների արդյունքները և նպատակ ունի քաղաքացիներին իրազեկ դարձնելու ԼՂՀ անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակին:

Հոդվածում ներկայացվող, Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում, անշարժ գույքի շուկայական գները ձևավորվել են անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից գրանցված առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների, մեր կողմից կատարված հարցումների և ռեյթորական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2017թ. II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 1736 միավոր անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. I եռամսյակի համեմատ աճել է 12.8%-ով, իսկ 2016թ. II եռամսյակի համեմատ՝ նվազել 2.7%-ով:

Իրականացված գրանցումների ծավալներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2017թ. II եռամսյակում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակի փոփոխումներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և շրջանների 2016թ. II, 2017թ. I եռամսյակներում, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	<i>I</i> եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	<i>II</i> եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	<i>II</i> եռամսյակ 2016թ.
Ստեփանակերտ	579	22.8%	711	2.3 անգ.	315
Ասկերան	204	7.4%	219	88.8%	116
Մարտունի	238	-13.9%	205	2.3 անգ.	88
Մարտակերտ	52	94.2%	101	-20.5%	127
Հաղրուֆ	74	-8.1%	68	2.1 անգ.	33
Շուշի	52	61.5%	84	2.1 անգ.	41
Քաշաթաղ	308	7.5%	331	5.3 անգ.	62
Շահումյան	32	-46.9%	17	8.5 անգ.	2
Հանրապետություն	1539	12.8%	1736	2.2 անգ.	784

2016թ. II և 2017թ. I և II եռամսյակներում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գրանցումներն՝ ըստ գործարքների տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	<i>I</i> եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	<i>II</i> եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	<i>II</i> եռամսյակ 2016թ.
ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	301	1.0%	304	3.0 անգ.	101
ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	177	16.9%	207	38.9%	149
ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	96	65.6%	159	2.7 անգ.	60
ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	145	49.7%	217	2.2 անգ.	99
ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	150	25.3%	188	2.6 անգ.	73
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	7	2.9 անգ.	20	2.5 անգ.	8
ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	5	0.0%	5	2.5 անգ.	2
ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ	3	-66.7%	1	0.0%	1
ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	89	18.0%	105	12.9%	93
ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	5	3.2 անգ.	16	23.1%	13
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ	26	-3.8%	25	25.0 անգ.	1
ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	385	4.4%	402	2.8 անգ.	144
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄ	150	-42.0%	87	2.2 անգ.	40
Ընդամենը	1539	12.8%	1736	2.2 անգ.	784

2017թ. II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 304 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. I եռամսյակի համեմատ աճել է 1.0%-ով, իսկ 2016թ. II եռամսյակի համեմատ՝ 3.1 անգամ: Առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումները, կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 17.5%-ը (2017թ. I եռամսյակում՝ 19.5%):

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում 53.0% (2017թ. I եռամսյակում՝ 49.5%) . իսկ ցածր՝ Շահումյանի 1.3%. (2017թ. I եռամսյակում՝ Քաշաթաղի 1.3%) շրջաններում:

2016թ. II, 2017թ. I և II եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակի փոփոխություններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2016թ.
Ստեփանակերտ	108	49.1%	161	3.2 անգ.	50
Ասկերան	27	48.1%	40	3.1 անգ.	13
Մարտունի	93	-57.0%	40	3.3 անգ.	12
Մարտակերտ	9	44.4%	13	2.2 անգ.	6
Հադրուօ	13	23.1%	16	8.0 անգ.	2
Շուշի	15	0.0%	15	7.1%	14
Քաշաթաղ	4	3.8 անգ.	15	3.8 անգ.	4
Շահումյան	32	-87.5%	4	4-ով ավել	0
Հանրապետություն	301	1.0%	304	3.1 անգ.	101

2017թ. I և II եռամսյակներում հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների, մեր կողմից կատարված հարցումների և ռիելթորական գործակալություններում առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջին գները և նրանց փոփոխման սահմանները.

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարաններ.

Քաղաքներ	2017թ. I եռամսյակ			2017թ. II եռամսյակ			փոփոխումը 2017թ. I եռամսյակի նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/			1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/			
	Նվազագույնի	առավելագույն	միջինը	նվազագույնի	առավելագույն	միջինը	
Ստեփանակերտ (առաջնային շուկա)	340.0	400.0	370.0	340.0	400.0	370.0	0%
Ստեփանակերտ (երկրորդնային շուկա)	179.0	298.0	238.5	181.0	299.0	240.0	0.6%
Ստեփանակերտ (միջինացված շուկա)	259.5	349.0	304.3	260.5	349.5	305.0	0.2%
Ասկերան	75.0	105.0	90.0	80.0	108.0	94.0	4.4%
Մարտունի	75.0	105.0	90.0	80.0	108.0	94.0	4.4%
Մարտակերտ	50.0	80.0	65.0	50.0	85.0	67.5	3.8%
Հադրուօ	55.0	80.0	67.5	55.0	85.0	70.0	3.7%
Շուշի	130.0	160.0	145.0	140.0	160.0	150.0	3.5%

Բնակելի տներ.

Քաղաքներ	2017թ. I եռամսյակ			2017թ. II եռամսյակ			փոփոխումը 2017թ. I եռամսյակի նկատմամբ
	միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 600քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ /			միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 600քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը / հազ. ՀՀ դրամ /			
	նվազածությունը	առավելադրությունը	միջինը	նվազածությունը	առավելադրությունը	միջինը	
Ստեփանակերտ	25200.0	39900.0	32550.0	25300.0	39900.0	32600.0	0.2%
Ասկերան	4150.0	5700.0	4925.0	4200.0	5700.0	4950.0	0.5%
Մարտունի	3350.0	5600.0	4475.0	3400.0	5600.0	4500.0	0.6%
Մարտակերտ	1550.0	3300.0	2425.0	1580.0	3300.0	2440.0	0.6%
Հաղրուֆ	1500.0	3400.0	2450.0	1590.0	3350.0	2470.0	0.8%
Շուշի	3200.0	7000.0	5100.0	3200.0	7100.0	5150.0	1.0%

2017թ. II եռամսյակում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 9.2%-ը (2017թ. I եռամսյակում՝ 6.2%-ը): Իրականացվել է վարձակալության 159 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. I եռամսյակի համեմատ աճել է 65.6%-ով, իսկ 2016թ. II եռամսյակի համեմատ՝ 2.7 անգամ:

Վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է 43.4% (2017թ. I եռամսյակում՝ Մարտունու 35.4%). իսկ ցածր՝ Շահումյանի 1.9% (2017թ. I եռամսյակում՝ Շուշիի 3.1%) շրջաններում:

2016թ. II, 2017թ. I և II եռամսյակներում վարձակալության գործարքների քանակը և նրանց փոփոխումներն՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Վարձակալված անշարժ գույքի քանակը				
		I եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2016թ.
1	բ/բ շենքի բնակարան	3	3-ով պակաս	0	0.0%	0
2	առանձնատուն	2	3-ով պակաս	0	0.0%	0
3	ավտոտնակ	0	0.0%	0	0.0%	0
4	հասարակական նշ. օբ.	11	18.2%	13	2.2 անգ.	6
5	արտադրական նշ. օբ	0	2-ով ավել	2	2-ով ավել	0
6	հողամաս	80	80.0%	144	2.7 անգ.	54
	Ընդամենը	96	65.6%	159	2.7 անգ.	60

2017թ. II եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է 951.56 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 136 գործարք: Հողամասերի մակերեսները և գործարքների քանակը՝ ըստ հանրապետության շրջանների՝ ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2017թ.		II եռամսյակ 2017թ.		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը
Ասկերան	26	128.9	25	214.93	-3.8%	66.7%
Մարտունի	17	21.25	64	299.52	2.3 անգ.	14.1 անգ.
Մարտակերտ	4	33.3	3	12.08	-25.0%	-63.7%
Հաղրուֆ	5	13.42	10	193.5	2.0 անգ.	14.4 անգ.
Շուշի	0	0	3	19.84	3-ով ավել	19.84 հա-ով ավել
Շահումյան	0	0	16	23.44	16-ով ավել	23.44 հա-ով ավել
Քաշաթաղ	8	227.66	15	188.25	87.5%	-94.1%
Հանրապետություն	60	424.53	136	951.56	2.3 անգ.	-83.9%

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 հողամասերը:

2017թ II եռամսյակում գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 12.5%-ը (2017թ. I եռամսյակում՝ 9.4%-ը): Կատարվել է գրավադրման 217 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. I եռամսյակի համեմատ աճել է 49.7%-ով. իսկ 2016թ. II եռամսյակի համեմատ՝ 2.2 անգամ:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 80.6% (2017թ. I եռամսյակում՝ 77.2%), իսկ ցածր՝ 1.8% Մարտակերտի (2017թ. I եռամսյակում՝ 0.7% Քաշաթաղի) շրջաններում:

2017թ II եռամսյակում Հաղրուֆի, Քաշաթաղի և Շահումյանի շրջաններում գրավադրման գործարքներ չեն իրականացվել:

2016թ. II, 2017թ. I և II եռամսյակներում հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը և նրանց փոփոխումներն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Գրավադրված անշարժ գույքի քանակը				
		I եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2016թ.
1	բ/բ շենքի բնակարան	71	32.4%	94	3.6 անգ.	28
2	առանձնատուն	25	2.5 անգ.	62	2.0 անգ.	31
3	ավտոտնակ	1	2.0 անգ.	2	2.0 անգ.	1
4	հասարակական նշ. օբ.	28	21.4%	34	2.1 անգ.	16
5	արտադրական նշ. օբ.	9	77.8%	16	23.1%	13
6	հողամաս	11	-18.2%	9	-10.0%	10
	Ընդամենը	145	49.7%	217	2.2 անգ.	99

2017թ. II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 6 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է 25.0 %-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ աճել 2.0 անգամ:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2016թ. II, 2017թ. I և II եռամսյակներում, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2016թ.
Ստեփանակերտ	3	0.0%	3	50.0%	2
Ասկերան	3	3-ով պակաս	0	0.0%	0
Մարտունի	1	0.0%	1	0.0%	1
Մարտակերտ	1	1-ով պակաս	0	0.0%	0
Հադրութ	0	2-ով ավել	2	2-ով ավել	0
Շուշի	0	0.0%	0	0.0%	0
Քաշաթաղ	0	0.0%	0	0.0%	0
Շահումյան	0	0.0%	0	0.0%	0
Հանրապետություն	8	-25.0%	6	2.0 անգ.	3

ԼՂՀ կառավարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին

Հեռ. 94-48-79