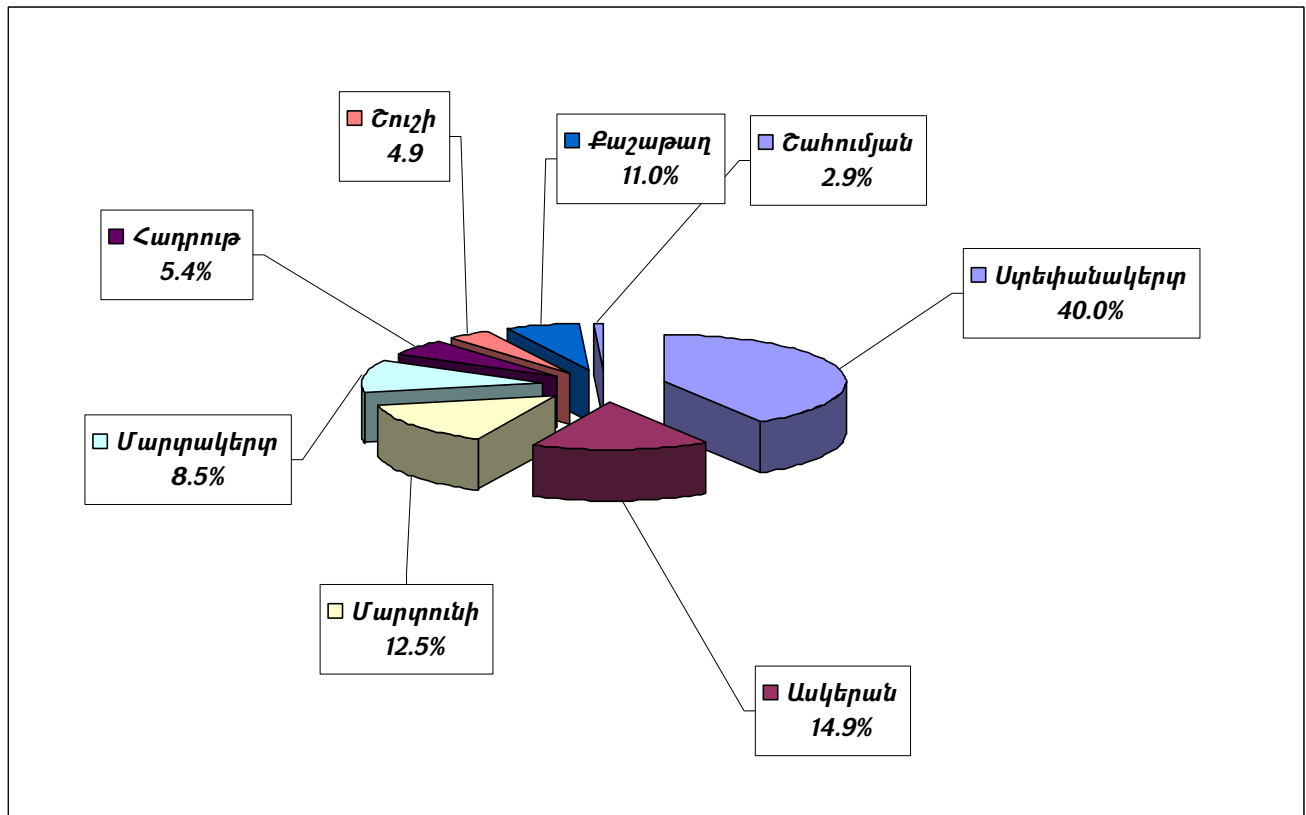


**Արցախի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2017թ. II կիսամյակում**
(վերլուծություն)

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:

2017թ. II կիսամյակում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել է 3987 գործարք, որոնցից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը 2016թ. II կիսամյակի համեմատ աճել է 48.3 %-ով, իսկ 2017թ. I կիսամյակի համեմատ՝ 21.7%-ով:

Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2017թ. II կիսամյակում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել է 3987 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում:

Այդ քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և շրջանների 2016թ. II , 2017թ. I և II կիսամյակներում , ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	<i>II կիսամյակ 2016թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>II կիսամյակ 2017թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>I կիսամյակ 2017թ.</i>
Ստեփանակերտ	1233	29.2%	1593	23.5%	1290
Ասկերան	409	45.0%	593	40.2%	423
Մարտունի	354	40.4%	497	12.2%	443
Մարտակերտ	217	56.2%	339	121.6%	153
Հաղրուփ	200	8.0%	216	52.1%	142
Շուշի	88	123.9%	197	44.9%	136
Քաշաթաղ	163	168.7%	438	-31.5%	639
Շահումյան	25	4.6- անգամ	114	2.3- անգամ	49
Հանրապետություն	2689	48.3%	3987	21.7%	3275

2016թ. II, 2017թ. I և II կիսամյակներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

<i>Յ/հ</i>	<i>Անշարժ գույքի տեսակները</i>	<i>Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակները</i>				
		<i>II կիսամյակ 2016թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>II կիսամյակ 2017թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>I կիսամյակ 2017թ.</i>
1	<i>բազմաբնակարան շենքի բնակարան</i>	578	24.6%	720	15.0%	626
2	<i>Բնակելի տներ /առանձնատներ/</i>	655	34.8%	883	7.3%	823
3	<i>ավտոտրանսպորտ</i>	86	18.6%	102	2.0%	100
4	<i>Հասարակական նշ. օբյեկտներ</i>	301	14.3%	344	22.9%	280
5	<i>արտադրական նշ. օբյեկտներ</i>	107	54.2%	165	58.7%	104
6	<i>հողամաս</i>	962	84.3%	1773	33.9%	1324
	Ընդամենը	2689	48.3%	3987	21.7%	3275

2016թ. II, 2017թ. I և II կիսամյակներում հանրապետությունում անշարժ գույքի

իրականացված գրանցումներն՝ ըստ գործարքների տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	II կիսամյակ 2016թ.	փոփոխումը	II կիսամյակ 2017թ.	փոփոխումը	I կիսամյակ 2017թ.
ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	507	65.1%	837	38.3%	605
ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	364	25.3%	456	18.8%	384
ՎԱՐՁԱՎԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	276	40.6%	388	52.2%	255
ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	445	22.4	1131	3.1 անգամ	362
ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	279	12.9%	315	-6.8%	338
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	7	2.7 անգամ	19	-29.6%	27
ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	23	23-ով պակաս	0	10-ով պակաս	10
ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ	4	4-ով պակաս	0	4-ով պակաս	4
ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	224	18.8%	266	37.1%	194
ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	9	-33.3%	6	-71.4%	21
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ	42	73.8%	73	43.1%	51
ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	319	-17.2%	264	-66.5%	787
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄ	190	22.1%	232	-2.1%	237
Ընդամենը	2689	48.3%	3987	21.7%	3275

2017թ. II կիսամյակում հանրապետությունում իրականացվել է 837 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2016թ. II կիսամյակի համեմատ աճել է 65.1%-ով, իսկ 2017թ. I կիսամյակի համեմատ՝ 38.3%-ով : Առուվաճառքի գործարքների գրանցումները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 21.0%-ը (2017թ. I կիսամյակում՝ 18.5%): Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 44.9% (2017թ. I կիսամյակում՝ 44.5%), իսկ ցածր՝ Հադրութի 4.3% (2017թ. I կիսամյակում՝ Քաշաթաղի 3.1%) շրջաններում:

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

	II կիսամյակ 2016թ.	փոփոխումը	II կիսամյակ 2017թ.	փոփոխումը	I կիսամյակ 2017թ.
--	--------------------	-----------	--------------------	-----------	-------------------

Ստեփանակերտ	266	41.4%	376	39.8%	269
Ասկերան	62	64.5%	102	52.2%	67
Մարտունի	52	80.8%	94	-29.3%	133
Մարտակերտ	28	2.6 անգամ	72	3.3 անգամ	22
Հադրութ	41	-12.2%	36	24.1%	29
Շուշի	32	2.0 անգամ	64	2.1 անգամ	30
Քաշաթաղ	19	2.6 անգամ	50	2.6 անգամ	19
Շահումյան	7	514.3%	43	19.4%	36
Հանրապետություն	507	65.1%	837	38.3%	605

2016թ. II, 2017թ. I և II կիսամյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը և նրանց փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Առուվաճառքի գործարքների քանակը				
		II կիսամյակ 2016թ.	փոփոխումը	II կիսամյակ 2017թ.	փոփոխումը	I կիսամյակ 2017թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարաններ	146	15.1%	168	-5.6%	178
2	առանձնատուն	86	43.0%	123	55.7%	79
3	ավտոտնակ	25	44.0%	36	2.9%	35
4	հասարակական նշ. օբյեկտ	44	88.6%	83	80.4%	46
5	արտադրական նշ. օբյեկտ	13	84.6%	24	71.4%	14
6	հողամաս	192	2.1 անգամ	403	59.3%	253
	Ընդամենը	507	65.1%	837	38.3%	605

2017թ. I և II կիսամյակներում հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի տների 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 կիսամյակ			2017թ. II կիսամյակ			փոփոխումը 2017թ. I կիսամյակի նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /<< հազ. դրամ/			1 քմ արժեքը /<< հազ.դրամ/			
	Նդրվածություն	Առանվարություն	Միջինը	Նդրվածություն	Առանվարություն	Միջինը	
Սրբփանակերտ (առաջնային շուկա)	340.0	400.0	370.0	365.0	400.0	382.5	3.4 %
Սրբփանակերտ (երկրորդային շուկա)	179.0	299.0	239.0	179.6	303.4	241.5	1.1 %
Սրբփանակերտ (առաջնային և երկրորդային շուկա)	259.5	349.5	304.5	272.3	351.7	312.0	2.5 %
Ասկերան	75.0	108.0	91.5	83.5	112.8	98.1	7.2 %
Մարտունի	75.0	108.0	91.5	83.5	112.8	98.1	7.2 %
Մարտակերտ	50.0	85.0	67.5	51.8	88.1	69.9	3.6 %
Հաղրուփ	55.0	85.0	70.0	57.1	88.2	72.7	3.9 %
Շուշի	130.0	160.0	145.0	133.5	188.3	160.9	10.9 %

Բնակելի տներ /առանձնատներ/

Քաղաքներ	2017թ. I կիսամյակ			2017թ. II կիսամյակ			փոփոխումը 2017թ. I կիսամյակի նկատմամբ
	միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 600քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /<< հազ. դրամ/			միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 600քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /<< հազ. դրամ/			
	Նդրվածություն	Առանվարություն	Միջինը	Նդրվածություն	Առանվարություն	Միջինը	
Սրբփանակերտ	25200.0	39900.0	32550.0	25100.0	39900.0	32500.0	-0.2 %
Ասկերան	4150.0	5700.0	4925.0	4170.8	5728.5	4949.6	0.5 %
Մարտունի	3350.0	5600.0	4475.0	3366.8	5628.0	4497.4	0.5 %
Մարտակերտ	1550.0	3300.0	2425.0	1553.1	3306.6	2429.9	0.2 %
Հաղրուփ	1500.0	3400.0	2450.0	1501.5	3403.4	2452.5	0.1 %
Շուշի	3200.0	7100.0	5150.0	3209.6	7021.0	5115.3	-0.7 %

2017թ. II կիսամյակում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 9.7%-ը(2017թ. I կիսամյակում՝ 7.8%):

Իրականացվել է վարձակալության 388 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. I կիսամյակի համեմատ աճել է 52.2%-ով, իսկ 2016թ. II կիսամյակի համեմատ՝ 40.6%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ասկերանի 22.2% (2017թ. I կիսամյակում՝ Մարտունու 40.4%), իսկ ցածր՝ Շուշիի 1.0% (2017թ. I կիսամյակում՝ Շահումյանի 1.2%) շրջաններում:

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

Ձ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Վարձակալված անշարժ գույքի քանակը				
		II կիսամյակ 2016թ.	փոփոխումը	II կիսամյակ 2017թ.	փոփոխումը	I կիսամյակ 2017թ.
1	բ/բ շենքի բնակարան	4	0.0%	4	33.3%	3
2	առանձնատուն	4	-50.0%	2	0.0%	2
3	ավտոտրակ	0	1-ով ավել	1	1-ով ավել	0
4	հասարակական նշ. օբ.	26	-23.1%	20	-16.7%	24
5	արտադրական նշ. օբ.	5	-40.0%	3	50.0%	2
6	հողամաս	237	51.1%	358	59.8%	224
	Ընդամենը	276	40.6%	388	52.2%	255

2017թ. II կիսամյակում հանրապետությունում գրանցվել է 3491.57 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 329 գործարք, որոնց քանակը և մակերեսները՝ ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	I կիսամյակ 2017թ.		II կիսամյակ 2017թ.		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը
Ասկերան	51	343.83	83	849.20	62.7%	2.5-անգամ
Մարտունի	81	320.77	61	306.55	-24.7%	-4.4%
Մարտակերտ	7	45.38	72	873.36	10.3-անգամ	19.2-անգամ
Հաղրուբ	15	206.92	11	66.46	-26.7%	3.1-անգամ
Շուշի	16	23.44	2	2.72	-87.5%	8.6-անգամ
Շահումյան	3	19.84	10	90.12	3.3-անգամ	4.5-անգամ
Քաշաթաղ	23	391.21	90	1393.28	3.9-անգամ	3.6-անգամ
Հանրապետություն	196	1350.79	329	3491.57	67.9%	2.6-անգամ

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

2017թ. II կիսամյակում գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 28.4%-ը (2017թ. I կիսամյակում՝ 11.1%-ը) :

Արձանագրվել է գրավադրման 1131 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. I կիսամյակի համեմատ աճել է 3.1 անգամ, իսկ 2016թ. II կիսամյակի համեմատ՝ 2.5 անգամ:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 46.9% (2017թ. I կիսամյակում՝ 79.3%), ցածր՝ Շահումյանի 3.2% (2017թ. I կիսամյակում՝ Քաշաթաղի 0.3%) շրջաններում:

2016թ. II , 2017թ. I և II կիսամյակներում գրավադրման գործարքների քանակը և նրանց փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Ձ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Գրավադրված անշարժ գույքի քանակը				
		II կիսամյակ 2016թ.	փոփոխումը	II կիսամյակ 2017թ.	փոփոխումը	I կիսամյակ 2017թ.
1	բ/բ շենքի բնակարան	162	1.8- անգամ	293	77.6%	165
2	առանձնափուն	108	25.2%	174	2.0 -անգամ	87
3	ավտոփնակ	11	1.8- անգամ	6	2.0 -անգամ	3
4	հասարակական նշ. օբ.	72	26.4%	91	46.8%	62
5	արտադրական նշ. օբ.	46	2.3- անգամ	106	4.2 -անգամ	25
6	հողամաս	46	10.1-անգամ	461	23.1- անգամ	20
	Ընդամենը	445	2.5-անգամ	1131	3.1- անգամ	362

2017թ. III և IV եռամսյակներում Արցախի Հանրապետությունում անհատույց սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներ չեն իրականացվել :

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

Հեռ: 04794-48-79