

Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2018թ. երկրորդ եռամսյակում (վերլուծություն)

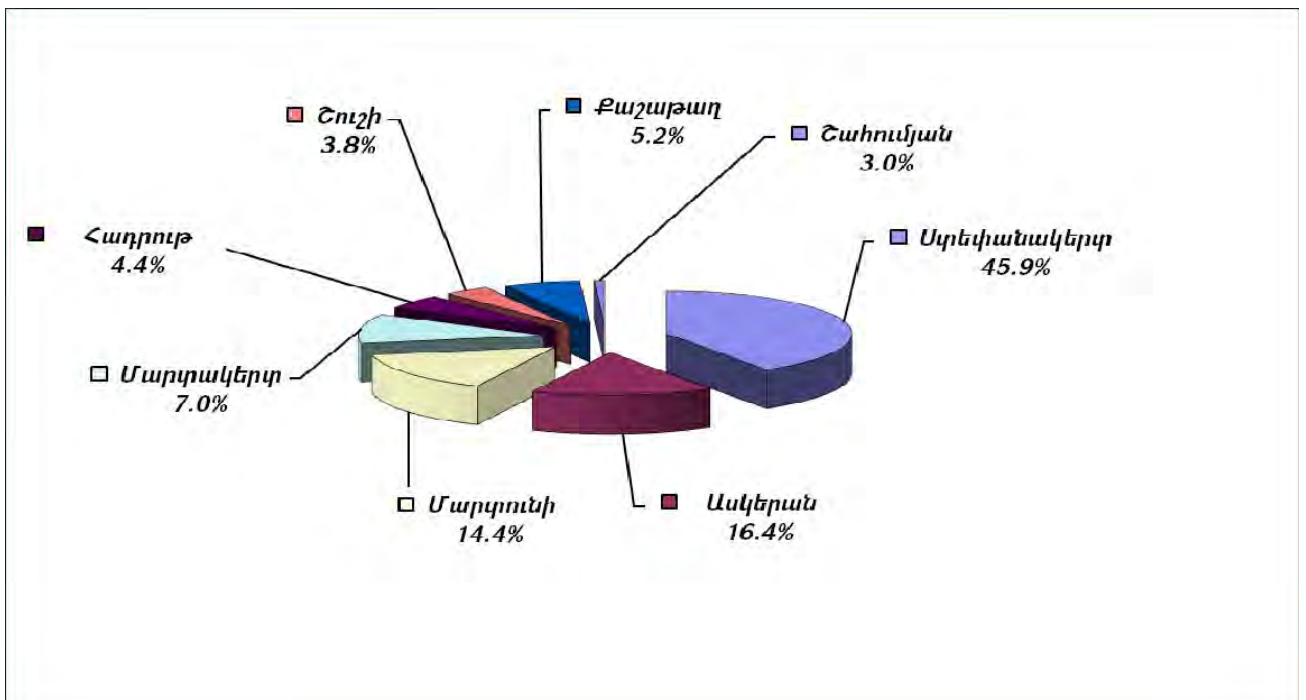
Հոդվածում ներկայացվում է Արցախի Հանրապետության էկոնոմիկայի և արտադրական ենթակառուցվածքների նախարարության աշխատակազմի անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից 2018թ. առաջին և երկրորդ, 2017թ. երկրորդ եռամսյակներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների համեմատական վերլուծությունը, 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. II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 2091 միավոր անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. II եռամսյակի համեմատ աճել է 20.4%-ով, իսկ 2018թ. I եռամսյակի համեմատ՝ 14.8%-ով:

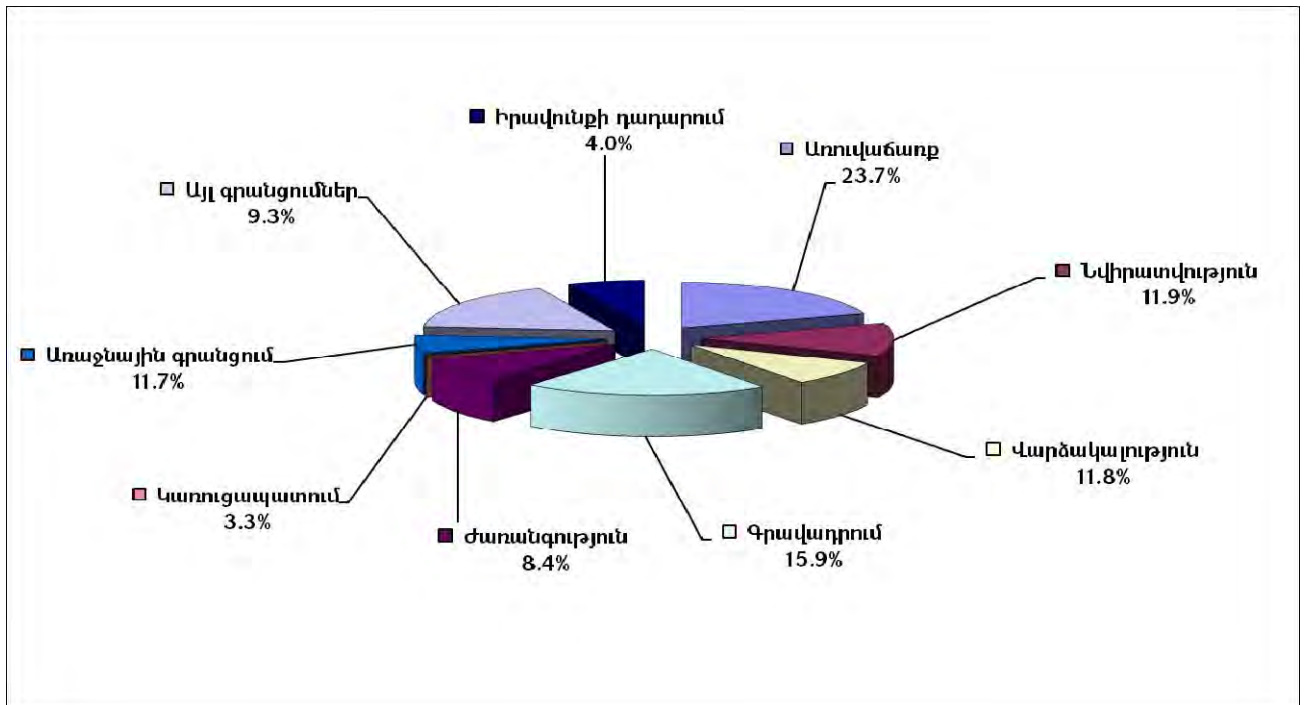
Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի առավել բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 45.9% (2018թ. I եռամսյակում՝ 42.0%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 3.0% (2018թ. I եռամսյակում՝ 2.0%) շրջանում:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ծավալներն, ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2018թ. II եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումներում բարձր տոկոսաչափ կազմել են առուվաճառքի գործարքները՝ 23.7% (2018թ. I եռամսյակում՝ 22.8%), ցածր՝ օգտագործման գործարքները՝ 0.4% (2018թ. I եռամսյակում՝ սեփականաշնորհման գործարքները՝ 0.3%):

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



Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2018թ. II եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում և շրջաններում գրանցված ընդհանուր գործարքներն՝ ըստ գույքի տեսակների.

Գույքի տեսակները	Գործարքների քանակը
Բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարաններ	435
Բնակելի տներ/առանձնատներ	504
Հասարակական նշանակության օբյեկտներ	225
Արտադրական նշանակության օբյեկտներ	64
Ավտոտրանսպորտ	68
Հողամասեր	795
Ընդամենը	2091

2018թ. II եռամսյակում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել է 2091 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում: Այդ քանակի փոփոխումներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի ու շրջանների, 2017թ. II, 2018թ. I և II եռամսյակներում, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2018թ.
Ստեփանակերտ	711	34.9%	959	25.4%	765
Ասկերան	219	56.2%	342	23.5%	277
Մարտունի	205	46.8%	301	21.9%	247
Մարտակերտ	101	44.6%	146	5.0%	139
Հաղրուֆ	68	36.8%	93	-35.0%	143
Շուշի	84	-6.0%	79	5.3%	75
Քաշաթաղ	331	-67.4%	108	-22.9%	140
Շահումյան	17	3.7 անգամ	63	75.0%	36
Հանրապետություն	1736	20.4%	2091	14.8%	1822

2017թ. II, 2018թ. I և II եռամսյակներում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գրանցումներն՝ ըստ գործարքների տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2018թ.
ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	304	63.2%	496	19.5%	415
ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	207	19.8%	248	-0.4%	249
ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	159	55.3%	247	-28.8%	347
ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	217	53.5%	333	71.6%	194
ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	188	-6.9%	175	20.7%	145
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	20	-55.0%	9	12.5%	8
ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	5	5-ով պակ.	0	5-ով պակ.	5
ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ	1	1-ով պակ.	0	0.0%	0
ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	105	2.3 անգամ	244	2.1 անգամ	119
ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	16	0.0%	16	16-ով ավել	0
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ	25	2.8 անգամ	70	32.1%	53
ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	402	-57.7%	170	18.1%	144
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄ	87	-4.6%	83	-42.0%	143
ԸՆԴԱՄԵՆԸ	1736	20.4%	2091	14.8%	1822

2018թ. II եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 496 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. II եռամսյակի համեմատ աճել է 63.2 %-ով, իսկ 2018թ. I եռամսյակի համեմատ՝ 19.5%-ով: Առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումները, կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 23.7%-ը(2018թ. I եռամսյակում՝ 22.8%):

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում 50.8% (2018թ. I եռամսյակում՝ 51.3%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 3.2% (2018թ. I եռամսյակում՝ Քաշաթաղի 3.4%) շրջաններում:

2017թ. II, 2018թ. I և II եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների

պետական գրանցումների քանակի փոփոխություններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2018թ.
Ստեփանակերտ	161	56.5%	252	18.3%	213
Ասկերան	40	70.0%	68	54.5%	44
Մարտունի	40	65.0%	66	2.0 անգամ	33
Մարտակերտ	13	2.0 անգամ	26	-36.6%	41
Հաղրութ	16	25.0%	20	11.1%	18
Շուշի	15	93.3%	29	-6.5%	31
Քաշաթաղ	15	26.7%	19	35.7%	14
Շահումյան	4	4.0 անգամ	16	-23.8%	21
Հանրապետություն	304	63.2%	496	19.5%	415

2017թ. II, 2018թ. I և II եռամսյակներում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը և նրանց փոփոխումներն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Առուվաճառքի գործարքների քանակը				
		II եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2018թ.	փոփոխումը	I եռամսյակ 2018թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարան	60	86.7%	112	30.2%	86
2	բնակելի տուն /առանձնատուն/	50	64.0%	82	12.3%	73
3	ավտոտրնակ	28	39.3%	39	2.2 անգամ	18
4	հասարակական նշ. օբյեկտ	30	40.0%	42	44.8%	29
5	արտադրական նշ. օբյեկտ	9	77.8%	16	-5.9%	17
6	հողամաս	127	61.4%	205	6.8%	192
	Ընդամենը	304	63.2%	496	19.5%	415

2018թ. II եռամսյակում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 112, իսկ անհատական բնակելի տների նկատմամբ՝ 82 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում:

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների և անհատական բնակելի տների առուվաճառքի գործարքների բարձր տոկոսաչափ գրանցվել է Ստեփանակերտում՝ համապատասխանաբար՝ 63.4% (2018թ. I եռամսյակում՝ 76.7 %) և 39.0% (2018թ. I եռամսյակում՝ 38.4 %) :

2017թ. II, 2018թ. I և II եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները.

Ստեփանակերտ քաղաքում բնակարանի 1 մ² միջին արժեքը

(հազ. ՀՀ դրամ) ըստ գոյիների

Գոտի	2017 թ. II եռամսյակ		2018 թ. II եռամսյակ		2018թ. I եռամսյակ	
	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա	Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա
I	382.0	241.8	399.8	250.4	391.0	243.4
II	382.0	228.8	391.0	236.3	391.0	232.3
III	345.3	214.2	362.5	229.7	362.5	223.8
IV	-	-	-	-	-	-
Միջին արժեք	369.7	228.3	384.4	238.8	381.5	233.2

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: Ստեփանակերտ քաղաքի տարածագնահատման գոտիների կադաստրային քարտեզը, տես՝ էջ 13:

2. Ստեփանակերտ քաղաքի 4-րդ գոտում բազմաբնակարան բնակելի շենքեր չկան:

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ Ստեփանակերտ քաղաքում 2018թ. II եռամսյակում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին արժեքները՝ 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, 2017 թվականի II եռամսյակի համեմատ աճել են՝ առաջնային շուկայում՝ 4.0 %, երկրորդային շուկայում՝ 4.6%-ով, իսկ 2018թ. I եռամսյակի համեմատ առաջնային շուկայում՝ 0.8%-ով, իսկ երկրորդային շուկայում 2.4%-ով:

2017թ. II, 2018թ. I և II եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում շինության 200. 0 մ² և տնամերձի 600.0մ² միջին մակերեսներով անհատական բնակելի տների առավաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները շինության 1մ² մակերեսի հաշվարկով (ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը)։

Ստեփանակերտ քաղաքում բնակելի տների 1 մ² միջին արժեքը՝ ըստ գոյիների

Գոտի	2017 թ. II եռամսյակ		2018 թ. II եռամսյակ		2018թ. I 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
I	162.6	290.1	170.8	304.7	170.8	304.7
II	109.4	152.4	114.3	173.4	111.8	170.3
III	96.5	112.3	96.4	151.7	92.6	146.8
IV	91.6	105.8	91.1	117.6	91.1	116.3
Միջին արժեք	115.0	165.2	118.2	186.9	116.6	184.5

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ 2018թ. II եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում անհատական բնակելի տների/կառուցված մինչև 1980թ. և 1980 թվականից հետո/ շինության 1մ² մակերեսի շուկայական միջին արժեքները 2017թ. II եռամսյակի համեմատ աճել են համապատասխանաբար՝ 2.8%-ով և 13.1%-ով: 2018թ. I եռամսյակի համեմատ մինչև 1980թ. կառուցված անհատական բնակելի տների արժեքները աճել են 1.4%-ով, իսկ 1980 թվականից հետո կառուցված բնակելի տների դեպքում՝ 1.3%-ով:

2017թ. II, 2018թ. I և II 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.

Շրջկենտրոններում բնակարանների 1մ² միջին արժեքը

Շրջկենտրոններ	2017 թ. II եռամսյակ	2018 թ. II եռամսյակ	2018թ. I եռամսյակ
	բնակարանի 1 մ ² միջին արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/		
Ասկերան	89.2	98.4	93.9
Մարտունի	89.1	98.2	93.8
Մարտակերտ	66.2	69.9	69.9
Հաղրուֆ	68.6	71.6	71.6
Շուշի	147.7	154,6	156.0
Բերձոր	69.3	72.8	72.8
Քարվաճառ	-	-	-

2017թ. II, 2018թ. I և II 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.

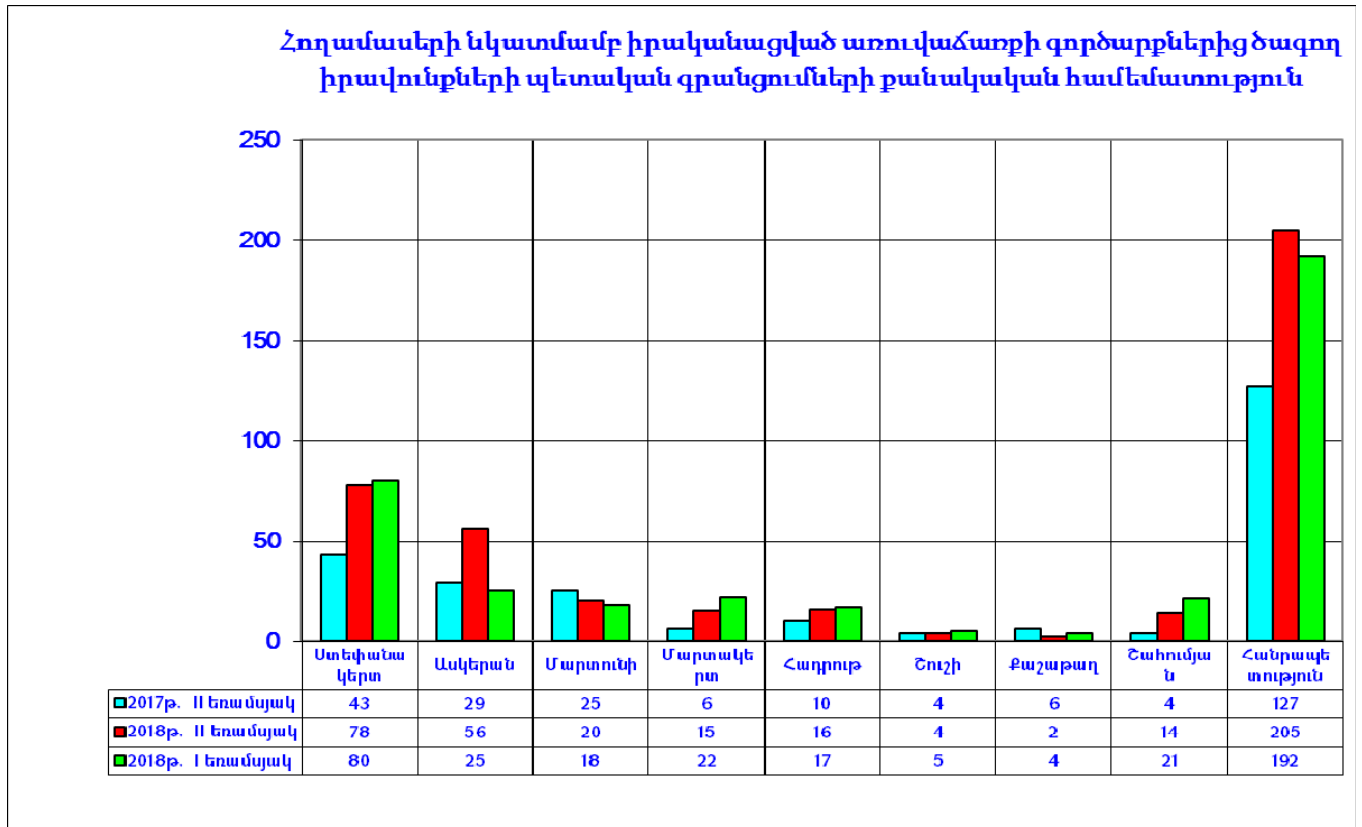
Շրջկենտրոններում անհատական բնակելի տների 1մ² միջին արժեքը

Շրջկենտրոններ	2017 թ. II եռամսյակ		2018 թ. II եռամսյակ		2018թ. I եռամսյակ	
	Շինության 1 մ ² միջին արժեքը՝ ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)		Շինության 1 մ ² միջին արժեքը՝ ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը (հազ. ՀՀ դրամ)		Շինության 1 մ ² 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	20.4	51.1	21.6	54.2	21.4	53.5
Մարտունի	22.1	46.7	24.5	52.0	24.1	51.2
Մարտակերտ	15.3	40.5	15.8	41.1	15.5	41.1
Հաղրուֆ	19.0	43.2	19.1	43.4	19.1	43.2
Շուշի	38.4	83.3	40.6	85.0	41.4	85.0
Բերձոր	5.4	25.6	13.8	30.2	13.9	31.0
Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-

2018 թվականի երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 795 միավոր հողամասի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, որից 191 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 205 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որից 78 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հանրապետությունում 2018 թվականի երկրորդ եռամսյակում հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակը, 2018 թվականի առաջին եռամսյակի համեմատ /192 միավոր/, աճել է 6.8%-ով, իսկ 2017թ. երկրորդ եռամսյակի /127 միավոր/ համեմատ 61.4 %-ով:



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

- գյուղատնտեսական նշանակության հող՝ 26 միավոր (57,64 հա), որից 2 միավոր(0.08 հա) Ստեփանակերտ քաղաքում
- բնակելի կառուցապատման հող՝ 89 միավոր (10.756 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 45 միավոր (4.33հա)
- հասարակական (խառը) կառուցապատման հող՝ 79 միավոր (5.507 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 28 միավոր (0.96 հա)
- արդյունաբերական օբյեկտների հող՝ 10 միավոր (1.39 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 2 միավոր (0.34 հա):

Հողերի առուվաճառքի առավել մեծ ծավալներն արձանագրվել են Ասկերանի շրջանում՝ 33.58 հա, որից 23.32 հա գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են:

Վաճառված հողերի քանակի 64.2 %-ը կամ 131 գործարք (39.74 հա) հանդիսացել է պետական կամ համայնքային սեփականության հողեր, որից Ստեփանակերտում՝ 49 միավոր (3.7 հա), իսկ 35.8 %-ը կամ 73 միավորը (35.55 հա) հանդիսացել է մասնավոր սեփականության հող, որից Ստեփանակերտում՝ 28 միավոր (2.01 հա):

Ստորև ներկայացվում է 2018 թվականի երկրորդ 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.

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	2	0.08	-	-	32	3.21	15	0.41	-	-	2	0.34	13	1.12	13	0.55
Շուշի	-	-	-	-	-	-	3	0.04	-	-	-	-	-	-	1	0.003
Ասկերան	5	23.32	5	0.501	10	1.56	19	0.25	3	5.14	1	0.2	13	1.797	-	-
Մարտունի	-	-	-	-	3	0.32	2	0.006	9	13.36	-	-	5	0.41	1	0.002
Մարտակերտ	-	-	2	0.35	5	1.47	7	0.37	1	1.14	-	-	-	-	-	-
Հաղրուփ	1	3.52	-	-	2	0.26	3	0.38	5	11.08	-	-	5	0.41	-	-
Քաշաթաղ	-	-	-	-	-	-	1	0.025	-	-	-	-	-	-	1	0.0008
Շահումյան	-	-	-	-	1	0.199	13	3.47	-	-	-	-	-	-	-	-

Ստորև ներկայացվում է 2018 թվականի երկրորդ 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:

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			
	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	45	3.27	2	0.08	-	-	28	2.78	15	0.41	4	0.43	-	-	-	-	4	0.43	-	-
Շուշի	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0.04	-	-	-	-	-	-	3	0.04
Ասկերան	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	25.63	5	23.32	5	0.50	10	1.56	19	0.25
Մարտունի	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	0.33	-	-	-	-	3	0.32	2	0.006
Մարտակերտ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	2.19	-	-	2	0.35	5	1.47	7	0.37
Հաղրուփ	1	0.22	-	-	-	-	1	0.22	-	-	5	3.93	1	3.52	-	-	1	0.033	3	0.38
Քաշաթաղ	1	0.025	-	-	-	-	-	-	1	0.025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շահումյան	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	3.67	-	-	-	-	1	0.199	13	3.47

պետական սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողերի ուղղակի վաճառքի 2 գործարք՝ Ստեփանակերտ քաղաքում (1 քմ պայամանագրային գնի միջին արժեքը կազմել է 424 ՀՀ դրամ):

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2018 թվականի երկրորդ եռամսյակում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պայամանագրային գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ² մակերեսի հաշվարկով, որտեղ ներառված չեն հողերի դատարանի վճռով և ուղղակի վաճառքների տվյալները:

Տարածաշրջանի անվանում	Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղ.նշ.հողերի աճուրդային վաճառքների					Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող գյուղ.նշ.հողերի վաճառքների				
	Միավորների քանակը	Մակերեսը/հա/	Արդյունքում ձևավորված պայամանագրային 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շուշիի շրջան										
ք.Շուշի	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ասկերանի շրջան										
ք.Ասկերան	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	5	23,32	7	52	27	3	5,14	28	235.3	99
Մարտունու շրջան										
ք.Մարտունի	-	-	-	-	-	1	2,38	13	13	13
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	8	10,98	3	50	17
Մարտակերտի շրջան										
ք.Մարտակերտ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	1	1.14	44	44	44
Հադրութի շրջան										
ք.Հադրութ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	1	3,52	57	57	57	5	11,08	46	60	50
Քաշաթաղի շրջան										
Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շահումյանի շրջան										
Քարվաճառ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Ստորև աղյուսակում ներկայացվում է 2018 թվականի երկրորդ եռամսյակում բնակելի կառուցապատման (տնամերձ) հողերի պայմանագրային գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ² 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 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/	4	0,43	525	525	525	13	1.12	919.7	6907.04	3913.4
Շուշիի շրջան										
ք.Շուշի	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ասկերանի շրջան										
ք.Ասկերան	1	0.021	124	124	124	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	9	1.54	23	205	69.4	13	1.8	227.3	1250	515.5
Մարտունու շրջան										
ք.Մարտունի	-	-	-	-	-	3	0.22	862.1	1339.4	1108.1
Շրջան/միջինը/	3	0.32	50	50	50	2	0.19	30.4	166.7	98.5
Մարտակերտի շրջան										
ք.Մարտակերտ	-	-	-	-	-					
Շրջան/միջինը/	5	1.47	13.2	116	42.4					
Հաղրուփի շրջան										
ք.Հաղրուփ	1	0.033	64.4	64.4	64.4	3	0.16	70	666.7	383.9
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	2	0.25	89.7	89.7	89.7
Քաշաթաղի շրջան										
Բերձոր	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Շահումյանի շրջան										
Քարվաճառ	1	0.199	38.02	38.02	38.02	-	-	-	-	-
Շրջան/միջինը/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2018թ. II եռամսյակում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 11.8%-ը (2018թ. I

եռամսյակում՝ 19.0%-ը): Իրականացվել է վարձակալության 247 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. I եռամսյակի համեմատ նվազել է 28.8%-ով, իսկ 2017թ. II եռամսյակի համեմատ՝ աճել 55.3%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ասկերանի՝ 34.4% (2018թ. I եռամսյակում Մարտունու՝ 25.1%), իսկ ցածր Շուշիի՝ 1.6% (2018թ. I եռամսյակում՝ 0.3%) շրջաններում:

2018թ. II եռամսյակում հանրապետությունում հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 220 վարձակալության գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. I եռամսյակի (328 գործարք) համեմատ նվազել է 32.8%-ով, իսկ 2017թ. II եռամսյակի (144 գործարք) համեմատ՝ աճել 52.8%-ով:

2018թ. II եռամսյակում անշարժ գույքի վարձակալության գործարքների 89.1%-ը գրանցվել է հողամասերի նկատմամբ (2018թ. I եռամսյակում՝ 94.5%):

Հողամասերի վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ գրանցվել է Ասկերանի՝ 38.2% (2018թ. I եռամսյակում՝ Մարտունու՝ 26.5%), իսկ ցածր՝ Շուշիի՝ 1.4% (2018թ. I եռամսյակում՝ 0.3%) շրջաններում:

2018թ. II եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է 1790.18 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 205 գործարք: Հողամասերի մակերեսները և գործարքների քանակը՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Տարածաշրջանը	I եռամսյակ 2018թ.		II եռամսյակ 2018թ.		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը
Ասկերան	67	527.52	77	538.87	14.9%	2.1%
Մարտունի	82	388.20	56	183.95	-31.7%	2.1 անգամ
Մարտակերտ	37	224.91	10	112.7	-73.0%	-49.9%
Հաղրուօ	32	669.52	21	434.0	-34.4%	-35.2%
Շուշի	1	1.5	3	6.21	3.0 անգամ	4.1 անգամ
Քաշաթաղ	90	1833.03	25	394.66	-72.2%	4.6 անգամ
Շահումյան	12	10.87	13	119.79	8.3%	11.0 անգամ
Հանրապետություն	321	3655.55	205	1790.18	-36.1%	2.0 անգամ

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 :

2018թ. II եռամսյակում գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 15.9%-ը(2018թ. I եռամսյակում՝ 10.6%-ը): Կատարվել է գրավադրման 333 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2018թ. I եռամսյակի համեմատ աճել է 71.7%-ով, իսկ 2017թ. II եռամսյակի համեմատ՝ 53.5 %-ով:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 76.3% (2018թ. I եռամսյակում՝ 77.3%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 0.3% (2018թ. I եռամսյակում՝ Հաղրուօի, Շուշիի, Քաշաթաղի 1.5%) շրջաններում: