

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

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

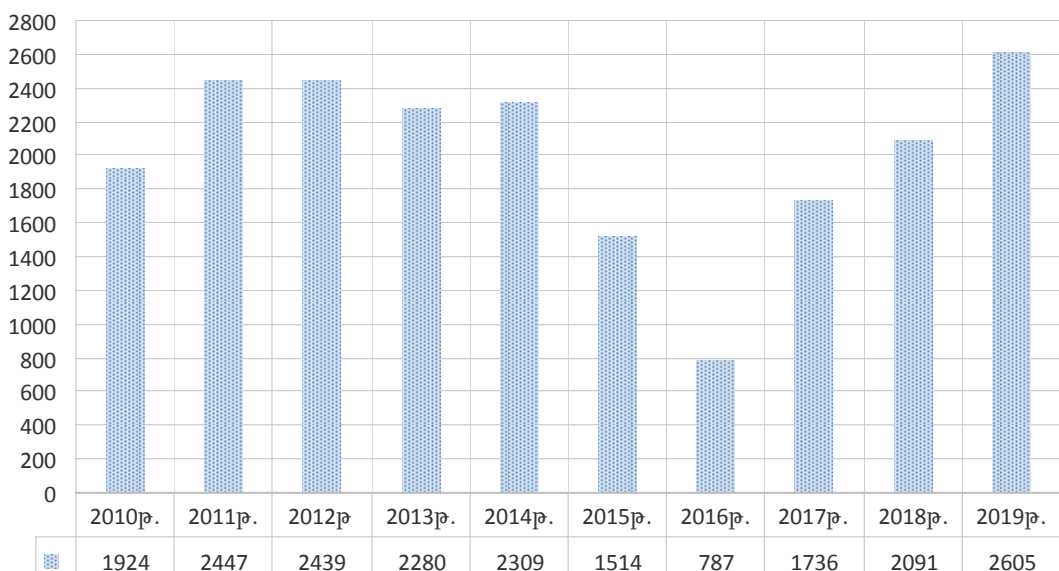
Հոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջկենտրոններում անշարժ գույքի շուկայական արժեքները ձևավորվել են անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից գրանցված առուվաճառքի պայմանագրային գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում:

2019թ. երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 2605 միավոր անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2019թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել է 32.0%-ով, իսկ 2018թ. երկրորդ եռամսյակի համեմատ՝ 24.6%-ով:

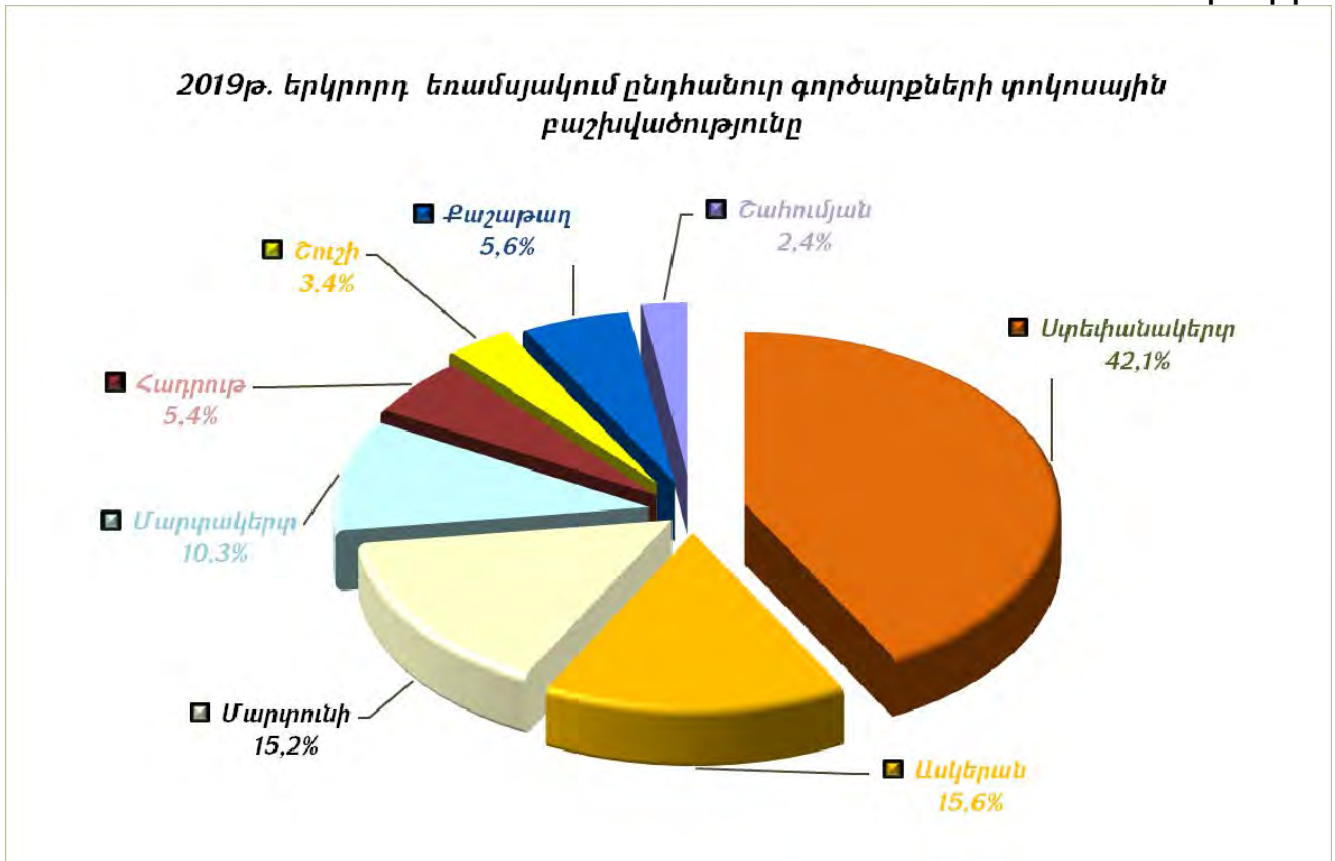
2010-2019թթ. թվականների երկրորդ եռամսյակի ընթացքում իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումների քանակական համեմատությունը ներկայացված է գծապատկեր 1.1-ում.

**Գծապատկեր 1.1**

**Հանրապետությունում երկրորդ եռամսյակի ընթացքում  
իրականացված ընդհանուր գործարքներն ըստ տարիների**



2019 թվականի երկրորդ եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ծավալներն ըստ շրջանների և Ստեփանակերտ քաղաքի ներկայացված են գծապատկեր 1.2-ում



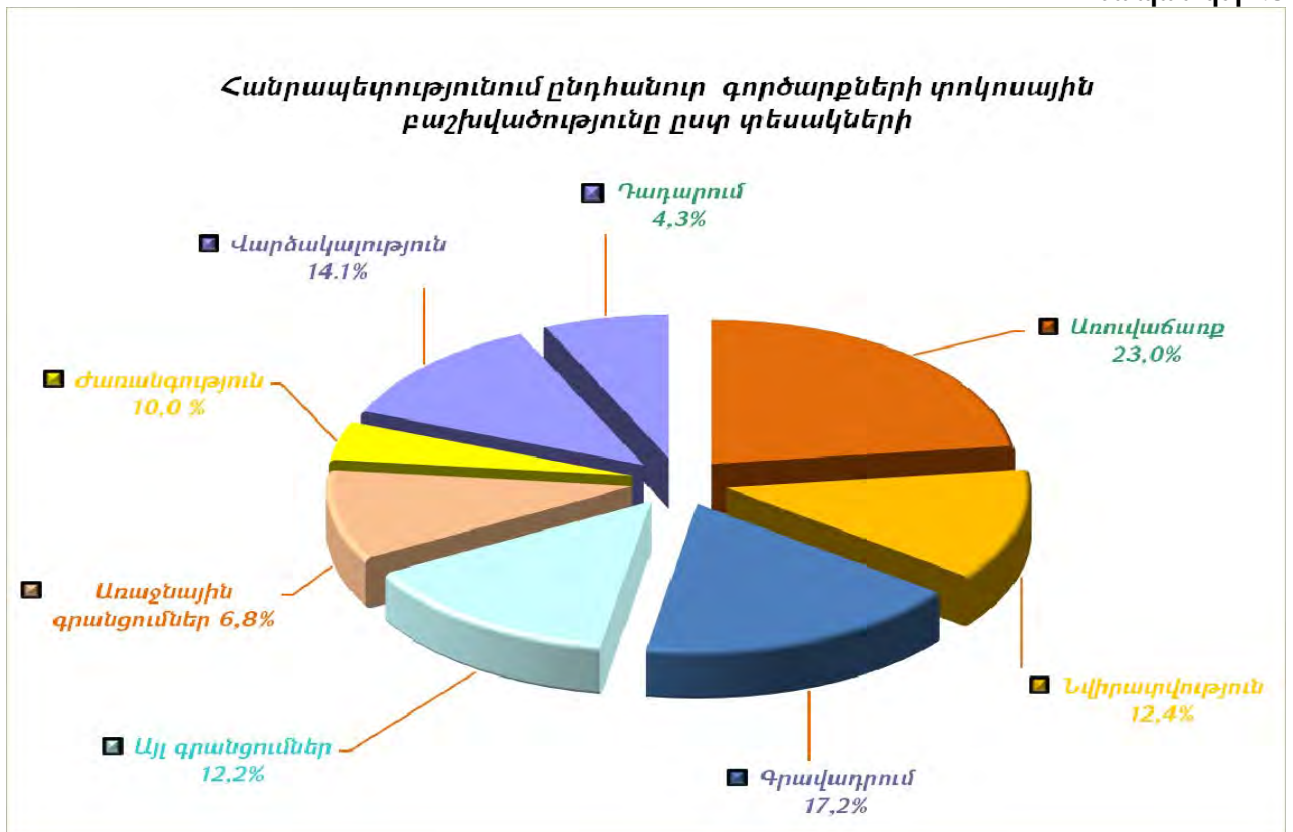
Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի առավել բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 42,1%(2019թ. I եռամսյակում՝ 38,7%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 2,4% (2019թ. I եռամսյակում՝ Շուշիի 3,4%) շրջաններում:

2019թ. երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումների քանակի փոփոխումներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի ու շրջանների 2019թ. առաջին և 2018 թ. երկրորդ եռամսյակների նկատմամբ, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Աղյուսակ 1.1

| Տարածաշրջանը           | II եռամսյակ 2018թ. | փոփոխումը    | II եռամսյակ 2019թ. | փոփոխումը    | I եռամսյակ 2019թ. |
|------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------------|
| <b>Ստեփանակերտ</b>     | 959                | 14,4%        | 1097               | 43,8%        | 763               |
| <b>Ասկերան</b>         | 342                | 18,7%        | 406                | 21,2%        | 335               |
| <b>Մարտունի</b>        | 301                | 31,2%        | 395                | 46,8%        | 269               |
| <b>Մարտակերտ</b>       | 146                | 84,2%        | 269                | 41,6%        | 190               |
| <b>Հաղրուֆ</b>         | 93                 | 51,6%        | 141                | 48,4%        | 95                |
| <b>Շուշի</b>           | 79                 | 12,7%        | 89                 | 32,8%        | 67                |
| <b>Քաշաթաղ</b>         | 108                | 35,2%        | 146                | -11,0%       | 164               |
| <b>Շահումյան</b>       | 63                 | -1,6%        | 62                 | -31,9%       | 91                |
| <b>Հանրապետություն</b> | <b>2091</b>        | <b>24,6%</b> | <b>2605</b>        | <b>32,0%</b> | <b>1974</b>       |

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



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

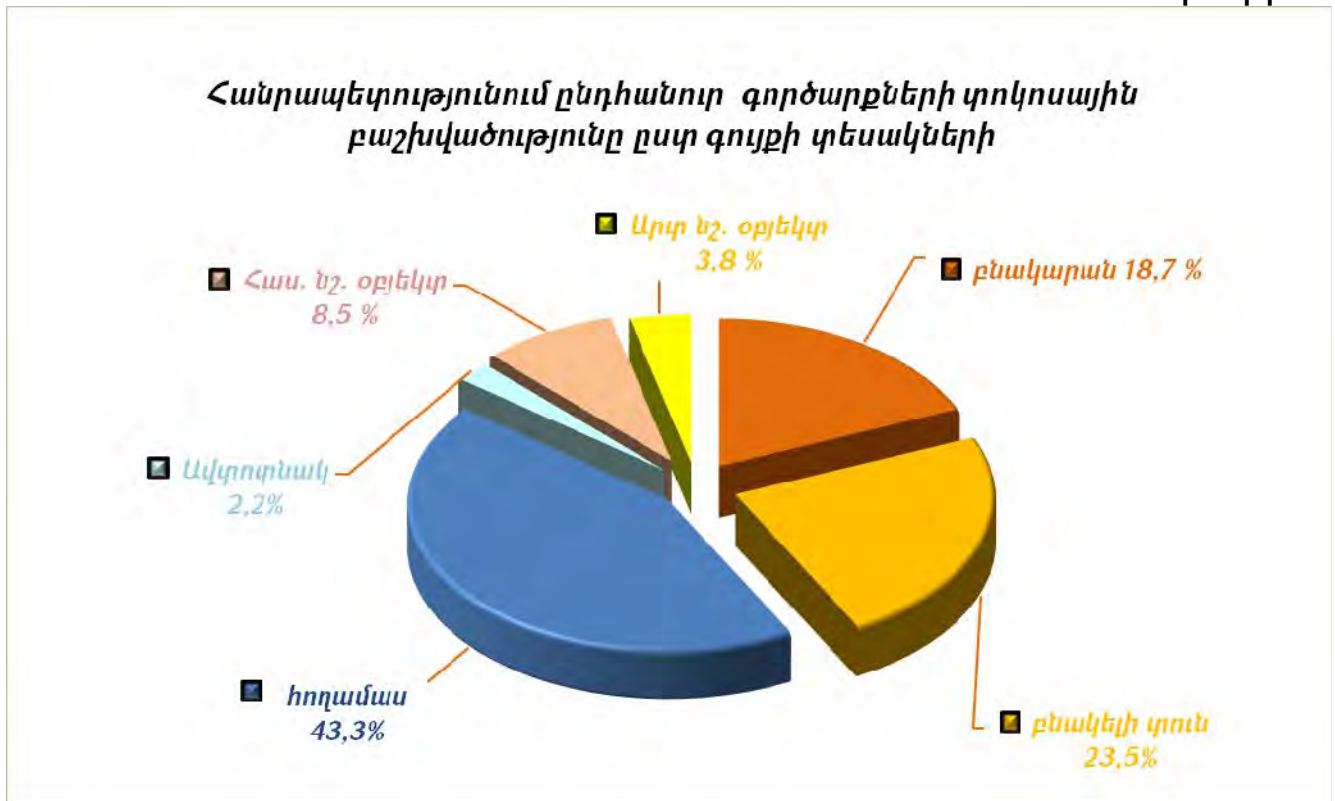
Աղյուսակ 1.2

| Գործարքի տեսակը    | II եռամսյակ 2018թ. |              | II եռամսյակ 2019թ. |              | I եռամսյակ 2019թ. |
|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------------|
|                    | Գրանցումներ        | Ֆոկոխումը    | Գրանցումներ        | Ֆոկոխումը    |                   |
| ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ         | 496                | 20,8%        | 599                | 32,2%        | 453               |
| ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ     | 248                | 30,6%        | 324                | 15,7%        | 280               |
| ՓՈՒՆԱՆԿՈՒԹՅՈՒՆ     | 16                 | -93,8%       | 1                  | -66,7%       | 3                 |
| ՎԱՐՁԱՎԱԼՈՒԹՅՈՒՆ    | 247                | 49,0%        | 368                | 29,6%        | 284               |
| ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ      | 70                 | -38,6%       | 43                 | -2,3%        | 44                |
| ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ      | 175                | 48,6%        | 260                | 22,1%        | 213               |
| ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ        | 9                  | 2,1 անգ.     | 19                 | 90,0%        | 10                |
| ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ   | 0                  | 2-ով ավել    | 2                  | -71,4%       | 7                 |
| ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ | 244                | -27,9%       | 176                | 12,8%        | 156               |
| ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ       | 156                | 61,5%        | 252                | 13,5%        | 222               |
| ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ         | 333                | 34,8%        | 449                | 2,3 անգ.     | 196               |
| ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱՂԱՐՈՒՄ | 97                 | 15,5%        | 112                | 5,7%         | 106               |
| <b>ԸՆԴԱՄԵՆԸ</b>    | <b>2091</b>        | <b>24,6%</b> | <b>2605</b>        | <b>32,0%</b> | <b>1974</b>       |

2019թ. երկրորդ եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումներում բարձր տոկոսաչափ կազմել են առավաճառքի գործարքները՝ 22.9% (2019թ. I եռամսյակում՝ 22.0%), ցածր փոխանակության գործարքները՝ 0.1% (2019թ. I եռամսյակում՝ 0.2%):

Ստորև գծապատկերներում ներկայացվում է հանրապետությունում 2019թ. երկրորդ եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների տոկոսային բաշխվածությունը ըստ գույքի տեսակների.

Գծապատկեր 1.4



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

Աղյուսակ 1.3

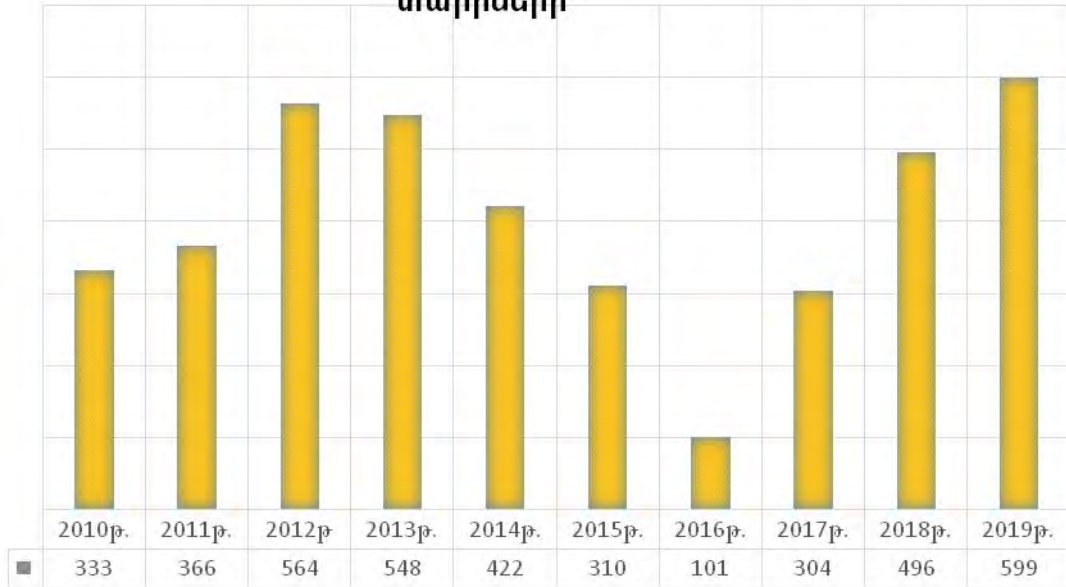
| Հ/հ | Անշարժ գույքի տեսակները      | Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակը |              |                    |              |                   |
|-----|------------------------------|---|--------------|--------------------|--------------|-------------------|
|     |                              | II եռամսյակ 2018թ.  | փոփոխումը    | II եռամսյակ 2019թ. | փոփոխումը    | I եռամսյակ 2019թ. |
| 1   | բազմաբնակարան շենքի բնակարան | 435   | 12,2%        | 488                | 99,2%        | 245               |
| 2   | բնակելի տուն /առանձնատուն/   | 504   | 21,2%        | 611                | 32,8%        | 460               |
| 3   | հասարակական նշ. օբյեկտ       | 225   | -1,8%        | 221                | 3,3%         | 214               |
| 4   | արտադրական նշ. օբյեկտ        | 64  | 56,3%        | 100                | -2,9%        | 103               |
| 5   | ավտոտնակ                     | 68  | -16,2%       | 57                 | 35,7%        | 42                |
| 6   | հողամաս                      | 795   | 41,9%        | 1128               | 24,0%        | 910               |
|     | <b>Ընդամենը</b>              | <b>2091</b>   | <b>24,6%</b> | <b>2605</b>        | <b>32,0%</b> | <b>1974</b>       |

2019թ. երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 599 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2019թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել է 32.2 %-ով, իսկ 2018թ. երկրորդ եռամսյակի համեմատ՝ 20.8%-ով: Առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 23.0%-ը(2019թ. I եռամսյակում՝ 22.9%):

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

Գծապատկեր 1.5

Հանրապետությունում երկրորդ եռամսյակի ընթացքում իրականացված առուվաճառքի գործարքներն ըստ տարիների



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

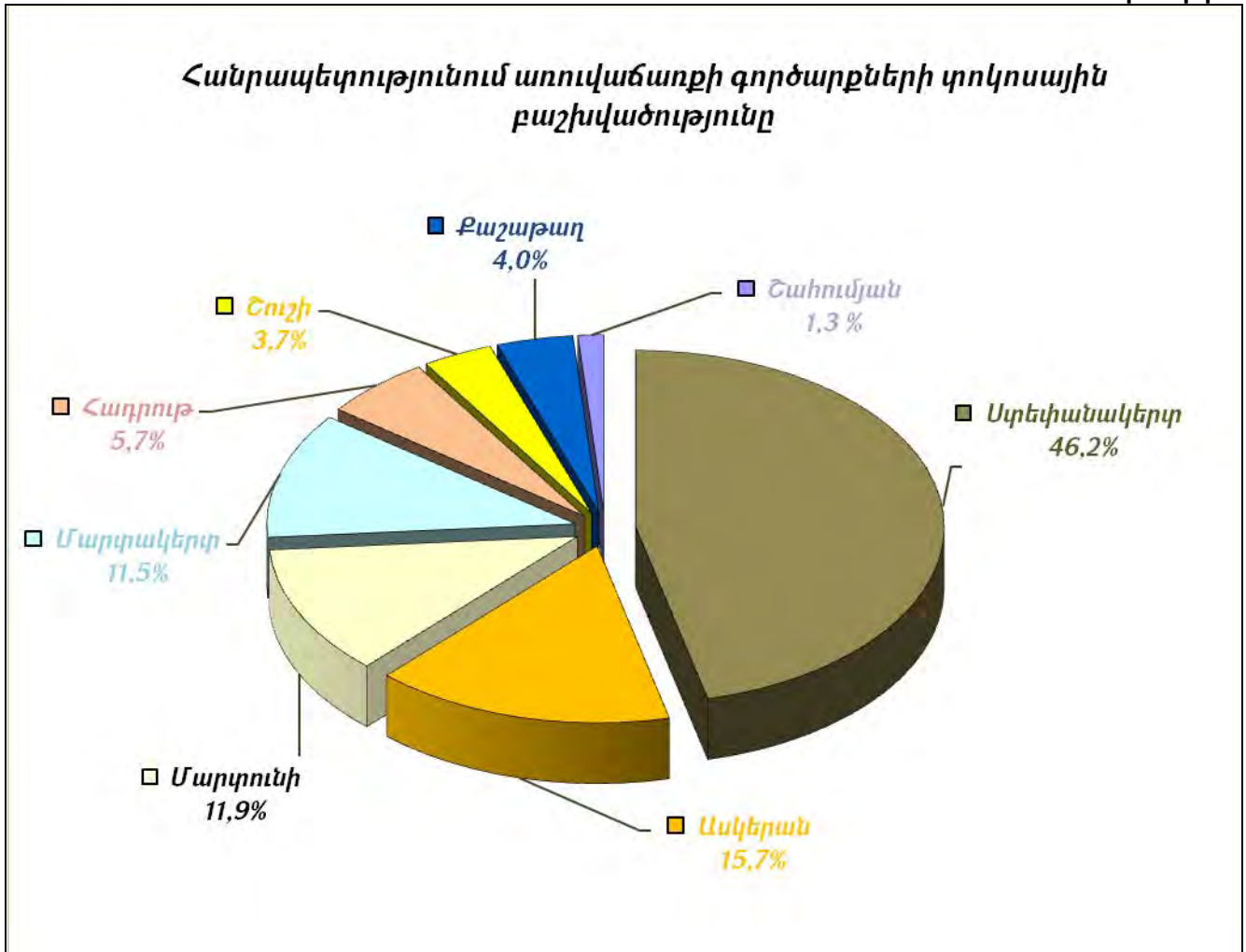
Աղյուսակ 1.4

| Տարածաշրջանը           | II եռամսյակ 2018թ. | փոփոխումը    | II եռամսյակ 2019թ. | փոփոխումը    | I եռամսյակ 2019թ. |
|------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------------|
| <b>Ստեփանակերտ</b>     | 252                | 9,9%         | 277                | 29,4%        | 214               |
| <b>Ասկերան</b>         | 68                 | 38,2%        | 94                 | 62,1%        | 58                |
| <b>Մարտունի</b>        | 66                 | 7,6%         | 71                 | 22,4%        | 58                |
| <b>Մարտակերտ</b>       | 26                 | 2,7 անգ.     | 69                 | 2,0 անգ.     | 34                |
| <b>Հաղրուօ</b>         | 20                 | 70,0%        | 34                 | 41,7%        | 24                |
| <b>Շուշի</b>           | 29                 | -24,1%       | 22                 | -35,3%       | 34                |
| <b>Քաշաթաղ</b>         | 19                 | 26,3%        | 24                 | 9,1%         | 22                |
| <b>Շահումյան</b>       | 16                 | -50,0%       | 8                  | -11,1%       | 9                 |
| <b>Հանրապետություն</b> | <b>496</b>         | <b>20,8%</b> | <b>599</b>         | <b>32,2%</b> | <b>453</b>        |

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 46.2 % (2019թ. I եռամսյակում՝ 47.2%), իսկ ցածր Շահումյանի շրջանում՝ 1.3%. (2019թ. I եռամսյակում՝ 2.0%):

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





2019թ. երկրորդ եռամսյակում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 78, իսկ անհատական բնակելի տների նկատմամբ՝ 74 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում:

2018թ. երկրորդ, 2019թ. առաջին և երկրորդ եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1 մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով, հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները(Աղյուսակ 1.5).

Աղյուսակ 1.5

| Գոտի        | 2018 թ. II եռամսյակ |                   | 2019 թ. II եռամսյակ |                   | 2019 թ. I եռամսյակ |                   |
|-------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|             | Առաջնային շուկա     | Երկրորդային շուկա | Առաջնային շուկա     | Երկրորդային շուկա | Առաջնային շուկա    | Երկրորդային շուկա |
| I           | 399.8               | 250.4             | 400.0               | 268.7             | 400.0              | 260.5             |
| II          | 396.0               | 236.3             | 391.0               | 260.6             | 391.0              | 254.6             |
| III         | 362.5               | 229.7             | 362.5               | 244.5             | 362.5              | 241.8             |
| IV          | -                   | -                 | -                   | -                 | -                  | -                 |
| Միջին արժեք | 384.4               | 238.8             | 384.5               | 257.9             | 384.5              | 252.3             |

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

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ Ստեփանակերտ քաղաքում 2019թ. երկրորդ եռամսյակում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին արժեքները՝ 1 մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով,

2019թ առաջին թվականի եռամսյակի համեմատ՝ առաջնային շուկայում մնացել է անփոփոխ, երկրորդային շուկայում՝ աճել 2.2%-ով, իսկ 2018թ. երկրորդ եռամսյակի համեմատ առաջնային շուկայում՝ 0.03%-ով, իսկ երկրորդային շուկայում՝ 8.0%-ով:

2018թ. երկրորդ, 2019թ. առաջին և երկրորդ եռամսյակներում Ստեփանակերտ քաղաքում շինության 200.0 մ<sup>2</sup> և տնամերձի 600.0մ<sup>2</sup> միջին մակերեսներով անհատական բնակելի տների առուվաճառքների (պայմանագրային) գների և առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջինացված արժեքները շինության 1մ<sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով (ներառյալ տնամերձի միավորի արժեքը).

*Աղյուսակ 1.6*

***ք.Ստեփանակերտում բնակելի տների 1 մ<sup>2</sup> միջին արժեքը(հազ. ՀՀ դրամ)՝ ըստ գոտիների***

| Գոտի        | 2018 թ. II եռամսյակ                     |                         | 2019 թ. II եռամսյակ   |                         | 2019 թ. I եռամսյակ    |                         |
|-------------|---|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|             | Շինության 1 մ <sup>2</sup> 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          | 114.6                                   | 173.4                   | 120.6                 | 182.3                   | 120.6                 | 182.3                   |
| III         | 96.4                                    | 151.7                   | 108.2                 | 160.5                   | 105.4                 | 154.5                   |
| IV          | 91.1                                    | 117.6                   | 96.4                  | 122.3                   | 91.6                  | 120.8                   |
| Միջին արժեք | 118.2                                   | 186.9                   | 124.0                 | 192.5                   | 122.1                 | 190.7                   |

Գնային ինդեքսների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ 2019թ. երկրորդ եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում անհատական բնակելի տների/կառուցված մինչև 1980թ. և 1980 թվականից հետո/ շինության 1մ<sup>2</sup> մակերեսի շուկայական միջին արժեքները 2019թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել են համապատասխանաբար՝ 1.6%-ով և 0.9%-ով: 2018թ. երկրորդ եռամսյակի համեմատ միջև 1980թ. կառուցված անհատական բնակելի տների արժեքները աճել են 4.9%-ով, իսկ 1980 թվականից հետո կառուցված բնակելի տների դեպքում՝ 3.0%-ով:

2018թ. երկրորդ, 2019թ. առաջին և երկրորդ 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 1մ<sup>2</sup> միջին արժեքը***

| Շրջկենտրոններ | 2018 թ. II եռամսյակ                                    | 2019 թ. II եռամսյակ | 2019 թ. I եռամսյակ |
|---------------|--|---------------------|--------------------|
|               | բնակարանի 1 մ <sup>2</sup> միջին արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/ |                     |                    |
| Ասկերան       | 98.4   | 98.4                | 98.4               |
| Մարտունի      | 98.2   | 98.2                | 98.2               |
| Մարտակերտ     | 69.9   | 69.0                | 69.0               |
| Հաղրուփ       | 71.6   | 72.4                | 72.4               |
| Շուշի         | 154.6  | 154.5               | 154.8              |
| Բերձոր        | 72.8   | 72.6                | 72.6               |
| Քարվաճառ      | -  | -                   | -                  |

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

Աղյուսակ 1.8

**Շրջկենտրոններում անհատական բնակելի տների 1մ<sup>2</sup> միջին արժեքը**

| Շրջկենտրոններ | 2018 թ. II եռամսյակ   |                         | 2019 թ. II եռամսյակ   |                         | 2019 թ. I եռամսյակ  |                         |
|---------------|---|-------------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|
|               | 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       | 21.6  | 54.2                    | 21.1  | 54.2                    | 21.1  | 54.2                    |
| Մարտունի      | 24.5  | 52.0                    | 26.0  | 52.0                    | 26.0  | 52.0                    |
| Մարտակերտ     | 15.8  | 41.1                    | 17.2  | 41.1                    | 17.2  | 41.1                    |
| Հաղրուֆ       | 19.1  | 43.4                    | 24.2  | 43.6                    | 24.2  | 43.6                    |
| Շուշի         | 40.6  | 85.0                    | 40.6  | 85.2                    | 40.6  | 85.2                    |
| Բերձոր        | 13.8  | 30.2                    | 17.1  | 35.0                    | 17.9  | 35.0                    |
| Քարվաճառ      | -   | -                       | -   | -                       | -   | -                       |

2019 թվականի երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 1128 միավոր հողամասերի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, որից 250 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 378 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որից 143 միավորը՝ Ստեփանակերտ քաղաքում:

Հանրապետությունում 2019 թվականի երկրորդ եռամսյակում հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակը, 2019 թվականի առաջին եռամսյակի համեմատ / 205 միավոր/, աճել է 52.4%-ով, իսկ 2018թ. երկրորդ եռամսյակի /248 միավոր/ համեմատ՝ 84.4 %-ով:

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

- գյուղատնտեսական նշանակության հող՝ 66 միավոր (109,0446 հա), որից 3 միավոր (0,3020հա ) Ստեփանակերտ քաղաքում
- բնակելի կառուցապատման հող՝ 176 միավոր (22,5674հա), որից Ստեփանակերտում՝ 79 միավոր ( 8,2087հա )
- հասարակական (խառը) կառուցապատման հող՝ 116 միավոր (7,3227հա), որից Ստեփանակերտում՝ 49 միավոր (1,7432հա)
- արդյունաբերական օբյեկտների/այդ թվում էներգետիկայի/ հող՝ 16 միավոր (1,4685 հա), որից Ստեփանակերտում՝ 10 միավոր ( 0,3035 հա):



Հողերի առուվաճառքի առավել մեծ ծավալներն արձանագրվել են Ասկերանի շրջանում՝ 42,1865 հա, որից 36,2663 հա գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են:

Վաճառված հողերի քանակի 65,78 %-ը կամ 246 գործարք (80,1628 հա) հանդիսացել է պետական կամ համայնքային սեփականության հողեր, որից Ստեփանակերտում՝ 96 միավոր (7,3202 հա), իսկ 34.22 %-ը կամ 128 միավորը (60,24հա) հանդիսացել է մասնավոր սեփականության հող, որից Ստեփանակերտում՝ 45 միավոր (3,2372 հա):

Աղյուսակ 1.9-ում ներկայացված է 2019 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.

**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 |              | Բնակավայրերի հողեր              |              |                            |              |
|              |   |              |                                   |              | 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   | 0,261        | 7                                 | 0,0138       | 52                              | 5,7960       | 35                         | 1,2494       | 1                                   | 0,0410       | 3                                 | 0,2897       | 27                              | 2,4127       | 14                         | 0,4938       |
| Շուշի        | 0   | 0            | 0                                 | 0            | 2                               | 0,0900       | 1                          | 0,0600       | 0                                   | 0,0000       | 0                                 | 0            | 1                               | 0,1311       | 0                          | 0            |
| Ասկերան      | 4   | 5,2400       | 2                                 | 0,4780       | 15                              | 2,4811       | 13                         | 0,7959       | 22                                  | 31,0263      | 2                                 | 0,247        | 10                              | 1,3022       | 3                          | 0,616        |
| Մարտունի     | 2   | 0,8987       | 0                                 | 0            | 12                              | 1,5519       | 15                         | 0,3398       | 11                                  | 3,6512       | 0                                 | 0            | 11                              | 1,2409       | 1                          | 0,004        |
| Մարտակերտ    | 4   | 11,2940      | 2                                 | 0,4400       | 27                              | 3,4896       | 12                         | 0,6370       | 5                                   | 6,8850       | 0                                 | 0            | 1                               | 0,0700       | 0                          | 0            |
| Հաղրուօ      | 1   | 1,3000       | 0                                 | 0            | 5                               | 1,0440       | 9                          | 2,5729       | 4                                   | 9,1802       | 0                                 | 0            | 10                              | 2,5600       | 1                          | 0,0035       |
| Քաշաթաղ      | 9   | 36,8961      | 0                                 | 0            | 1                               | 0,1485       | 7                          | 0,2148       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 0                               | 0            | 0                          | 0            |
| Շահումյան    | 1   | 2,3711       | 0                                 | 0            | 2                               | 0,2494       | 4                          | 0,2498       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 0                               | 0            | 1                          | 0,0858       |

Ստորև ներկայացված է 2019 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:

**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 |              | Բնակավայրերի հողեր              |              |                            |              |
|              |   |              |                                     |              |                                   |              | 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  | 91  | 6,6838       | 2                                   | 0,261        | 7                                 | 0,0138       | 49                              | 5,4412       | 33                  | 0,9678       | 5  | 0,6364       | 0                                   | 0,0000       | 0                                 | 0,0000       | 3                               | 0,3548       | 2                          | 0,2816       |
| Շուշի        | 1   | 0,0853       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 1                               | 0,0853       | 0                   | 0            | 2  | 0,0647       | 0                                   | 0,0000       | 0                                 | 0            | 1                               | 0,0600       | 1                          | 0,0047       |
| Ասկերան      | 0   | 0,0000       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 0                               | 0,0000       | 0                   | 0            | 34   | 8,9950       | 4                                   | 5,2400       | 2                                 | 0,4780       | 15                              | 2,4811       | 13                         | 0,7959       |
| Մարտունի     | 1   | 0,0269       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 0                               | 0,0000       | 1                   | 0,0269       | 28   | 2,7635       | 2                                   | 0,8987       | 0                                 | 0            | 12                              | 1,5519       | 14                         | 0,3129       |
| Մարտակերտ    | 1   | 0,0032       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 1                               | 0,0032       | 0                   | 0            | 44   | 15,8574      | 4                                   | 11,2940      | 2                                 | 0,4400       | 26                              | 3,4864       | 12                         | 0,6370       |
| Հաղրուօ      | 1   | 0,5090       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 1                               | 0,5090       | 0                   | 0            | 14   | 4,4079       | 1                                   | 1,3000       | 0                                 | 0            | 4                               | 0,5350       | 9                          | 2,5729       |
| Քաշաթաղ      | 0   | 0,0000       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 0                               | 0,0000       | 0                   | 0            | 17   | 37,2594      | 9                                   | 36,8961      | 0                                 | 0,0000       | 1                               | 0,1485       | 7                          | 0,2148       |
| Շահումյան    | 0   | 0,0000       | 0                                   | 0            | 0                                 | 0            | 0                               | 0,0000       | 0                   | 0            | 7  | 2,8703       | 1                                   | 2,3711       | 0                                 | 0,0000       | 2                               | 0,2494       | 4                          | 0,2498       |

Աղյուսակ 1.11-ում ներկայացված է 2019 թվականի երկրորդ եռամսյակում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պայմանագրային գների վերլուծությունների արդյունքները 1 մ<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> հաշվարկով / դրամ/ |              |       | Միավորների քանակը   | 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   | 0,0410       | 4882,8   | 4882,8       | 4882,8 |
| <b>Շուշիի շրջան</b>     |   |              |  |              |       |   |              |  |              |        |
| ք.Շուշի                 | -   | -            | -  | -            | -     | -   | -            | -  | -            | -      |
| Շրջան /միջինը/          | -   | -            | -  | -            | -     | -   | -            | -  | -            | -      |
| <b>Ասկերանի շրջան</b>   |   |              |  |              |       |   |              |  |              |        |
| ք.Ասկերան               | -   | -            | -  | -            | -     | -   | -            | -  | -            | -      |
| Շրջան /միջինը/          | 4   | 5,24         | 12,32  | 31,83        | 22,74 | 22  | 31,026       | 5,6  | 250,0        | 149,7  |
| <b>Մարտունու շրջան</b>  |   |              |  |              |       |   |              |  |              |        |
| ք.Մարտունի              | -   | -            | -  | -            | -     | -   | -            | -  | -            | -      |
| Շրջան /միջինը/          | 2   | 0,8987       | 25,00  | 25,00        | 25,00 | 11  | 3,6512       | 6,4  | 1000,0       | 361,6  |
| <b>Մարտակերտի շրջան</b> |   |              |  |              |       |   |              |  |              |        |
| ք.Մարտակերտ             | -   | -            | -  | -            | -     | 1   | 2,325        | 25,8   | 25,8         | 25,8   |
| Շրջան /միջինը/          | 4   | 11,294       | 3,15   | 38,28        | 21,17 | 4   | 4,56         | 117,0  | 416,7        | 192,7  |
| <b>Հաղրուփի շրջան</b>   |   |              |  |              |       |   |              |  |              |        |
| ք.Հաղրուփ               | -   | -            | -  | -            | -     | -   | -            | -  | -            | -      |
| Շրջան /միջինը/          | 1   | 1,3000       | 38,46  | 38,46        | 38,46 | 4   | 9,1802       | 33,5   | 238,5        | 100,5  |
| <b>Քաշաթաղի շրջան</b>   |   |              |  |              |       |   |              |  |              |        |
| ք.Քերձոր                | -   | -            | -  | -            | -     | -   | -            | -  | -            | -      |
| Շրջան /միջինը/          | 9   | 36,8961      | 1,53   | 18,45        | 7,26  | -   | -            | -  | -            | -      |
| <b>Շահումյանի շրջան</b> |   |              |  |              |       |   |              |  |              |        |
| ք.Քարվաճառ              | -   | -            | -  | -            | -     | -   | -            | -  | -            | -      |
| Շրջան /միջինը/          | 1   | 2,3711       | 3,14   | 3,14         | 3,14  | -   | -            | -  | -            | -      |

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գների փոփոխման միջակայքի մեծ լինելը կապված է հողերի տեղադրությունից և հողատեսքերից:  
Աղյուսակ 1.12 –ում ներկայացվում է 2019 թվականի երկրորդ եռամսյակում 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.

**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 <sup>2</sup> / | Արդյունքում ձևավորված պայմանագրային գները 1մ <sup>2</sup> մակերեսի հաշվարկով/մ դրամ/ |              |       | Միավորների քանակը  | 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/    | 3  | 0,3548                     | 288,4  | 525,0        | 367,2 | 27   | 2,4127                     | 498,5  | 11930,9      | 2950.4 |
| <b>Շուշիի շրջան</b>     |  |                            |  |              |       |  |                            |  |              |        |
| ք.Շուշի                 | -  | -                          | -  | -            | -     | -  | -                          | -  | -            | -      |
| Շրջան/միջինը/           | 1  | 0,06                       | 46,7   | 46,7         | 46,7  | 1  | 0,1311                     | 228,8  | 228,8        | 228,8  |
| <b>Ասկերանի շրջան</b>   |  |                            |  |              |       |  |                            |  |              |        |
| ք.Ասկերան               | 1  | 0,11                       | 332,7  | 332,7        | 333   | -  | -                          | -  | -            | -      |
| Շրջան/միջինը/           | 14   | 2,3711                     | 20,43  | 206,7        | 67,7  | 10   | 1,3022                     | 153,9  | 961,1        | 534,0  |
| <b>Մարտունու շրջան</b>  |  |                            |  |              |       |  |                            |  |              |        |
| ք.Մարտունի              | 3  | 0,2713                     | 75,5   | 75,5         | 75,5  | 4  | 0,4516                     | 105,8  | 1387,0       | 536,1  |
| Շրջան/միջինը/           | 9  | 1,2806                     | 29,0   | 93,7         | 72,2  | 7  | 0,7893                     | 66,7   | 1846,7       | 405,3  |
| <b>Մարտակերտի շրջան</b> |  |                            |  |              |       |  |                            |  |              |        |
| ք.Մարտակերտ             | 18   | 1,956                      | 93,7   | 102,6        | 93,2  | -  | -                          | -  | -            | -      |
| Շրջան/միջինը/           | 8  | 1,5304                     | 9,1  | 119,6        | 52,9  | 1  | 0,07                       | 714,3  | 714,3        | 714,3  |
| <b>Հաղարծի շրջան</b>    |  |                            |  |              |       |  |                            |  |              |        |
| ք.Հաղարծի               | 3  | 0,335                      | 72,0   | 202,6        | 155,4 | -  | -                          | -  | -            | -      |
| Շրջան/միջինը/           | 1  | 0,200                      | 75,0   | 75,0         | 75,0  | 10   | 2,5635                     | 50,0   | 704,2        | 205,0  |
| <b>Քաշաթաղի շրջան</b>   |  |                            |  |              |       |  |                            |  |              |        |
| Բերձոր                  | -  | -                          | -  | -            | -     | -  | -                          | -  | -            | -      |
| Շրջան/միջինը/           | 1  | 0,1485                     | 13,5   | 13,5         | 13,5  | -  | -                          | -  | -            | -      |
| <b>Շահումյանի շրջան</b> |  |                            |  |              |       |  |                            |  |              |        |
| Քարվաճառ                | -  | -                          | -  | -            | -     | -  | -                          | -  | -            | -      |
| Շրջան/միջինը/           | 2  | 0,2494                     | 40,7   | 59,3         | 50,0  | -  | -                          | -  | -            | -      |

2019թ. երկրորդ եռամսյակում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 14.1%-ը (2019թ. I եռամսյակում՝ 14.4 %-ը): Իրականացվել է վարձակալության 368 գործարքից ծագող

իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2019թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել է 49.6%-ով, իսկ 2018թ. երկրորդ եռամսյակի համեմատ՝ 49.0%-ով:

2019թ. երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում հողամասերի նկատմամբ իրականացվել է 338 վարձակալության գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2019թ. առաջին եռամսյակի (262 գործարք) համեմատ աճել է 29.0%-ով, իսկ 2018թ. երկրորդ եռամսյակի (220 գործարք) համեմատ՝ 53.6%-ով:

Հողամասերի վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ գրանցվել է Մարտունու՝ 43.8% (2019թ. I եռամսյակում՝ Ասկերանի՝ 31.7%), իսկ ցածր՝ Շուշիի 0.3%(2019թ. I եռամսյակում՝ Շահումյանի 0.8%) շրջաններում:

2019թ. երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է 4038.42 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 302 գործարք: Հողամասերի մակերեսները և գործարքների քանակը՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

**Աղյուսակ 1.13**

| <i>Տարածաշրջանը</i>    | <b>I եռամսյակ 2019թ.</b> |                      | <b>II եռամսյակ 2019թ.</b> |                      | <i>փոփոխումը</i> |                 |
|------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|------------------|-----------------|
|                        | <b>քանակը</b>            | <b>մակերեսը /հա/</b> | <b>քանակը</b>             | <b>մակերեսը /հա/</b> | <b>քանակը</b>    | <b>մակերեսը</b> |
| <b>Ասկերան</b>         | 78                       | 442,63               | 66                        | 237,4                | -15,4%           | -46,4%          |
| <b>Մարտունի</b>        | 43                       | 417,71               | 133                       | 417,88               | 3,1 անգ.         | 0,1%            |
| <b>Մարտակերտ</b>       | 32                       | 301,88               | 24                        | 345,68               | -25,0%           | 14,5%           |
| <b>Հաղրուֆ</b>         | 41                       | 983,22               | 28                        | 1253,36              | -31,7%           | 27,5%           |
| <b>Շուշի</b>           | 5                        | 620,1                | 1                         | 0,53                 | -80,0%           | -99,9%          |
| <b>Քաշաթաղ</b>         | 31                       | 397,55               | 32                        | 775,20               | 3,2%             | 95,0%           |
| <b>Շահումյան</b>       | 2                        | 7,17                 | 18                        | 1008,37              | 9,0 անգ.         | 140,6 անգ.      |
| <b>Հանրապետություն</b> | <b>232</b>               | <b>3170,26</b>       | <b>302</b>                | <b>4038,42</b>       | <b>30,2%</b>     | <b>27,4%</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:

2019թ. երկրորդ եռամսյակում կատարվել է գրավադրման 449 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2019թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել է 34.8%-ով, իսկ 2018թ. երկրորդ եռամսյակի համեմատ՝ 2.3 անգամ:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 70.4% (2019թ. I եռամսյակում՝ 65.8%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 2.0% (2019թ. I եռամսյակում՝ Շուշիի, Քաշաթաղի 2.0%) շրջաններում:

2019թ. երկրորդ եռամսյակում հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 221, իսկ անհատական բնակելի տների նկատմամբ 125 գրավադրման գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2019թ. առաջին եռամսյակի համեմատ աճել է համապատասխանաբար 3.4 և 2.0 անգամ :

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

**հեռ.՝ 047-94-48-79**