

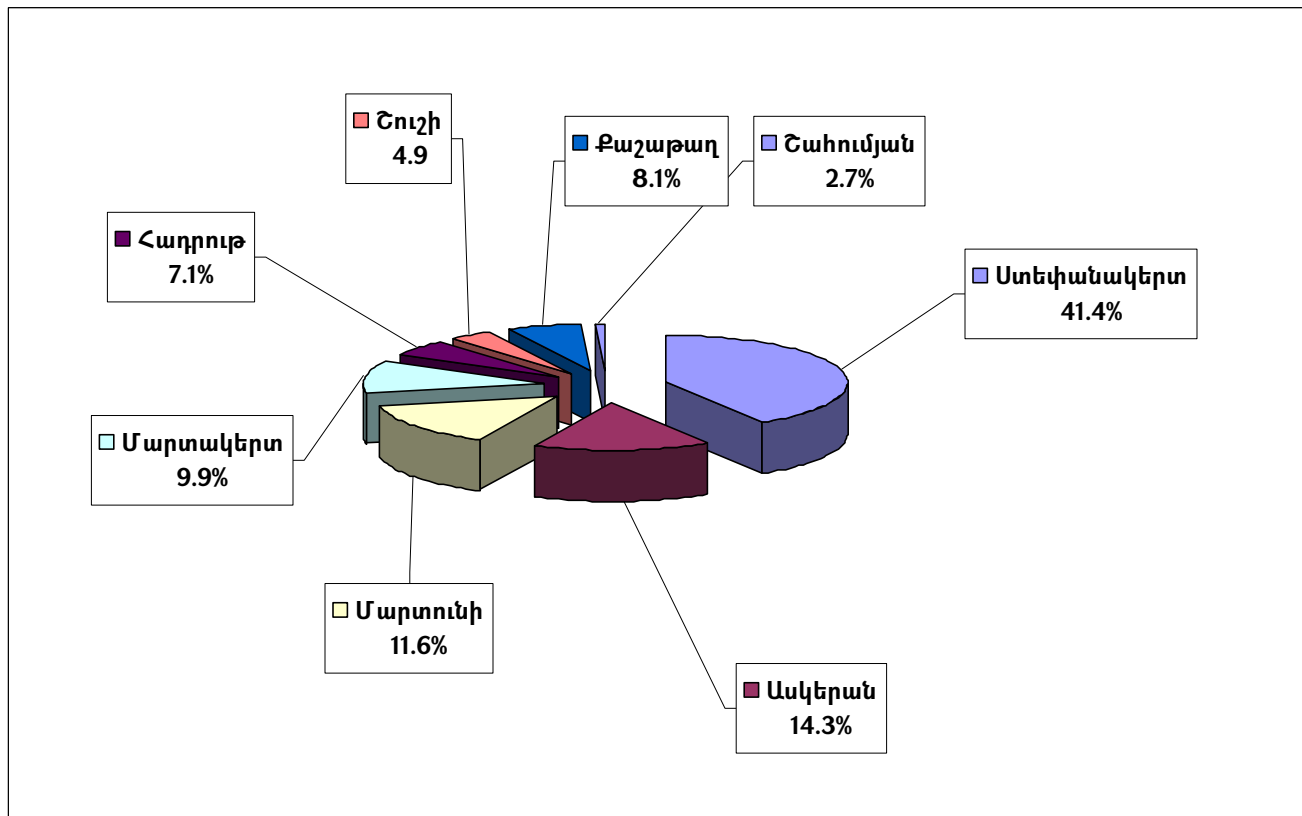
Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2017թ. IV եռամսյակում (վերլուծություն)

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. IV եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 1812 միավոր անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. III եռամսյակի համեմատ նվազել է 16.7%-ով, իսկ 2016թ. IV եռամսյակի համեմատ՝ աճել 17.5%-ով:

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



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

Հ/Հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակը				
		IV եռամսյակ 2016թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2017թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարան	318	5.0%	334	-13.5%	386
2	բնակելի տուն/ առանձնատուն	342	14.9%	393	-19.8%	490
3	հասարակական նշ. օբյեկտ	194	-8.8%	177	6.0%	167
4	արտադրական նշ. օբյեկտ	71	-21.1%	56	-48.6%	109
5	ավտոտնակ	50	8.0%	54	12.5%	48
6	հողամաս	567	40.7%	798	-18.2%	975
	Ընդամենը	1542	17.5%	1812	-16.7%	2175

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

Գործարքների տեսակները	IV եռամսյակ 2016թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2017թ.
ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	294	45.2%	427	4.1%	410
ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	199	-8.5%	182	-33.6%	274
ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	165	49.7%	247	75.2%	141
ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	274	24.1%	340	-57.0%	791
ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	146	14.4%	167	12.8%	148
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	4	0.0%	4	-73.3%	15
ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	9	9-ով պակաս	0	0.0%	0
ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ	2	2-ով պակաս	0	0.0%	0
ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	111	19.8%	133	0.0%	133
ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	2	0.0%	2	-50.0%	4
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ	23	30.4%	30	-30.2%	43
ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	201	-30.3%	140	12.9%	124
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱՂԱՐՈՒՄ	112	25.0%	140	52.2%	92
Ընդամենը	1542	17.5%	1812	-16.7%	2175

2017թ. IV եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 427 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. III եռամսյակի համեմատ աճել է 4.1%-ով, իսկ 2016թ. IV եռամսյակի համեմատ՝ 45.2%-ով: Առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումները, կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 23.6%-ը(2017թ.III եռամսյակում՝ 18.9%):

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում 42.2%(2017թ. III եռամսյակում՝47.8%),իսկ ցածր՝ Հաղրուփի և Քաշաթաղի 4.0%. (2017թ. III եռամսյակում՝ Շահումյանի 1.95%) շրջաններում:

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

	IV եռամսյակ 2016թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2017թ.
Ստեփանակերտ	152	18.4%	180	-8.2%	196
Ասկերան	43	7.0%	46	-17.9%	56
Մարտունի	26	2.1 անգամ	53	29.3%	41
Մարտակերտ	13	2.9 անգամ	38	11.8%	34
Հաղրուփ	24	-29.2%	17	-10.5%	19
Շուշի	21	95.2%	41	78.3%	23
Քաշաթաղ	11	54.5%	17	-48.5%	33
Շահումյան	4	775.0%	35	4.4 անգամ	8
Հանրապետություն	294	45.2%	427	4.1%	410

Առուվաճառքի գործարքներում բարձր տոկոսաչափ են կազմում հողամասերի և բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ գործարքները՝ համապատասխանաբար՝ 49.2%-ը և 20.6%-ը:

2017թ. III և IV եռամսյակներում հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի 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.

Քաղաքի անվանումը	2017թ. III եռամսյակ			2017թ. IV եռամսյակ			Փոփոխումը 2017թ. III եռամսյակի նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/			1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/			
	Նվազագույնը	առավելագույնը	միջինը	նվազագույնը	առավելագույնը	միջինը	
Ստեփանակերտ /առաջնային շուկա/	365.0	400.0	382.5	365.0	400.0	382.5	0%
Ստեփանակերտ /երկրորդային շուկա/	181.6	300.0	240.8	179.6	303.4	241.5	0.3%
Ստեփանակերտ /միջինացված շուկա/	273.3	350.0	311.7	272.3	351.7	312.0	0.1%
Ասկերան	83.5	112.8	98.1	83.5	112.8	98.1	0%
Մարտունի	83.5	112.8	98.1	83.5	112.8	98.1	0%
Մարտակերտ	51.8	88.1	69.9	51.8	88.1	69.9	0%
Հաղրուֆ	57.1	88.2	72.7	57.1	88.2	72.7	0%
Շուշի	136.1	155.5	145.8	133.5	188.3	160.9	0%

Բնակելի տներ/առանձնատներ.

Քաղաքի անվանումը	2017թ. III եռամսյակ			2017թ. IV եռամսյակ			Փոփոխումը 2017թ. III 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 /			
	Նվազագույնը	առավելագույնը	միջինը	նվազագույնը	առավելագույնը	միջինը	
Ստեփանակերտ	25300.0	39900.0	32600.0	25100.0	39200.0	32150.0	-1.4%
Ասկերան	4170.8	5728.5	4949.6	4170.8	5728.5	4949.6	0%
Մարտունի	3366.8	5628.0	4497.4	3366.8	5628.0	4497.4	0%
Մարտակերտ	1553.1	3306.6	2429.9	1553.1	3306.6	2429.9	0%
Հաղրուֆ	1501.5	3403.4	2452.5	1501.5	3403.4	2452.5	0%
Շուշի	3209.6	7021.0	5115.3	3209.6	7021.0	5115.3	0%

2017թ. IV եռամսյակում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 6.5%-ը (2017թ. III եռամսյակում՝ 6.5%-ը): Իրականացվել է վարձակալության 247 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. III եռամսյակի համեմատ աճել է 75.2%-ով, իսկ 2016թ. IV եռամսյակի համեմատ՝ 49.7%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է 25.1% Մարտակերտի (2017թ. III եռամսյակում Ասկերանի՝ 30.5%), իսկ ցածր Շուշիի՝ 1.2% (2017թ. III եռամսյակում՝ 0.7%) շրջաններում:

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

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Վարձակալության գործարքների քանակը				
		IV եռամսյակ 2016թ.	փոփոխումը փոփոխումը	IV եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը փոփոխումը	III եռամսյակ 2017թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարան	2	50.0%	3	2-ով ավել	1
2	բնակելի տուն /առանձնատուն/	2	-50.0%	1	0.0%	1
3	ավտոտնակ	0	0.0%	0	1-ով պակաս	1
4	հասարակական նշ. օբյեկտ	11	36.4%	15	3.0 անգամ	5
5	արտադրական նշ. օբյեկտ	2	50.0%	3	3-ով ավել	0
6	հողամաս	148	52.0%	225	69.2%	133
	Ընդամենը	165	49.7%	247	75.2%	141

2017թ. IV III եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է 2715.97 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 212 գործարք: Հողամասերի մակերեսները և գործարքների քանակը՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2017թ.		IV եռամսյակ 2017թ.		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը
Ասկերան	40	210.37	43	638.83	7.5%	3.1 անգամ
Մարտունի	23	121.84	38	184.22	65.2%	51.2%
Մարտակերտ	11	208.02	61	665.34	5.5 անգամ	3.2 անգամ
Հաղրուֆ	3	12.00	8	54.46	2.7 անգամ	4.5 անգամ
Շուշի	0	0	2	2.72	2-ով ավել	2.72հա ավել
Շահումյան	5	18.20	5	71.92	0.0%	4.0 անգամ
Քաշաթաղ	35	294.80	55	1098.48	57.1%	3.7 անգամ

Հանրապետություն	117	865.23	212	2715.97	81.2%	3.1 անգամ
------------------------	------------	---------------	------------	----------------	--------------	------------------

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

2017թ. IV եռամսյակում գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 18.8%-ը (2017թ. III եռամսյակում՝ 36.4%-ը): Կատարվել է գրավադրման 340 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. III եռամսյակի համեմատ նվազել է 57.0%-ով, իսկ 2016թ. IV եռամսյակի համեմատ՝ աճել 24.1%-ով:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 67.1% (2017թ. III եռամսյակում՝ 38.6%), իսկ ցածր՝ 1.8% Քաշաթաղի (2017թ. III եռամսյակում՝ 2.5% Հաղրուֆի) շրջաններում:

2016թ. IV , 2017թ. III և IV 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	Գրավադրման գործարքների քանակը				
		IV եռամսյակ 2016թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2017թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2017թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարան	93	21.5%	113	-37.2%	180
2	բնակելի տուն /առանձնատուն/	62	45.2%	90	7.1%	84
3	ավտոտրնակ	5	-60.0%	2	-50.0%	4
4	հասարակական նշ. օբյեկտ	47	-2.1%	46	2.2%	45
5	արտադրական նշ. օբյեկտ	30	-26.7%	22	-73.8%	84
6	հողամաս	37	81.1%	67	-83.0%	394
	Ընդամենը	274	24.1%	340	-57.0%	791

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

