

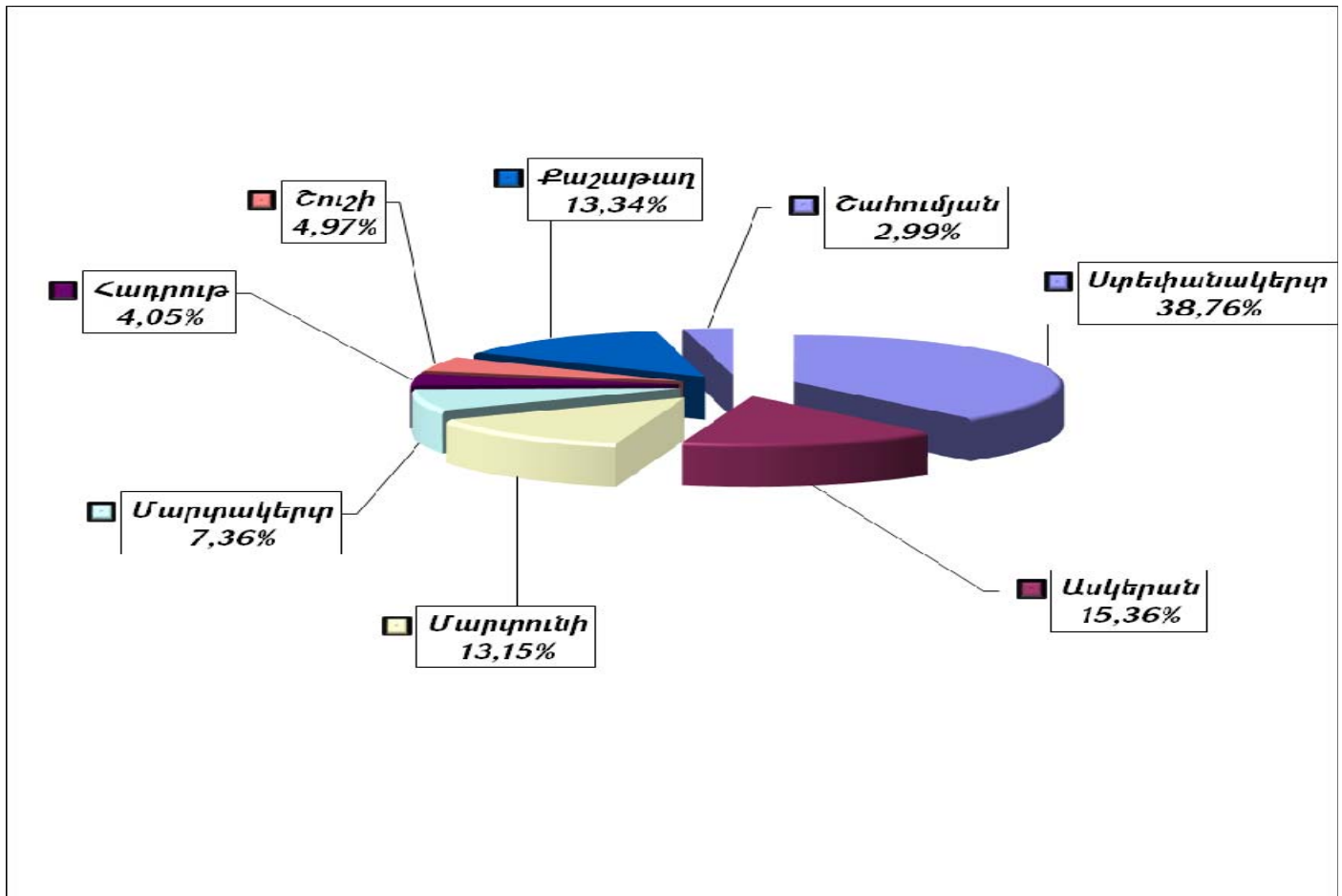
Արցախի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2017թ. երրորդ եռամսյակում (վերլուծություն)

Հոդվածը ներկայացնում է ԱՀ 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 ԱՀ 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 առուվաճառքի գործարքների պայմանագրային գների, մեր կողմից կատարված հարցումների և ռիելթորական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2017թ. III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 2175 միավոր անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. III եռամսյակի համեմատ աճել է 25.29%-ով, իսկ 2016թ. III եռամսյակի համեմատ՝ 89.63%-ով:

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



2016թ. III և 2017թ. II և III եռամսյակներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների հետևյալն են.

| Հ/Հ | Անշարժ գույքի տեսակները | Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակը | | | | |
|-----|------------------------------|---|---------------|---------------------|----------------|---------------------|
| | | II եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2016թ. |
| 1 | բազմաբնակարան շենքի բնակարան | 295 | 30,85% | 386 | 48,46% | 260 |
| 2 | Բնակելի տուն/ առանձնատուն | 452 | 8,41% | 490 | 56,55% | 313 |
| 3 | հասարակական նշ. օբյեկտ | 167 | 0 % | 167 | 56,07% | 107 |
| 4 | արտադրական նշ. օբյեկտ | 68 | 60,29% | 109 | 3,02 անգ. ավել | 36 |
| 5 | ավտոտնակ | 62 | -22,58% | 48 | 33,33% | 36 |
| 6 | հողամաս | 692 | 40,90% | 975 | 2,5 անգ. ավել | 395 |
| | Ընդամենը | 1736 | 25,29% | 2175 | 89,63% | 1147 |

2016թ. III, 2017թ. II և III եռամսյակներում հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գրանցումներն՝ ըստ գործարքների տեսակների բաշխված են հետևյալ կերպ.

| Գործարքների տեսակները | II եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2016թ. |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|
| ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ | 304 | 34,87% | 410 | 92,49% | 213 |
| ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ | 207 | 32,37% | 274 | 66,06% | 165 |
| ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ | 159 | -11,32% | 141 | 27,03% | 111 |
| ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ | 217 | 3,6 անգ. ավել | 791 | 4,6 անգ. ավել | 171 |
| ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ | 188 | -21,28% | 148 | 11,28% | 133 |
| ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ | 20 | -25,00% | 15 | 5 անգ. ավել | 3 |
| ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ | 5 | 5-ով պակաս | 0 | -14-ով պակաս | 14 |
| ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ | 1 | 1-ով պակաս | 0 | 2-ով պակաս | 2 |
| ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ | 105 | 26,67% | 133 | 17,70% | 113 |
| ՓՈՆԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ | 16 | -75,00% | 4 | -42,86% | 7 |
| ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ | 25 | 72,00% | 43 | 2,3 անգ. ավել | 19 |
| ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ | 402 | -69,15% | 124 | 5,08% | 118 |
| ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴՐՈՒՄ | 87 | 5,75% | 92 | 17,95% | 78 |
| Ընդամենը | 1736 | 25,29% | 2175 | 89,63% | 1147 |

2017թ. III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 410 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. II եռամսյակի համեմատ աճել է 34.87%-ով, իսկ 2016թ. III եռամսյակի համեմատ՝ 92.49%-ով: Առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 18.9%-ը (2017թ. II եռամսյակում՝ 17,5%):

Առուվաճառքի գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտ քաղաքում 47.80% (2017թ. II եռամսյակում՝ 52.96%), իսկ ցածր՝ Շահումյանի 1.95%. (2017թ. II եռամսյակում՝ 1.32%) շրջանում:

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

| | III եռամսյակ 2016թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | II եռամսյակ 2017թ. |
|------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------------|
| Ստեփանակերտ | 114 | 71,93% | 196 | 21,74% | 161 |
| Ասկերան | 19 | 2,9 անգ. ավել | 56 | 40,00% | 40 |
| Մարտունի | 26 | 57,69% | 41 | 2,50% | 40 |
| Մարտակերտ | 15 | 2,3 անգ. ավել | 34 | 2,6 անգ. ավել | 13 |
| Հաղրուօ | 16 | 18,75% | 19 | 18,75% | 16 |
| Շուշի | 12 | 91,67% | 23 | 53,33% | 15 |
| Քաշաթաղ | 8 | 4,1 անգ. ավել | 33 | 2,2 անգ. ավել | 15 |
| Շահումյան | 3 | 2,7 անգ. ավել | 8 | 100% | 4 |
| Հանրապետություն | 213 | 92,49% | 410 | 34,87% | 304 |

Առուվաճառքի գործարքներում բարձր տոկոսաչափ են կազմում հողամասերի /193 գործարք/ և բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների / 78 գործարք / նկատմամբ գործարքները՝ համապատասխանաբար՝ 47.07%-ը և 19.02%-ը:

2017թ. II և III 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. II եռամսյակ | | | 2017թ. III եռամսյակ | | | Փոփոխումը 2017թ. II եռամսյակի նկատմամբ |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------|-------------------------------|---------------------|--------------|---|
| | 1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/ | | | 1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/ | | | |
| | Նյութաօժանոթի նյութ | առավելագույնը նյ | միջինը | Նյութաօժանոթի նյութ | առավելագույնը նյ | միջինը | |
| Ստեփանակերտ /առաջնային շուկա/ | 340,0 | 400,0 | 370,0 | 365,0 | 400,0 | 382,5 | 3,4% |
| Ստեփանակերտ /երկրորդնային շուկա/ | 181,0 | 299,0 | 240,0 | 181,6 | 300,0 | 240,8 | 0,3% |
| Ստեփանակերտ /միջինացված շուկա/ | 260,5 | 349,5 | 305,0 | 273,3 | 350,0 | 311,7 | 2,2% |
| Ասկերան | 80,0 | 108,0 | 94,0 | 83,5 | 112,8 | 98,1 | 4,4% |
| Մարտունի | 80,0 | 108,0 | 94,0 | 83,5 | 112,8 | 98,1 | 4,4% |
| Մարտակերտ | 50,0 | 85,0 | 67,5 | 51,8 | 88,1 | 69,9 | 3,6% |
| Հաղրուբ | 55,0 | 85,0 | 70,0 | 57,1 | 88,2 | 72,7 | 3,8% |
| Շուշի | 140,0 | 160,0 | 150,0 | 136,1 | 155,5 | 145,8 | -2,8% |

Բնակելի տներ/առանձնատներ

| Քաղաքի անվանումը | 2017թ. II եռամսյակ | | | 2017թ. III եռամսյակ | | | Փոփոխումը 2017թ. II 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 / | | | |
| | Նյութաօժանոթի նյութ | առավելագույնը նյ | միջինը | Նյութաօժանոթի նյութ | առավելագույնը նյ | միջինը | |
| Ստեփանակերտ | 25300,0 | 39900,0 | 32600,0 | 25300,0 | 39900,0 | 32600,0 | 0% |
| Ասկերան | 4200,0 | 5700,0 | 4950,0 | 4170,8 | 5728,5 | 4949,6 | 0% |
| Մարտունի | 3400,0 | 5600,0 | 4500,0 | 3366,8 | 5628,0 | 4497,4 | -0,1% |
| Մարտակերտ | 1580,0 | 3300,0 | 2440,0 | 1553,1 | 3306,6 | 2429,9 | -0,4% |
| Հաղրուբ | 1590,0 | 3350,0 | 2470,0 | 1501,5 | 3403,4 | 2452,5 | -0,7% |
| Շուշի | 3200,0 | 7100,0 | 5150,0 | 3209,6 | 7021,0 | 5115,3 | -0,7% |

2017թ. III եռամսյակում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 6.5%-ը (2017թ. II եռամսյակում՝ 9.2

%-ը): Իրականացվել է վարձակալության 141 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. II եռամսյակի համեմատ նվազել է 12.8%-ով, իսկ 2016թ. III եռամսյակի համեմատ աճել՝ 27.03%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ասկերանի՝ 30.5% (2017թ. II եռամսյակում Մարտունու՝ 43.4%), իսկ ցածր Շուշիի՝ 0.7% (2017թ. II եռամսյակում Շահումյանի՝ 1.9%) շրջաններում:

2016թ. III, 2017թ. II և III եռամսյակներում վարձակալության գործարքների քանակը և նրանց փոփոխումներն՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակների՝ հետևյալն են.

| Հ/հ | Անշարժ գույքի տեսակները | Վարձակալության գործարքների քանակը | | | | |
|-----|------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------|---------------|---------------------|
| | | II եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2016թ. |
| 1 | բազմաբնակարան շենքի բնակարան | 0 | 1-ով ավել | 1 | -100% | 2 |
| 2 | բնակելի տուն /առանձնատուն/ | 0 | 1-ով ավել | 1 | -100% | 2 |
| 3 | ավտոտնակ | 0 | 1-ով ավել | 1 | 1-ով ավել | 0 |
| 4 | հասարակական նշ. օբյեկտ | 13 | -61,54% | 5 | -66,67% | 15 |
| 5 | արտադրական նշ. օբյեկտ | 2 | 2-ով քիչ | 0 | 3-ով քիչ | 3 |
| 6 | հողամաս | 144 | -8,27% | 133 | 49,44% | 89 |
| | Ընդամենը | 159 | -12,77% | 141 | 27,03% | 111 |

2017թ. III եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է 865.23 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 117 գործարք: Հողամասերի մակերեսները և գործարքների քանակը՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

| | II եռամսյակ 2017թ. | | III եռամսյակ 2017թ. | | փոփոխումը | |
|------------------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------|-----------------|
| | քանակը | մակերեսը /հա/ | քանակը | մակերեսը /հա/ | քանակը | մակերեսը |
| Ասկերան | 25 | 214.93 | 40 | 210.37 | 15-ով ավել | 1.02 անգ. պակաս |
| Մարտունի | 64 | 299.52 | 23 | 121.84 | 2.7 անգ. պակաս | 2.4 անգ. պակաս |
| Մարտակերտ | 3 | 12.08 | 11 | 208.02 | 3.6 անգ. ավել | 17.3 անգ. ավել |
| Հաղրուփ | 10 | 193.5 | 3 | 12.00 | 3.3 անգ. պակաս | 13.5 անգ. պակաս |
| Շուշի | 3 | 19.84 | 0 | 0 | 3-ով պակաս | 19-ով պակաս |
| Շահումյան | 16 | 23.44 | 5 | 18.20 | 3.2 անգ. պակաս | 1.2 անգ. պակաս |
| Քաշաթաղ | 15 | 188.25 | 35 | 294.80 | 2.3 անգ. ավել | 1.5 անգ. ավել |
| Հանրապետություն | 136 | 951.56 | 117 | 865.23 | -16.24% | -9.98 % |

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 III եռամսյակում գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 36.4%-ը (2017թ. II եռամսյակում՝ 12.5%-ը): Կատարվել է գրավադրման 791 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2017թ. II եռամսյակի համեմատ աճել է 3.6 անգամ , իսկ 2016թ. III եռամսյակի համեմատ՝ 4.6 անգամ:

Գրավադրման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ արձանագրվել է Ստեփանակերտում՝ 38.3% (2017թ. II եռամսյակում՝ 80.6%), իսկ ցածր՝ 2.5% Հաղրուփի (2017թ. II եռամսյակում՝ 1.8% Մարտակերտի) շրջաններում:

2016թ. III, 2017թ. II և III եռամսյակներում հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը և նրանց փոփոխումներն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների բաշխված են հետևյալ կերպ.

| Հ/հ | Անշարժ գույքի տեսակները | Գրավադրման գործարքների քանակը | | | | |
|-----|------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | | II եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2017թ. | փոփոխումը | III եռամսյակ 2016թ. |
| 1 | բազմաբնակարան շենքի բնակարան | 94 | 91,49% | 180 | 2,6 անգ. ավել | 69 |
| 2 | բնակելի տուն /առանձնատուն/ | 62 | 35,48% | 84 | 82,61% | 46 |
| 3 | ավտոտրնակ | 2 | 100% | 4 | 0,7 անգ. պակաս | 6 |
| 4 | հասարակական նշ. օբյեկտ | 34 | 32,35% | 45 | 80% | 25 |
| 5 | արտադրական նշ. օբյեկտ | 16 | 1,3 անգ. ավել | 84 | 5,3 անգ. ավել | 16 |
| 6 | հողամաս | 9 | 43,8 անգ. ավել | 394 | 43,80% | 9 |
| | Ընդամենը | 217 | 3,6 անգ. ավել | 791 | 4,6 անգ. ավել | 171 |

2017թ. III եռամսյակում անհատույց սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներ չեն իրականացվել :

2017թ. II եռամսյակում կատարվել է 5 (2 միավոր բազմաբնակարան շենքի բնակարանի և 3 միավոր հողամասի նկատմամբ) անհատույց սեփականաշնորհման գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որը կազմել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 0.3%-ը և 1 մասնավորեցման գործարք(արտադրական նշանակության օբյեկտի նկատմամբ) ,որը կազմել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների ընդհանուր քանակի 0.1%-ը :

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

Հեռ: 04794-48-79