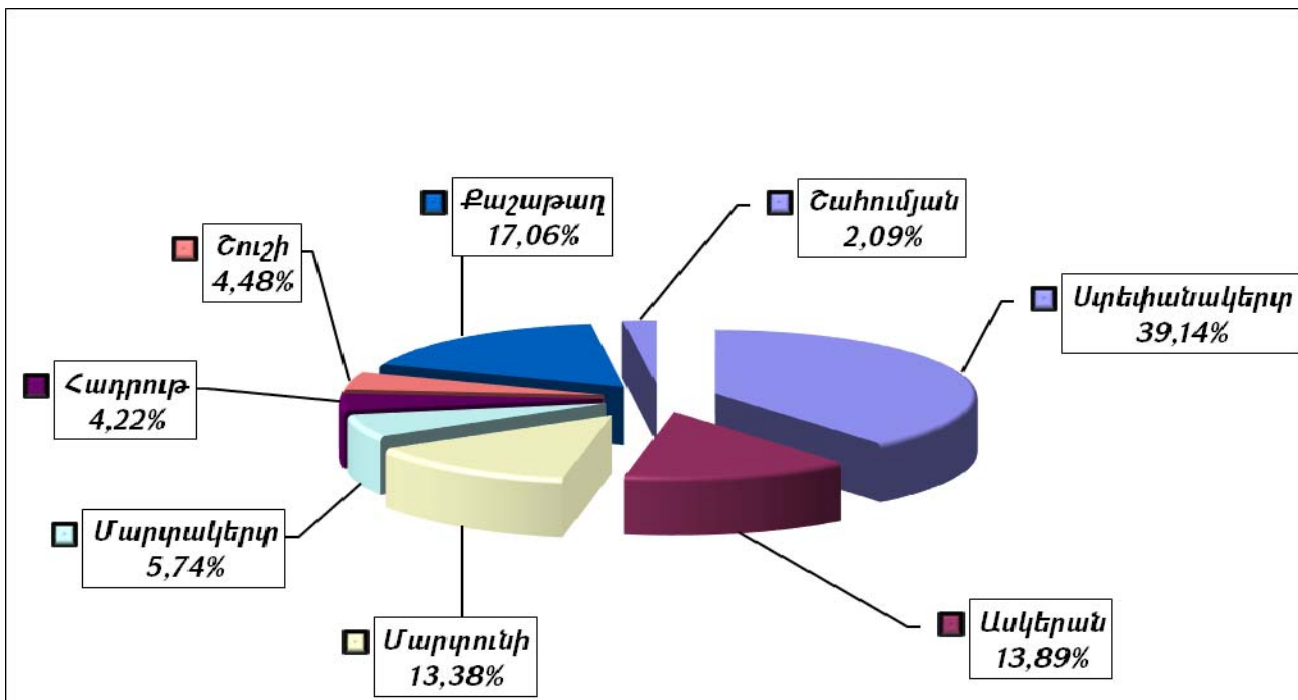


**Արցախի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2017թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում
(վերլուծություն)**

Հոդվածը ներկայացնում 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 ԼՂՀ 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. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից իրականացվել է 5450 միավոր անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, որը նախորդ տարվա նույն ժամանակաշրջանի համեմատ /3042 գործարք/ աճել է 79,16%-ով: Իրականացված գրանցումների ծավալներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների բաշխված են հետևյալ կերպ.



2016 և 2017թթ.9 ամիսների ընթացքում 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 գրանցումի քանակը		
		2016թ. 9 ամիս	փոփոխություն	2017թ. 9 ամիս
1	Բազմաբնակարան շենքի բնակարան	590	71,53%	1012
2	Բնակելի տուն/առանձնատուն/	840	56,31%	1313
3	Հասարակական նշ. օբյեկտ	325	37,54%	447
4	Արտադրական նշ. օբյեկտ	105	102,86%	213
5	Ավտոտրնակ	120	23,33%	148
6	Հողամաս	1062	118,17%	2317
	Ընդամենը	3042	79,16%	5450

Նշված ժամանակահատվածում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ գործարքների ունեն հետևյալն են.

Գործարքների տեսակները	2016թ. 9 ամիս	փոփոխություն	2017թ. 9 ամիս
ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	509	99,41%	1015
ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	453	45,25%	658
ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	283	39,93%	396
ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	409	181,91%	1153
ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	314	54,78%	486
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	15	180,00%	42
ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	25	-60,00%	10
ՄԱՍՆԱՎՈՐԵՑՈՒՄ	4	0,00%	4
ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	337	-2,97%	327
ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	27	-7,41%	25
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ	36	161,11%	94
ԱՅԼ ԳՐԱՆՑՈՒՄ	424	114,86%	911
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄ	206	59,71%	329
Ընդամենը	3042	79,16%	5450

2017թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում հանրապետությունում իրականացվել է 1015 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը 2016թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է է 99.14 %-ով: Առուվաճառքի գործարքների գրանցումները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 18.6 %-ը (2016թ. 9-ը ամսում՝ 16.73 %-ը):

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 256, իսկ բնակելի տների նկատմամբ՝ 144 առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում:

2016 և 2017թթ. 9 ամսում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումի քանակը		
		2016թ. 9 ամիս	փոփոխություն	2017թ. 9 ամիս
1	Բազմաբնակարան շենքի բնակարան	128	100%	256
2	Բնակելի տներ/առանձնատներ/	84	71,43%	144
3	Հասարակական նշ. օբյեկտ	41	2,2 անգամ	90
4	Արտադրական նշ. օբյեկտ	30	-10%	27
5	Ավտոտրանսպորտ	11	4,7 անգամ	52
6	Հողամաս	215	2,1 անգամ	446
	Ընդամենը	509	99,41%	1015

2016 և 2017թթ. 9 ամսում հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների և բնակելի տների առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների և անշարժ գույքի կադաստրի վարչության բաժինների կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումների արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական նվազագույն, առավելագույն և միջին գներն ու նրանց փոփոխությունները:

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարաններ

Քաղաքի անվանումը	2017թ. 9 ամիս			2016թ. 9 ամիս			Փոփոխում ը 2016թ. 9 ամսվա նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/			1 քմ արժեքը /հազ. ՀՀ դրամ/			
	Նյութաճանաչումը	առավելություն	միջինը	նյութաճանաչումը	առավելություն	միջինը	
Ստեփանակերտ /առաջնային շուկա/	348,3	400,0	374,2	340,0	400,0	370	1,1%
Ստեփանակերտ /երկրորդնային շուկա/	180,5	299,0	239,8	165,0	300,0	232,5	3,1%
Ստեփանակերտ /միջինացված շուկա/	264,4	349,5	307,0	252,5	350,0	301,3	1,9%
Ասկերան	79,5	108,6	94,0	50,0	100,0	75	25,4%
Մարտունի	79,5	108,6	94,0	45,0	90,0	67,5	39,3%
Մարտակերտ	50,6	84,4	67,5	19,0	70,0	44,5	51,6%
Հաղրուֆ	55,7	84,4	70,1	24,0	70,0	47	49,0%
Շուշի	135,4	158,5	146,9	61,0	140,0	100,5	46.17%

Բնակելի տներ/առանձնատներ/

Քաղաքի անվանումը	2017թ. 9 ամիս			2016թ.9 ամիս			Փոփոխումը 2017թ. II եռամսյակի նկատմամբ
	միջինը 200քմ 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 /			
	Նյութաճանաչումը	առավելություն	միջինը	նյութաճանաչումը	առավելություն	միջինը	
Ստեփանակերտ	25266,7	39900,0	32583,3	23 000,0	39000,0	31000,0	5,1
Ասկերան	4173,6	5709,5	4941,5	4 000,0	5 600,0	4800,0	2,9
Մարտունի	3372,3	5609,3	4490,8	3 300,0	5 000,0	4 150,0	8,2
Մարտակերտ	1561,0	3302,2	2431,6	1 500,0	3 200,0	2350,0	3,5
Հաղրուֆ	1530,5	3384,5	2457,5	1 400,0	2 900,0	2 150,0	14,3
Շուշի	3203,2	7040,3	5121,8	3 100,0	7 100,0	5 100,0	0,4

2017թ. 9 ամսում վարձակալության գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 7.3%-ը (2016թ. 9 ամսում՝ 9.3 %-ը): Իրականացվել է վարձակալության 396 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որի քանակը 2016թ. 9 ամսվա համեմատ/283 գործարք/ աճել է 39.9 %-ով:

2016 և 2017թթ. 9 ամսում վարձակալության գործարքների քանակը և դրանց փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Հ/հ	Անշարժ գույքի տեսակները	Վարձակալված անշարժ գույքի քանակը		
		2016թ. 9 ամիս	փոփոխություն	2017թ. 9 ամիս
1	Բնակարան	6	-33,33%	4
2	Բնակելի տուն /առանձնատուն/	6	-50,00%	3
3	Ավտոտնակ	32	32 անգ. նվազ.	1
4	Հասար.նշ.օբ.	3	9,7 անգ. ավել	29
5	Արտադ.նշ.օբ.	0	2-ով ավել	2
6	Հողամաս	236	51,27%	357
	Ընդամենը	283	39,93%	396

2017թ. 9 ամսում հանրապետությունում կատարվել է 2348,46 հա ընդհանուր մակերեսով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի նկատմամբ վարձակալության 279 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը և մակերեսներն ըստ հանրապետության շրջանների բաշխված են հետևյալ կերպ.

	9 ամիս 2016թ.		9 ամիս 2017թ.		փոփոխումը	
	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/	քանակը	մակերեսը /հա/
Ասկերան	43	183,35	58	686,02	34,88%	3.7 անգամ
Մարտունի	65	422,02	104	442,61	60,00%	4,88%
Մարտակերտ	5	19,23	18	253,41	3,6 անգամ	13,18 անգամ
Հաղրուֆ	15	218,55	18	218,92	20,00%	0,17%
Շուշի	2	1,81	16	23,44	8 անգամ	12,95 անգամ
Շահումյան	0	0	7	38,04	7-ով	38,04-ով
Քաշաթաղ	70	1172	58	686,02	-17,14%	-41,47%
Հանրապետություն	200	2016,96	279	2348,46	39,50%	16,44%

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

2017թ. 9 ամսում իրականացվել է գրավադրման 1153 գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որի քանակը 2016թ. 9 ամսվա համեմատ աճել է 2.8 անգամ/2016 թ. 9 ամսում՝ 409 գործարք/: Գրավադրման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների քանակի 21.2 %-ը (2016թ. 9 ամսում 13.4 %-ը):

2016, 2017թթ. 9 ամսում գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների հետևյալն են.

	2016թ 9 ամիս	փոփոխություն	2017թ. 9ամիս
Ստեփանակերտ	308	91,56%	590
Ասկերան	30	4,97 անգ. ավել	149
Մարտունի	22	6,36 անգ. ավել	140
Մարտակերտ	20	70,00%	34
Հաղրուֆ	9	2,67 անգ. ավել	24
Շուշի	9	6,56 անգ. ավել	59
Քաշաթաղ	6	20,17 անգ. ավել	121
Շահումյան	5	7,20 անգ. ավել	36
Հանրապետություն	409	2,82 անգ. ավել	1153

2016թ-ի հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածում հանրապետությունում իրականացվել է 10 սեփականաշնորհման գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել է 2.5 անգամ :Սեփականաշնորհման գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափ՝ արձանագրվել է Ասկերանի շրջանում՝ 30.0 % (2016թ. 9 ամսում Ստեփանակերտում՝ 60.0 %), ցածր Մարտակերտի շրջանում՝ 10.0 % (2015թ. 9 ամսում Մարտունու շրջանում՝ 4.0 %-ը) :

Նշված ժամանակահատվածում Քաշաթաղի, Շուշիի և Շահումյանի շրջաններում սեփականաշնորհման գործարքներ չեն իրականացվել:

2017թ. 9 ամսում գրանցվել է 4 մասնավորեցման գործարք, որի քանակը 2016թ. 9 ամսվա համեմատ մնացել է նույնը: Մասնավորեցման գործարքները կազմել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումների ընդհանուր քանակի 0.1 %-ը (2016թ. 9 ամսում 0.1 %-ը):

2017թ. 9 ամիսներին մասնավորեցման գործարքներ իրականացվել են միայն Ստեփանակերտ քաղաքում:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխումներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2016 և 2017թ. 9 ամսում, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	<i>2016թ. 9 ամիս</i>	<i>փոփոխություն</i>	<i>2017թ. 9 ամիս</i>
<i>Ստեփանակերտ</i>	<i>19</i>	<i>-68,42%</i>	<i>6</i>
<i>Ասկերան</i>	<i>9</i>	<i>-66,67%</i>	<i>3</i>
<i>Մարտունի</i>	<i>1</i>	<i>100%</i>	<i>2</i>
<i>Մարտակերտ</i>	<i>0</i>	<i>1-ով ավել</i>	<i>1</i>
<i>Հաղրութ</i>	<i>0</i>	<i>1-ով ավել</i>	<i>2</i>
<i>Շուշի</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>
<i>Քաշաթաղ</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>
<i>Շահումյան</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>
<i>Հանրապետություն</i>	<i>29</i>	<i>-51,72%</i>	<i>14</i>

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

Հեռ: 04794-48-79