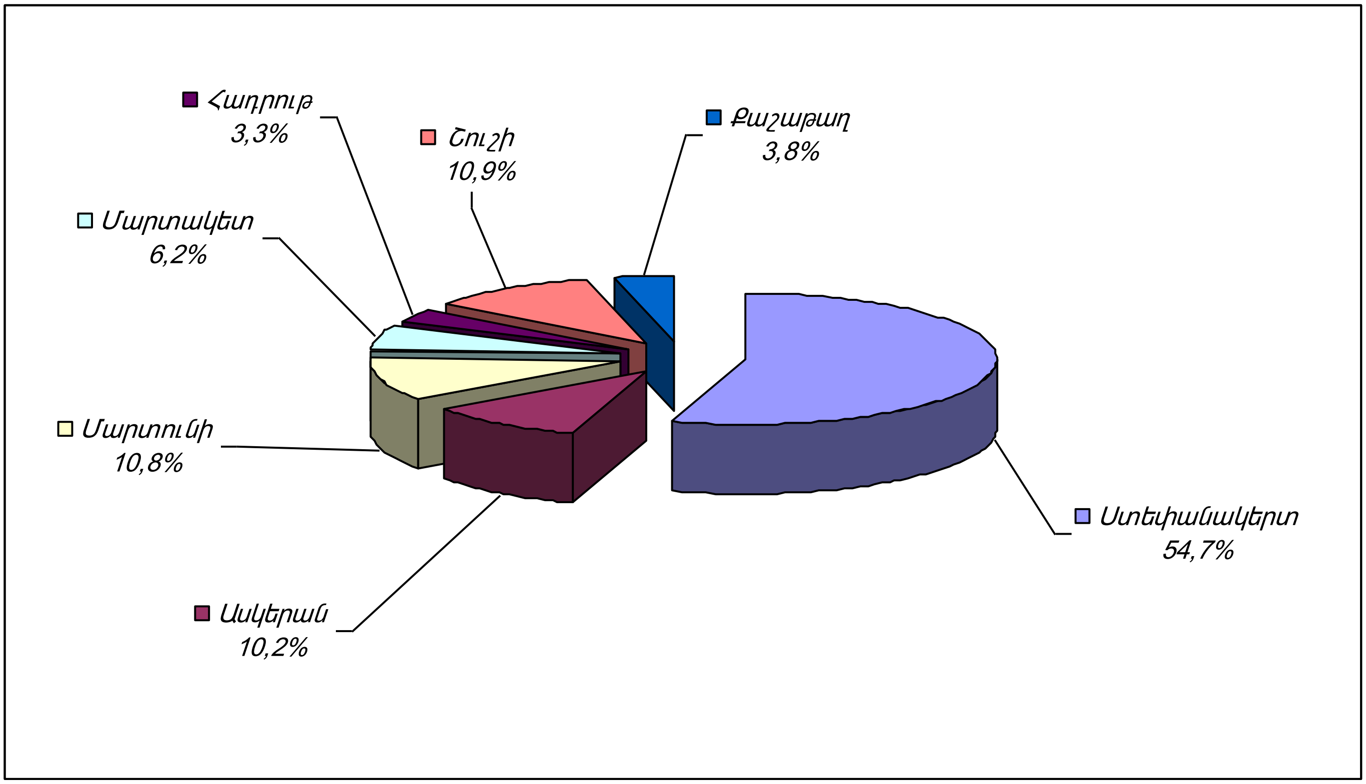
Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2007թ. 9-ը ամսում

Հոդվածը ներկայացնում է ԼՂՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից իրականացված, անշարժ գույքի շուկայի մոնիտորինգի /համակարգված դիտարկումներ / աշխատանքների արդյունքները և նպատակ ունի քաղաքացիներին իրազեկ դարձնելու ԼՂՀ անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը: Հոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի շուկայական գները ձևավորվել են կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից գրանցված առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների, մեր կողմից կատարված հարցումների և ռիէլթորական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2007թ. 9-ը ամսում կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են 4462 իրավունքների պետական գրանցումներ , որոնց քանակը 2006թ. 9-ը ամսվա համեմատ աճել է՝ 19,9 %-ով:

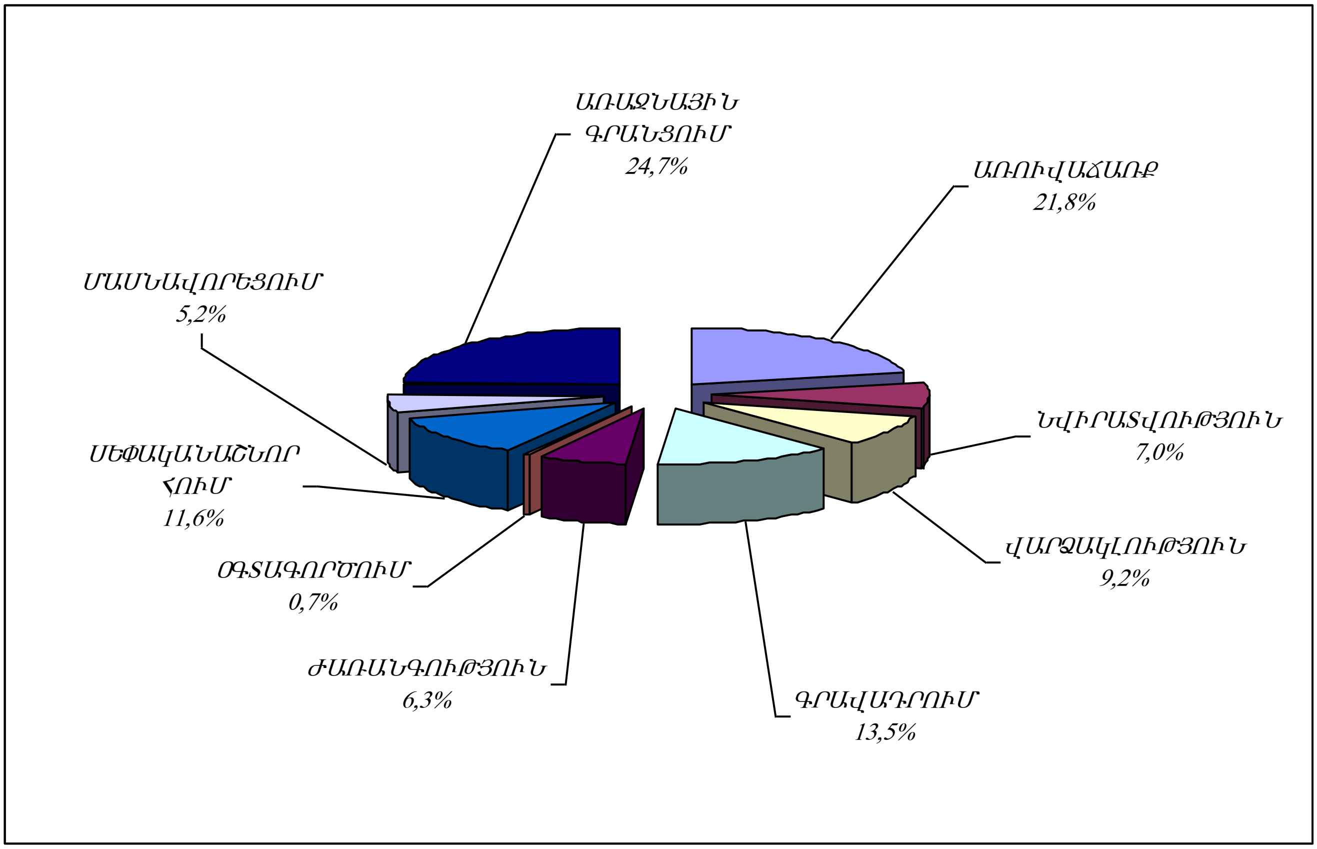
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունենն հետևյալ բաշխվածությունը.



2006-2007թթ. 9-ը ամսում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2006թ 9-ը ամիս	փոփոխումը 2006թ. 9-ը ամսի նկատմամբ	2007թ. 9-ը ամիս
Ստեփանակերտ	1474	65,5%	2440
Ասկերան	576	-20,8%	456
Մարտունի	460	5,2%	484
Մարտակերտ	692	-59,8%	278
Հադրութ	146	0,0%	146
Շուշի	219	2,2 անգամ	487
Քաշաթաղ	154	11,0%	171
Հանրապետությ	**3721**	**19,9%**	**4462**

Նույն ժամանակահատվածում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների գրանցումները, ըստ տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2006-2007թթ. 9-ը ամսում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	*2006թ 9-ը ամիս*	*փոփոխումը 2006թ. 9-ը ամսի նկատմամբ*	*2007թ. 9-ը ամիս*
Առուվաճառք	*544*	*78,7%*	*972*
Նվիրատվություն	*728*	*-57,3%*	*311*
Վարձակալում	*820*	*-49,8%*	*412*
Գրավադրում	*354*	*70,1%*	*602*
Ժառանգություն	*291*	*-3,8%*	*280*
Օգտագործում	*10*	*3,1 անգամ*	*31*
Սեփականաշնորհում	*397*	*30,7%*	*519*
Մասնավորեցում	*188*	*23,4%*	*232*
Առաջնային գրանցում	*389*	*2,8 անգամ*	*1103*
Ընդամենը գործարք	***3721***	***19,9%***	***4462***

2007թ. 9-ը ամսում հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել են 972 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 78,7%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել են 227, իսկ բնակելի տների նկատմամբ՝ 194 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ:

N N	*Անշարժ գույքի տեսակները*	*Առուվաճառքի գործարքների քանակները*		
		2006թ 9-ը ամիս	*փոփոխումը*	*2007թ. 9-ը ամիս*
1	***բազմաբնակարան շենքի բնակարան***	*180*	*26,1%*	*227*
2	***առանձնատուն***	*153*	*26,8%*	*194*
3	***արտադրական նշ. օբյեկտ***	*24*	*2,2 անգամ*	*53*
4	***հասարակական նշ. օբյեկտ***	*81*	*77,8%*	*144*
5	***ավտոտնակ***	*6*	*3,3 անգամ*	*20*
6	***հող***	*100*	*3,3 անգամ*	*334*
	Ընդամենն անշարժ գույք	***544***	***78,7%***	***972***

2006-2007թթ. 9-ը ամսում հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների և բնակելի տների առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների և կոմիտեի կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումների արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական նվազագույն, առավելագույն և միջին գները ու նրանց փոփոխումները

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների

Քաղաքներ	2006թ. 9-ը ամիս 1 քմ արժեքը /$/			2007թ. 9-ը ամիս 1 քմ արժեքը /$/			փոփոխումը 2006թ. 9-ը ամսվա նկատմամբ
	նվազագույն	առավելագույն	միջին	նվազագույն	առավելագույն	միջին	
Ստեփանակերտ	145.0	350.0	**247,5**	352.0	520.0	**436,0**	*76,2%*
Ասկերան	60.0	92.0	**76,0**	92.0	140	**116,0**	*52,6%*
Մարտունի	63.0	96.0	**79,5**	98.0	141	**119,5**	*50,3%*
Մարտակերտ	27.5	56.0	**41,75**	42.0	74	**58,0**	*38,9%*
Հադրութ	33.5	69.0	**51,25**	55.0	90	**72,5**	*41,5%*
Շուշի	38.0	67.0	**52,5**	65.0	106	**85,5**	*62,9%*

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	2006թ. 9-ը ամիս միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/			2007թ. 9-ը ամիս միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/			փոփոխումը 2006թ. 9-ը ամսվա նկատմամբ
	նվազագույն	առավելագույն		նվազագույն	առավելագույն	միջինը	
Ստեփանակերտ	14500.0	49000.0	**31750,0**	40500.0	69000.0	**54750,0**	*72,4%*
Ասկերան	4700.0	8100.0	**6400,0**	8200.0	11000.0	**9600,0**	*50,0%*
Մարտունի	4750.0	7400.0	**6075,0**	7400.0	10400.0	**8900,0**	*46,5%*
Մարտակերտ	3150.0	5200.0	**4175,0**	4700.0	6700.0	**5700,0**	*36,5%*
Հադրութ	3350.0	5700.0	**4525,0**	5100.0	7400.0	**6250,0**	*38,1%*
Շուշի	3200.0	5600.0	**4400,0**	5100.0	7800.0	**6450,0**	*46,6%*

Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունը հիմք է հանդիսանում պնդելու, որ 2006-2007թ. 9-ը ամիսների ընթացքում անշարժ գույքի գների դինամիկան աճման միտում ունի :

2007թ-ի 9-ը ամսում հանրապետությունում իրականացվել են 412 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել է՝ 49,8%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2006-2007թ. 9-ը ամսում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2006թ 9-ը ամիս	փոփոխումը	2007թ. 9-ը ամիս
Ստեփանակերտ	36	2,2 անգամ	78
Ասկերան	347	-66,3%	117
Մարտունի	211	-56,4%	92
Մարտակերտ	83	-57,8%	35
Հադրութ	59	-44,1%	33
Շուշի	13	-30,8%	9
Քաշաթաղ	71	-32,4%	48
Հանրապետություն	**820**	**-49,8%**	**412**

2007թ-ի 9-ը ամսում հանրապետությունում գրանցվել են, 1542,72 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության 267 գործարքներ, որոնց քանակները և մակերեսները ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2007թ-ի 9-ը ամսում վարձակալված հողերը	
	քանակը	մակերեսը /հա/
Ասկերան	112	402,11
Մարտունի	79	388,9
Մարտակերտ	26	228,0
Հադրութ	15	63,9
Շուշի	4	35,0
Շահումյա ն	1	20,0
Քաշաթաղ	30	404,81
Հանրապետություն	**267**	**1542,72**

Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումները ցույց են տալիս, որ հանրապետության քաղաքներում վարձակալության համար, որպես ակտիվ անշարժ գույքի տեսակներ, հանդես են գալիս Ստեփանակերտում ՝ հասարակական նշանակության օբյեկտները, իսկ շրջաններում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերը.

2007թ-ի 9-ը ամսում հանրապետությունում իրականացվել են 602 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 70,1 %-ով:

2006-2007թ. 9-ը ամսում գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2006թ 9-ը ամիս	*դխումը 2006թ. 9-ը ամսի նկատմամբ*	*2007թ. 9-ը ամիս*
Ստեփանակերտ	*243*	*85,6%*	*451*
Ասկերան	*34*	*41,2%*	*48*
Մարտունի	*52*	*19,2%*	*62*
Մարտակերտ	*7*	*42,9%*	*10*
Հադրութ	*9*	*33,3%*	*12*
Շուշի	*8*	*2,1 անգամ*	*17*
Քաշաթաղ	*1*	*2,0 անգամ*	*2*
Հանրապետություն	***354***	***70,1%***	***602***

2006-2007թ. 9-ը ամիսներում արձանագրված գրավադրման գործարքների քանակի աճը պայմանավորված է նաև հանրապետությունում հիպոթեքային շուկայի ձևավորման գործոնով և ըստ մեր դիտարկումների հանրապետության ներդրումային մթնոլորտը նախապայմաններ է ստեղծում հիպոթեքային շուկայի հետագա զարգացման համար:

2007թ-ի 9-ը ամսում հանրապետությունում իրականացվել են 751 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 28,4%-ով:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2006-2007թ. 9-ը ամսում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	9-ը ամիս 2006թ	*փոփոխումը 2006թ. 9-ը ամսի նկատմամբ*	*9-ը ամիս 2007թ*
Ստեփանակերտ	*348*	32,5%	*461*
Ասկերան	*28*	-53,6%	*13*
Մարտունի	*53*	-39,6%	*32*
Մարտակերտ	*29*	2,5 *անգամ*	*71*
Հադրութ	*37*	-59,5%	*15*
Շուշի	*83*	65,1%	*137*
Քաշաթաղ	*7*	3,1 *անգամ*	*22*
Հանրապետություն	***585***	***28,4%***	***751***

ԼՂՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

«Գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին»
ՀԵՌ : 5-17- 49