



Անշարժ գույք



Զուկայի
վերլուծություն

Անշարժ գույքի շուկան Հայաստանում



Գրանթ Թորնթոնը իրականացրել է Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, որը հիմնված է առավելագույն պատմական տվյալների վերլուծության վրա: Այն ներկայացնում է շուկայի զարգացման միտումները և դրանց փոփոխությունները ժամանակի ընթացքում՝ անդրադարձ կատարելով այն գործոնների վրա, որոնք ձևավորում են շուկան և ազդում դրա ակտիվության վրա:

Ընդհանուր առմամբ, վերլուծությունը թույլ է տալիս պատկերացում կազմել անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքի, գործարքների և գույքի տեսակների մասին, հասկանալ շուկայի զարգացումները և համեմատել վերջին միտումները նախորդ տարիների հետ:

Ավելին, սույն վերլուծությունը օգտագործողին թույլ է տալիս հստակ հասկանալ հետհեղափոխական շրջանում անշարժ գույքի շուկայի փոփոխությունները եռամսյակային կտրվածքով:

Այս նյութի օգտագործող կարող են հանդիսանալ ինչպես անհատներ, ովքեր ցանկանում են ստանալ տեղեկություն և ժամանակային վերլուծություն անշարժ գույքի վերաբերյալ, այնպես էլ անշարժ գույքի շուկայի հետ առնչություն ունեցող անձինք և կազմակերպություններ, որոնց անհրաժեշտ է ոչ թե զուտ տվյալներ կամ վիճակագրություն, այլ վերլուծություն ըստ շուկայում տեղի ունեցող գործարքների և անշարժ գույքի տեսակների:

Անշարժ գույքի շուկայի սույն վերլուծությունը կատարվել է հիմնականում ՀՀ Վիճակագրական կոմիտեի և ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից հրապարակվող վիճակագրական տվյալների հիման վրա: Ի լրումն, հաշվի են առնված լրատվամիջոցներում առկա մասնագիտական կարծիքները՝ անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող գործոնների և հնարավոր փոփոխությունների մասին:

Վերլուծության ընթացքում ի հայտ են եկել տվյալների համադրելիության հետ կապված որոշակի խնդիրներ, որոնք պայմանավորված են վիճակագրական հաշվետվությունների՝ ժամանակի ընթացքում կրած փոփոխություններով:

Հարկ է նշել նաև, որ վիճակագրական տվյալները, որոշ դեպքերում, ինչպիսին են անշարժ գույքի վարձակալությունը, կտակը կամ արտադրական նշանակության գույքի օտարումը, ամբողջովին չեն արտացոլում շուկայի իրական պատկերը: Վարձակալության պարագայում, մասնավորապես բնակելի անշարժ գույքի դեպքում, ոչ բոլոր գործարքներն են ստանում նոտարական գրանցում, իսկ արտադրական նշանակության գույքի օտարման գործարքները հաճախ փաստացի տեղի են ունենում բիզնեսի ձեռքբերման գործարքների համատեքստում՝ առանց գույքի օտարման գործարքի համապատասխան ձևակերպման:

Անշարժ գույքի շուկայի զարգացումը համարվում է շուկայական տնտեսության կայունացման կարևոր գործոններից մեկը, ինչը պայմանավորված է անշարժ գույքի մեջ նյութականացված հսկայական ազգային հարստությամբ, ՀՆԱ-ի մեջ նրա բարձր տեսակարար կշռով, բյուջեի բարձր մուտքերի ապահովմամբ, շուկայում մատուցվող ծառայությունների զարգացմամբ պայմանավորված նոր աշխատատեղերի բացմամբ և այլն:

ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկան, որպես շուկայական տնտեսության մաս, ձևավորվել է պլանային տնտեսությունից շուկայականի անցման ժամանակ: Սեփականաշնորհված և հետագայում կառուցված անշարժ գույքը հանդիսացավ անշարժ գույքի շուկայի օբյեկտ:

Հայաստանում անշարժ գույքի շուկան վերջին տարիների պասիվացումից և չափավոր աճի միտումներից հետո 2018թ. դրսևորել է էական ակտիվություն, ինչը, հիմնականում, բացատրվում է շուկայի պոտենցիալ գնորդների դրական քաղաքական և տնտեսական սպասումներով: Այնուամենայնիվ, քանակական և գնային աճը ոլորտի մասնագետների կողմից որակավորվում է որպես կարճաժամկետ ազդեցության արդյունք և հետագա տնտեսական ու ներդրումային խորքային բարեփոխումների բացակայության պարագայում կարող է էապես դանդաղել, իսկ պահանջարկի աճի պայմաններում (ինչին և հետևել է գների աճը) տեսանելի ապագայում առաջարկը ևս կմեծանա, և անշարժ գույքի շուկան մեծ հավանականությամբ կայուն աճի միտումներ կունենա թե՛ քանակական, թե՛ գնային տեսանկյունից:

Դեռևս 2017թ.-ի 4-րդ եռամսյակում նկատվում էր անշարժ գույքի գործարքների թվի էական աճ, թե՛ նախորդ եռամսյակների համեմատ, թե՛ նախորդ 5 տարիների նույն ժամանակաշրջանի համեմատ: Հարկ է նշել, որ 2017թ. վերջին քննարկվող հարկային փոփոխությունները նախատեսում էին որոշակի սահմանափակումներ եկամտային հարկի հաշվին հիփոթեքային վարկերի տոկոսների սպասարկման, գնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի, ինչպես նաև համավարկառուների սահմանափակման մասով: Հնարավոր է, որ այս հանգամանքն ունեցավ իր ազդեցությունը գնողունակ սեգմենտի որոշումների վրա՝ ձեռք բերել անշարժ գույք առաջնային շուկայից նախքան փոփոխությունների ուժի մեջ մտնելը: Համենայն

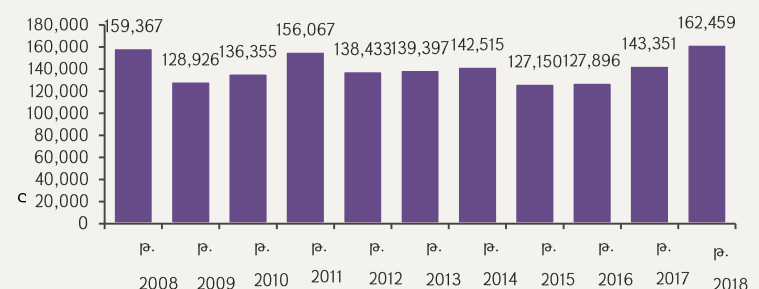
դեպս, անշարժ գույքի շուկան բավականին կախված է մարդկանց սպասումներից, արտաքին և ներքին գործոններից և բավականին արագ է արձագանքում այդ ազդակներին՝ մասնավորապես բնակելի անշարժ գույքի մասով:

Անդրադառնալով նախորդ տարվա միտումներին՝ պետք է նշել, որ 2018թ.-ին անշարժ գույքի գրանցման գործարքների ընդհանուր քանակը վերջին 10 տարում հասել է առավելագույնին՝ կազմելով 162,459 գործարք: Այն 13.3%-ով ավել էր նախորդ տարվա ցուցանիշից: Սակայն աճի տեմպը տարվա ընթացքում համաչափ չէր, այլ բավականին փոփոխվում էր՝ կախված եռամսյակից: Այսպես, 2018 թ.-ի առաջին եռամսյակում գործարքների քանակը նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է միջինում 33%-ով կամ 8,757 գործարքով: Աճի տեմպը դանդաղել է 2-րդ և 3-րդ եռամսյակներում՝ կազմելով համապատասխանաբար 24% և 10%:

Հետաքրքրական է, որ 4-րդ եռամսյակում աճի տեմպը թեթևակի բացասական է՝ -0.4%, և 2018թ.-ի 4-րդ եռամսյակի տվյալներով գործարքների ընդհանուր քանակը նվազել է 180-ով՝ նախորդ տարվա նույն եռամսյակի համեմատ:

2019 թվականի առաջին 3 ամիսների նախորդ տարվա նույն ժամանակաշրջանի հետ համեմատությունը ցույց է տալիս, որ աճի տեմպը էականորեն նվազել է՝ նախորդ տարվա առաջին եռամսյակի տարեկան 33% աճից հասնելով 4% աճի: 2019թ.-ի ապրիլ ամսվա տարեկան աճը առաջին եռամսյակի համեմատ, իհարկե, գրանցել է առաջընթաց, սակայն 2018թ.-ի ապրիլի տարեկան աճի համեմատ մնում է բավական ցածր՝ 45% -ից հասնելով 29% -ի:

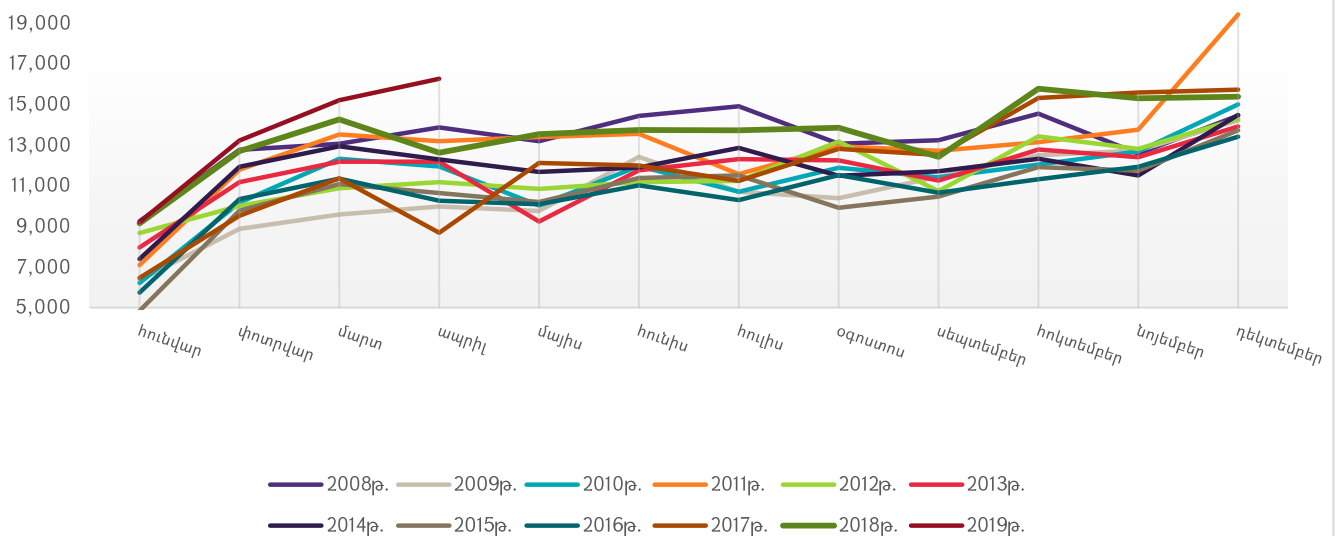
Անշարժ գույքի գործարքները ըստ տարիների



Աղբյուր՝ www.armstat.am , www.cadastre.am

Գործարքների իրականացման ժամկետային վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ գոյություն ունի որոշակի սեզոնայնություն: Հունվարին պատմականորեն տեղի են ունենում առավել ցածր թվով գործարքներ, իսկ առաջին եռամսյակի վերջում գործարքների քանակը բարձրանում է: Երկրորդ և երրորդ եռամսյակներում այն համեմատաբար կայուն է՝ պահպանելով մարտ ամսվա ցուցանիշից փոքր ինչ ցածր մակարդակ: Գործարքների քանակը կտրուկ սկսում է աճել չորրորդ եռամսյակում՝ դեկտեմբերին հասնելով տարվա մեջ իր առավելագույնին:

Անշարժ գույքի գործարքների սեզոնայնությունը ըստ ամիսների, 2008թ.-2019թ.



Աղբյուր՝ www.armstat.am , www.cadastre.am

Ելնելով այն հանգամանքից, որ բնակելի անշարժ գույքի շուկայի աշխուժացման վրա ազդող հիմնական գործոններից են նաև նորակառույց շենքերի քանակը և հիփոթեքային վարկավորման պայմանները, կարելի է եզրակացնել, որ 2018 թ.-ին անշարժ գույքի շուկայի ակտիվությունը, բացի քաղաքական իրավիճակի փոփոխությամբ պայմանավորված սուբյեկտիվ հանգամանքներից, ունեցել է նաև օբյեկտիվ կողմեր: Այսպիսով, 2018 թ.-ին շահագործման է հանձնվել 589 բնակելի շենք, ինչը 121-ով բարձր է 2017 թ.-ի ցուցանիշից: Սակայն նորակառույց բնակելի շենքերի մեծ մասը նախապես ձեռք է բերվում գնորդների կողմից, հետևաբար առքուվաճառքի գործարքներում այս հանգամանքը կարող է ավելի շուտ արտացոլվել, քան շենքի շահագործման հանձնելը: Սա նշանակում է, որ բացի արդեն շահագործման հանձնված շենքերից, կարևոր են նաև շինարարության ծավալները:

Անշարժ գույքի հետ կապված գործունեության շինարարական ծավալները 2018թ.-ին նախորդ տարվա համեմատ աճել են 5.7 տոկոսով, իսկ 2018թ. -ի հունվար-հունիս ամիսներին շինարարության ծավալը 2017թ.-ի նույն ժամանակահատվածի համեմատ գրանցել է 0.8 տոկոս աճ: Փաստացի, 2018թ.-ի երկրորդ կիսամյակում անշարժ գույքի հետ կապված շինարարության ծավալները 2018թ.-ի առաջին կիսամյակի համեմատ աճել են 2,3 անգամ՝ 34 մլն ՀՀ դրամից երկրորդ կիսամյակում հասնելով 79 մլն ՀՀ դրամի:



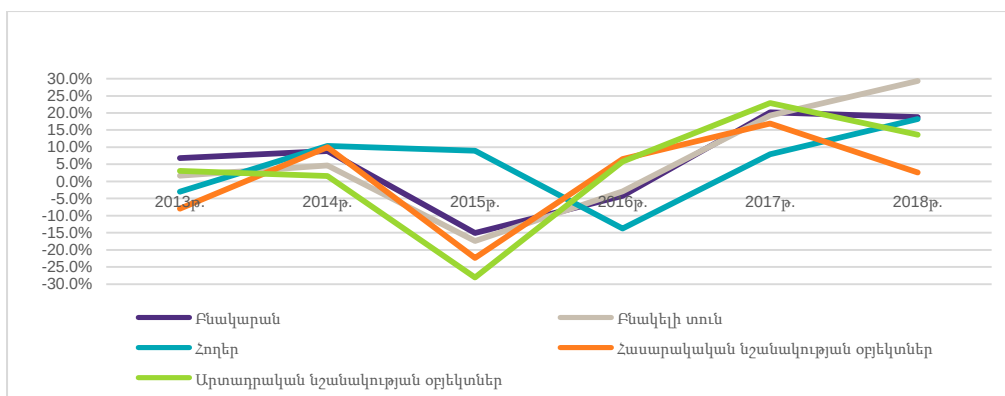
Անշարժ գույքի օտարման գործարքները, որոնք փաստացի բաղկացած են առքուվաճառքի, նվիրատվության և փոխանակման գործարքներից, ինչպես նշեցինք, կազմում են ընդհանուր գործարքների 1/3-ից ավելին: Օտարման գործարքները 2018թ.-ին նախորդ տարվա համեմատ աճել են 20.4 տոկոսով, ինչը ամենաբարձր ցուցանիշն է վերջին 10 տարվա ընթացքում (մինչև այդ գրանցված ամենաբարձր աճը 11.8 տոկոս էր 2017թ.-ին, իսկ ամենացածր ցուցանիշը 2009թ.-ին է գրանցվել՝ -23.5 տոկոս):

Օտարման գործարքների մեծ մասը (միջինում 73 տոկոսը), բաժին է ընկնում առքուվաճառքի գործարքներին, որոնք 2018թ.-ին կազմել են 45,637 գործարք, ինչը նախորդ տարվա համեմատ 17.5 տոկոսով ավել է: Աճ գրանցվել է բոլոր գույքի տեսակների մասով, մասնավորապես նախորդ 7 տարիների աճի տեմպի համեմատ առավել նկատելի են բնակելի տների և հողերի օտարման գործարքների թվի աճը 2018թ.-ին նախորդ տարվա համեմատ (համապատասխանաբար 23.9 տոկոս և 18.2 տոկոս):

Գործարքների կառուցվածքային ուսումնասիրությունը ըստ գործարքի տեսակների

Գործարքների կառուցվածքի ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս պարզել, որ ամենամեծ կշիռը ընդհանուր գործարքներում բաժին է ընկնում օտարման գործարքներին, որոնք վերջին 5 տարիներին կազմել են ընդհանուրի 36-39 տոկոսը: Համեմատաբար նույն կշիռն ունեն առաջնային գրանցման, գրավադրման և վարձակալության գործարքները, որոնց յուրաքանչյուրի մասնաբաժինը տատանվում է 15-18 տոկոսի սահմաններում:

Առքուվաճառքի գործարքների տարեկան աճը ըստ գույքի տեսակի



Աղբյուր՝ www.armstat.am , www.cadastre.am

Օտարման գործարքներում մյուս կարևոր բաղկացուցիչը նվիրատվության գործարքներն են, որոնք 2018թ.-ին կազմում են ընդհանուր օտարման գործարքների 23 տոկոսը: Նախորդ տարիների համեմատ այս կշիռը նվազել է 2-4 տոկոսով, սակայն քանակային առումով գրանցվել է գործարքների մոտ 11 տոկոս աճ 2017թ.-ի համեմատ, իսկ գործարքների քանակը՝ 14,711 գործարք, առավելագույնն է վերջին 10 տարիների ընթացքում:

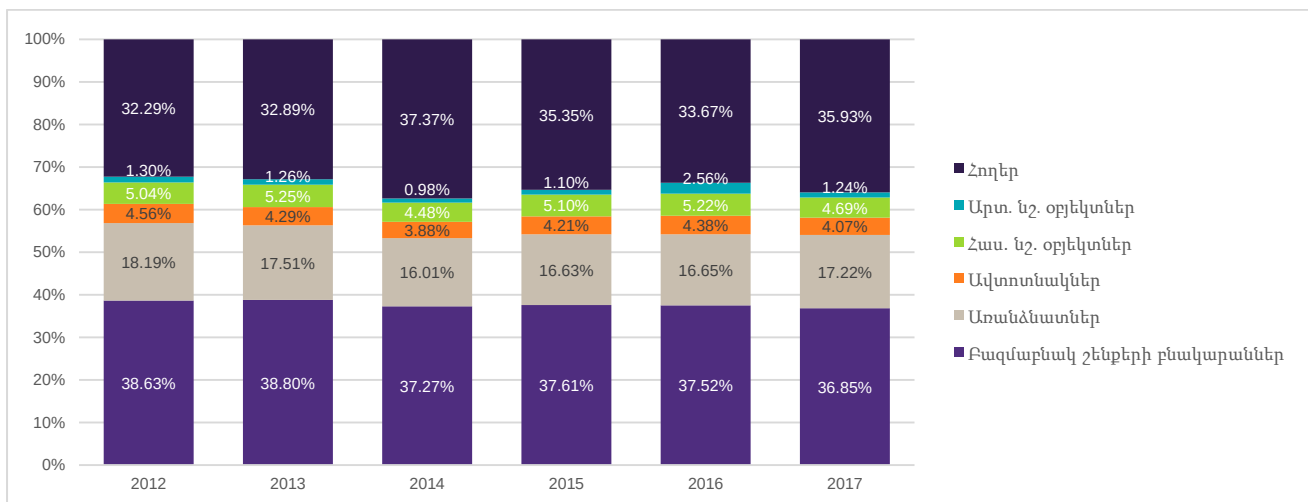
Ըստ գույքի տեսակի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ 2018թ.-ին օտարման գործարքների մեծ մասը վերաբերում է բնակարաններին, որոնք կազմում են ընդհանուր գործարքների 36.9 տոկոսը: Օտարման գործարքներում մյուս կարևոր գույքի տեսակը հողն է՝ 35.9 տոկոս մասնաբաժնով: Այս ցուցանիշները նախորդ տարիների համեմատ ոչ էական փոփոխություններ են կրել: Արտադրական և հասարակական նշանակության շինությունների կշիռը 2018թ.-ին մնացել է գրեթե անփոփոխ:

Հարկ է նշել, որ 2018 թվականի վիճակագրությամբ ամառանոցները, որոնք նախկինում առանձին էին բացահայտվում Ազգային վիճակագրության ծառայության և անշարժ գույքի կադաստրի կողմից, միացված են առանձնատների /բնակելի տների/ վիճակագրությանը: Տեղեկատվությունը համադրելի դարձնելու համար, ամառանոցներին վերաբերող

նախորդ տարիների վիճակագրական տվյալները այս վերլուծության շրջանակներում ևս միացված են առանձնատների տվյալներին:

Արտադրական նշանակության օբյեկտների նկատմամբ իրականացրած օտարման գործարքները 2017թ.-ին կտրուկ աճել են ի հաշիվ 800 նվիրատվության գործարքների, որոնք, ըստ վիճակագրության, իրականացվել են բոլոր մարզերում: Սակայն, համարելով այդ քանակի նվիրատվության գործարքները ոչ օրինաչափ, համադրելիության նկատառումներից ելնելով՝ փոփոխությունները դիտարկում ենք առքուվաճառքի գործարքների շրջանակներում: Վերջիններս 2018թ.-ին կազմել են արտադրական նշանակության օբյեկտների գործարքների գրեթե 78 տոկոսը: Այսպիսով, 2018թ.-ին գրանցվել է 13.6 տոկոս գործարքների աճ 2017 թ.-ի համեմատությամբ, ինչը 2017թ.-ի տարեկան աճի համեմատ ավելի քիչ է /22.9 տոկոս տարեկան աճ 2017թ.-ին/: Այնուամենայնիվ, գործարքների քանակը 2018թ.-ին նախորդ տարվա համեմատ աճել է 73-ով, որը մեծամասամբ տեղի է ունեցել Արարատի /36 գործարքով ավելի/, Երևանի /19 գործարքով ավելի/ և Կոտայքի /11 գործարքով ավելի/ մարզերում առքուվաճառքի գործարքների աճի շնորհիվ:

Օտարման գործարքների կառուցվածքը ըստ գույքի տեսակի



Անշարժ գույքի շուկայում գործարքների կառուցվածքը ըստ տեսակի 2012թ.-2018թ.

Գործարքի տեսակ/ Տարիներ	2012թ.	2013թ.	2014թ.	2015թ.	2016թ.	2017թ.	2018թ.
Առքուվաճառք	35,998	36,208	39,221	36,413	33,754	38,824	45,637
Բաժինը	76.73%	74.32%	75.03%	72.79%	72.19%	74.27%	72.51%
Բնակարան	12,625	13,484	14,686	12,478	11,948	14,355	17,049
Բնակելի տուն	5,251	5,276	5,518	4,613	4,443	5,278	6,540
Հողեր	13,258	12,856	14,186	15,453	13,327	14,388	17,012
Հասարակական նշանակության օբյեկտներ	2,211	2,035	2,239	1,739	1,853	2,167	2,223
Արտադրական նշանակության օբյեկտներ	574	564	573	412	436	536	609
Ավտոտնակ	2,079	1,993	2,019	1,718	1,747	2,100	2,204
Նվիրատվություն	10,623	12,242	12,815	13,255	12,705	13,268	14,711
Բաժինը	22.64%	25.13%	24.51%	26.50%	27.17%	25.38%	23.37%
Բնակարան	4,755	5,239	5,476	6,032	5,518	5,211	5,748
Բնակելի տուն	3,238	3,557	3,612	3,375	3,319	3,412	4,143
Հողեր	2,059	2,754	2,931	3,074	3,061	3,111	3,800
Հասարակական նշանակության օբյեկտներ	334	410	497	485	512	548	626
Արտադրական նշանակության օբյեկտներ	74	69	82	75	78	800	135
Ավտոտնակ	163	213	217	214	217	186	259
Փոխանակում	294	266	241	355	298	183	151
Բաժինը	0.63%	0.55%	0.46%	0.71%	0.64%	0.35%	0.24%
Բնակարան	114	96	123	135	119	49	30
Բնակելի տուն	34	27	24	22	15	14	11
Հողեր	109	118	76	168	142	102	93
Հասարակական նշանակության օբյեկտներ	22	9	10	17	18	13	5
Արտադրական նշանակության օբյեկտներ	11	1	2	3	-	3	1
Ավտոտնակ	4	15	6	10	4	2	11
Օտարման այլ տեսակ	2440						
Ընդամենը	46,915	48,716	52,277	50,023	46,757	52,275	62,939
Բնակարան	17,494	18,819	20,285	18,645	17,585	19,615	23,192
Բնակելի տուն	8,523	8,860	9,154	8,010	7,777	8,704	10,840
Հողեր	15,426	15,728	17,193	18,695	16,530	17,601	22,615
Հասարակական նշանակության օբյեկտներ	2,567	2,454	2,746	2,241	2,383	2,728	2,951
Արտադրական նշանակության օբյեկտներ	659	634	657	490	514	1,339	782
Ավտոտնակ	2,246	2,221	2,242	1,942	1,968	2,288	2,559

Աղբյուր՝ www.armstat.am , www.cadastre.am

Առքուվաճառքի գործարքների եռամսյակային վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ 2017թ.-ի 4-րդ եռամսյակից սկսած գործարքների եռամսյակներով տարեկան աճը արագացել է, սակայն 2018թ.-ի տարեկան աճը այնքան էլ համաչափ չէ: 2018թ.-ի եռամսյակը համեմատելով նախորդ տարվա համապատասխան եռամսյակի հետ՝ տեսնում ենք, որ յուրաքանչյուր հաջորդ եռամսյակում տարեկան աճի տեմպը նվազում է՝ 1-ին եռամսյակում գրանցված 45% տարեկան աճից հասնելով 4-րդ եռամսյակում գրանցված -1% նվազման:

Բացառությամբ Արարատի, Արմավիրի և Լոռու մարզերի, որտեղ գործարքների եռամսյակային աճը ի համեմատ նախորդ տարվա նույն եռամսյակի որոշակիորեն պահպանվում է կամ նվազման միտում չի դրսևորում, մնացած բոլոր մարզերում և Երևան քաղաքում, տեսնում ենք աճի տեմպի դանդաղում և փաստացի նվազում:

2019թ.-ի առաջին եռամսյակում տարեկան աճի տեմպը 2018թ.-ի վերջին եռամսյակի համեմատ գրեթե հավասարաչափ վերականգնվում է թե՛ Երևանում, թե՛ մարզերում՝ հասնելով մարզերում 7% գործարքների տարեկան աճի և Երևանում 2% տարեկան աճի: Առքուվաճառքի գործարքների 2019թ.-ի առաջին եռամսյակի տարեկան աճը հիմնականում պայմանավորված է հողերի գործարքներով:

Առքուվաճառքի եռամսյակային տարեկան աճ ըստ գույքի տեսակների

Առքուվաճառքի գործարքների տարեկան աճը եռամսյակներով

	2017 թ. I եռ.	2017 թ. II եռ.	2017 թ. III եռ.	2017 թ. IV եռ.	2018 թ. I եռ.	2018 թ. II եռ.	2018 թ. III եռ.	2018 թ. IV եռ.	2019 թ. I եռ.
Առքուվաճառք, որից	-10%	7%	15%	42%	45%	27%	15%	-1%	6%
Բնակարան	8%	15%	17%	37%	33%	26%	20%	4%	3%
Բնակելի տուն	-3%	2%	42%	29%	39%	35%	6%	25%	19%
Հողեր	-27%	-1%	2%	54%	65%	33%	20%	-11%	3%
Հասարակական նշանակության օբյեկտներ	0%	17%	13%	34%	20%	5%	5%	-12%	-1%
Արտադրական նշանակության օբյեկտներ	38%	3%	29%	26%	29%	24%	4%	4%	0%
Ավտոտնակ	-25%	9%	27%	45%	70%	-3%	-7%	-7%	14%

Աղբյուր՝ www.armstat.am

Ի համեմատ 2016թ.-ի 4-րդ եռամսյակի, 2017թ.-ի 4-րդ եռամսյակից սկսած բնակարանների առքուվաճառքի գործարքները էականորեն ավելացել են՝ կազմելով 37%: Աճի միտումը 2018 թ.-ի 1-ին եռամսյակում նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ գրեթե պահպանվել է՝ գրանցելով 32.9% աճ, որը 2-րդ եռամսյակում նվազել է՝ հասնելով 26.2%, 3-րդում՝ 20.2%, իսկ 4-րդում՝ 4%: Ընդ որում, Երևան քաղաքում աճի տեմպը ավելի է նվազում՝ 4-րդ եռամսյակում 2017 թ.-ի նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազելով գրանցելով 1.1%: 2019-ի առաջին եռամսյակում բնակարանի առքուվաճառքի ընդհանուր գործարքների տարեկան աճի տեմպը գրեթե անփոփոխ է 2018թ.-ի վերջին եռամսյակի տարեկան աճի համեմատ:

Բնակելի տների առքուվաճառքի գործարքների եռամսյակային կտրվածքով տարեկան աճի տեմպը կտրուկ նվազում է 2018թ.-ի 3-րդ եռամսյակում, սակայն կրկին աճում է 4-րդ եռամսյակում՝ մարզերում իրականացրած գործարքների հաշվին:

Հողերի առքուվաճառքի գործարքների՝ եռամսյակների կտրվածքով տարեկան աճի փոփոխությունները ավելի կտրուկ են: Այսպիսով, 2017թ.-ի 4-րդ եռամսյակում նախորդ տարվա 4-րդ եռամսյակի համեմատ էական աճ գրանցելուց հետո, առքուվաճառքի գործարքների տարեկան աճը 2018թ.-ի 1-ին եռամսյակում ավելի է մեծացել՝ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ գրանցելով մոտ 66.2% աճ, այնինչ, 2-րդ և 3-րդ եռամսյակներում աճի տեմպը կրկնակի նվազել է՝ համապատասխանաբար գրանցելով 33.5% և 18.7% ցուցանիշներ: Արդեն 4-րդ եռամսյակում միտումը դարձել է բացասական՝ գրանցելով -11.2%: Հողերի պարագայում, 2018թ.-ի առքուվաճառքի գործարքների մեծ մասը (93.4%) կենտրոնացված է մարզերում: 2019-ի առաջին եռամսյակում տարեկան աճի տեմպի վերականգման միտում կա:

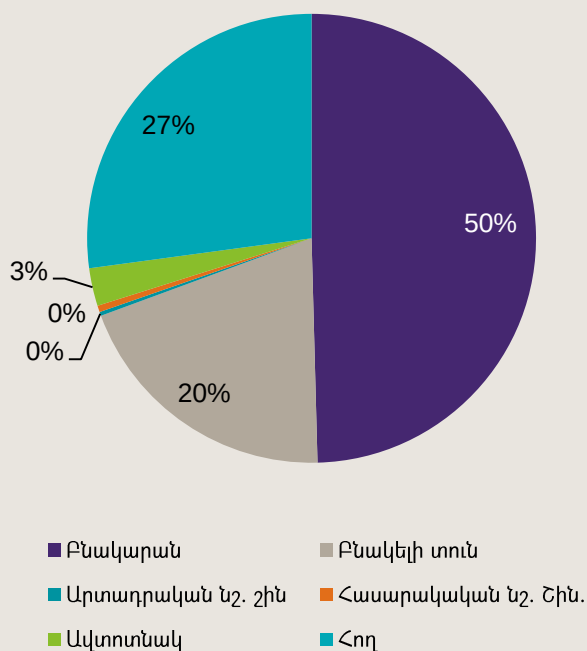
Հասարակական նշանակության շինությունների առքուվաճառքի գործարքների եռամսյակի տարեկան աճը ևս նվազել է (<<-ում գրանցված գործարքների մասով 20.4% աճ է գրանցվել 2018թ.-ի 1-ին եռամսյակում ի համեմատ 2017թ.-ի 1-ին եռամսյակի և 11.8% նվազում է գրանցվել 2018թ.-ի 4-րդ եռամսյակում համեմատ 2017թ.-ի 4-րդ եռամսյակի):

Օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից իրականացված առքուվաճառք

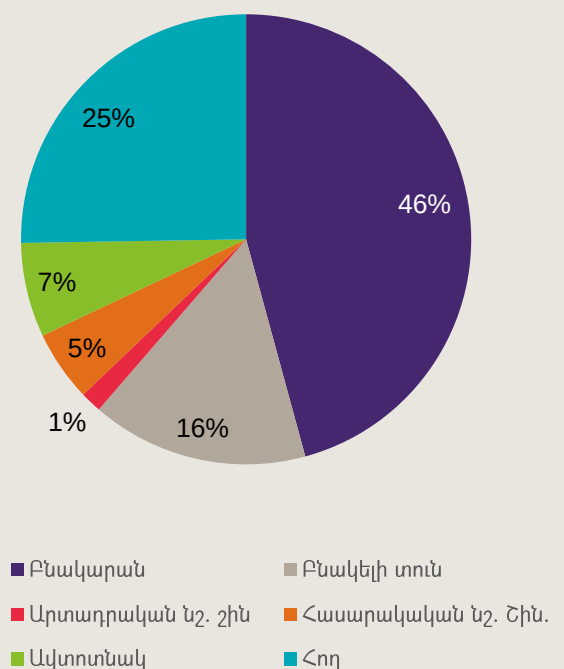
Օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից կատարված առքուվաճառքի գործարքները 2018թ.-ին կազմել են ընդհանուրի 10.9 տոկոսը: Վաճառքի գործարքները մոտ կրկնակի ավելին են, քան գնման գործարքները (530 գնման գործարք և 1024 վաճառքի գործարք), սակայն գնման գործարքների 63.2 տոկոսը իրականացվել է Երևանում, այնինչ վաճառքի 37.3 տոկոսն է կատարվել մայրաքաղաքում:

Գործարքների մոտ 70 տոկոսը վերաբերում է բնակարանների և բնակելի տների առքուվաճառքին: Հատկանշական է, որ հասարակական նշանակության օբյեկտների մասով 2018թ.-ին գնումները 28 տոկոսով կամ 17 գործարքով գերազանցում են վաճառքների գործարքները ի հակառակ այլ գույքի տեսակների /բացառությամբ ավտոտնակների/:

Վաճառված գույքի բաշխվածությունը ըստ տեսակների



Գնված գույքի բաշխվածությունը ըստ տեսակների

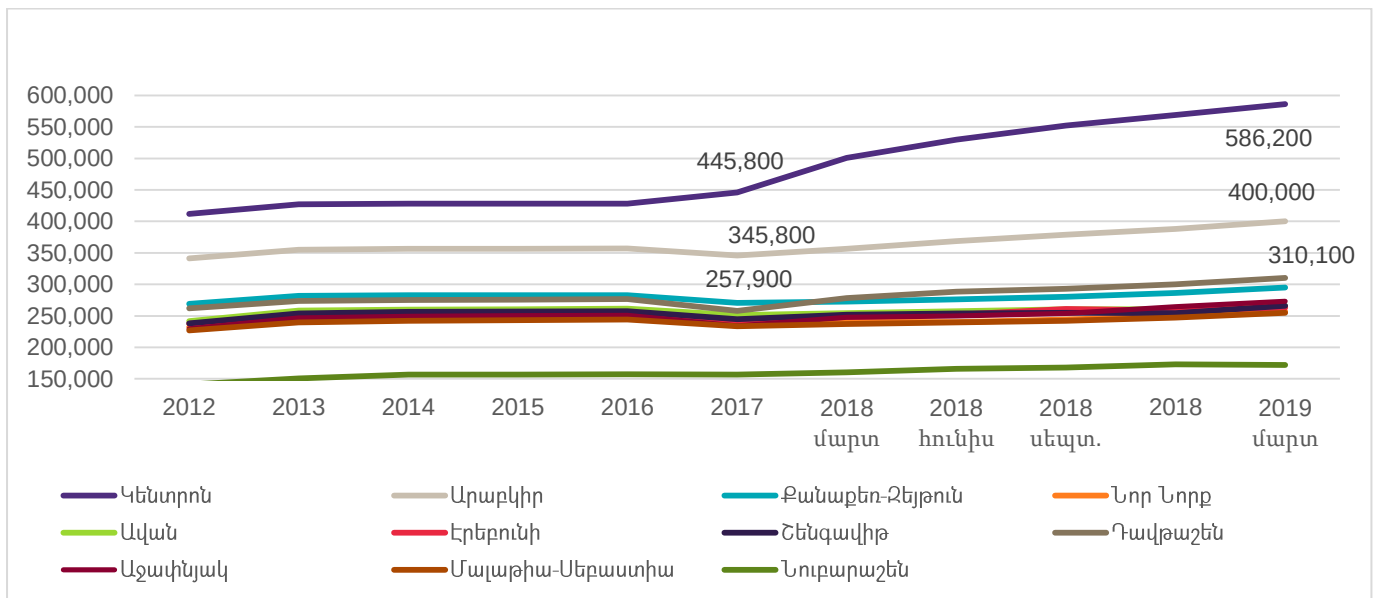


Առքուվաճառքի գներ

Վերջին անգամ բնակարանների շուկայական գները աճել էին 2013 թ.-ին՝ 2012 թ.-ի համեմատ ավելանալով միջինում 5,4%-ով: Այնուհետև, մինչև 2017 թ.-ը, գները մնացել են կայուն, երբեմն արձանագրելով աննշան տարեկան աճ: 2017 թ.-ին տեղի է ունեցել շուկայական գների անկում բոլոր վարչական շրջաններում, բացառությամբ Կենտրոնի, որտեղ շուկայական միջին գների 3.5% երևան քաղաքի անկման համեմատ, արձանագրվել է տարեկան 4.1% աճ:

2018 թ.-ին բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գները միջինում բարձրացել են 22.5 % - ով նախորդ տարվա համեմատ, ինչը 2012 թվականից առ այսօր ամենաբարձր տարեկան աճն է: Գները բարձրացել են մասնավորապես Կենտրոն, Արաբկիր, Դավթաշեն, Աջափնյակ և Նուբարաշեն վարչական շրջաններում:

Բնակարանների շուկայական միջինացված գին ըստ տարիների



Վարչական շրջանների մեծ մասում շուկայական գները տատանվում են 250,000-300,000 ՀՀ դրամ քառակուսի մետրի համար, բացառությամբ Կենտրոն և Արաբկիր վարչական շրջանների, որտեղ շուկայական գինը մեկ քառակուսի մետրի համար ամենահավանական արժեքից բարձր է մոտ 2 և 1.5 անգամ: Ամենամեծ աճը 2018թ.-ին նախորդ տարվա համեմատ արձանագրվել է Կենտրոն վարչական շրջանում (27.6% տարեկան աճ):

Այնուամենայնիվ, հետաքրքիր է տեսնել, թե ինչ միտում են ունեցել բնակարանների գների աճը տարվա ընթացքում: Վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ 2018թ.-ի ընթացքում շուկայական միջին գների աճի եռամսյակային տեմպը դանդաղել է հիմնականում 2-րդ և 3-րդ եռամսյակներում:

Շուկայական գների եռամսյակային աճի տեմպեր

	2018 մարտ	2018 հունիս	2018 սեպտ.	2018 դեկտ.	2019 մարտ
Կենտրոն	12.4%	5.8%	4.2%	3.1%	3.0%
Արաբկիր	3.1%	3.5%	2.7%	2.4%	3.1%
Քանաքեռ-Զեյթուն	0.7%	1.3%	1.5%	2.1%	3.1%
Նոր Նորք	1.6%	-0.3%	1.8%	2.3%	2.8%
Ավան	1.1%	1.2%	1.3%	-0.1%	2.0%
Էրեբունի	3.5%	1.4%	3.5%	-0.9%	1.7%
Շենգավիթ	3.0%	0.8%	0.4%	-0.3%	4.6%
Դավթաշեն	7.8%	3.7%	1.7%	2.3%	3.4%
Աջափնյակ	5.9%	0.7%	1.7%	4.1%	3.2%
Մալաթիա-Սեբաստիա	1.5%	1.1%	1.0%	2.0%	3.2%
Նուբարաշեն	2.0%	3.6%	1.3%	3.0%	-0.7%

Աղբյուր՝ www.armstat.am; www.cadastre.am

2018թ.-ի 4-րդ եռամսյակի վերջում նախորդ եռամսյակների համեմատ գների աճի տեմպը բարելավվել է, բացառությամբ Ավան, Էրեբունի և Շենգավիթ համայնքներում գների աճի տեմպի: 2019թ.-ի 1-ին եռամսյակի վերջում շուկայական գների եռամսյակային աճի տեմպի ավելացումը շարունակվել է նախորդ եռամսյակի տվյալների համեմատ գրանցելով էական աճ Շենգավիթ համայնքում, ի տարբերություն Նուբարաշեն համայնքում դիտվող զգալի դանդաղեցման:

Ի լրումն, հարկ է նշել, որ բնակարանների առքուվաճառքի ծավալների աճի տեմպը 2018թ.-ի 3-րդ և 4-րդ եռամսյակներում նախորդ եռամսյակների համեմատ ևս նվազել են / 24 տոկոս եռամսյակային աճ 2-րդ եռամսյակում, 6 տոկոս՝ 3-րդ եռամսյակում և 3 տոկոս՝ 4-րդ եռամսյակում:

Հատկանշական է նաև այն, որ մարզերում բնակարանների գները՝ մասնավորապես մարզկենտրոններում, 2017թ.-ի համեմատ հիմնականում նույնիսկ նվազել են կամ էական փոփոխություն չեն կրել 2018թ.-ին, բացառությամբ Արտաշատ, Հրազդան և Կապան մարզկենտրոնների, որտեղ 2018թ.-ի դեկտեմբերին գրանցվել է նախորդ տարվա վերջի համեմատ միջինում 10 տոկոս շուկայական միջին գների աճ:

Մարզկենտրոններում շուկայական գների եռամսյակային աճի տեմպերը 2019թ.-ի առաջին եռամսյակում բարելավվել են 2018թ.-ի եռամսյակային աճի տեմպերի համեմատ՝ կազմելով 1-4 տոկոս: Արմավիր քաղաքի բնակելի տների շուկայական գների աճ է արձանագրվել՝ վերջին տարում հաստատուն 1 տոկոսանոց եռամսյակային աճի փոխարեն հասնելով 6 տոկոսի:

Վարձակալություն

Հարկ է նշել, որ հատկապես բնակելի անշարժ գույքի վարձակալության դեպքերում գործարքների մի զգալի մասը օրենքով սահմանված գրանցում չի ստանում:

Նախորդ տարվա համեմատ, 2018թ.-ին վարձակալության գործարքների աճ է արձանագրվել հասարակական նշանակության շինությունների մասով (26.8%, 1003 գործարք), սակայն 557-ով կամ 32.8%-ով նվազել է արտադրական նշանակության շինությունների վարձակալության գործարքները: Նվազել է նաև հողի վարձակալության գործարքների քանակը, այդ թվում՝ գյուղատնտեսական հողերի վարձակալության գործարքները նվազել են 628-ով կամ 25.7%-ով:

Աշխարհագրական առումով, գործարքների 51.4 տոկոսը կենտրոնացված է Երևանում, սակայն դրա մեծ մասը՝ 66.1 տոկոսը վերաբերում է հասարակական նշանակության շինություններին: Մարզային կենտրոններում գործարքների 41.2 տոկոսը ևս վերաբերում է հասարակական նշանակության շինություններին, իսկ 37.5 տոկոսը՝ հողի վարձակալությանը: Գյուղական համայնքներում իրականացրած 2415 գործարքից 70.5 տոկոսը վերաբերում է հողի վարձակալությանը, որի 60 տոկոսը գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության գործարքներն են:

Գրավադրում

2018թ.-ին նախորդ տարվա համեմատ տեղի է ունեցել գրավադրման գործարքների 10.7 տոկոս աճ: Աճը հիմնականում վերաբերում է բնակելի անշարժ գույքին, որը կազմում է 2018թ.-ի ընդհանուր գրավադրման գործարքների 76.5 տոկոսը: Համեմատական անցկացնելով առքուվաճառքի գործարքների քանակային և տարեկան աճի տեմպերի հետ՝ կարելի է նկատել, որ 2018թ. և 2017թ. բնակարանների և բնակելի տների գրավադրման տարեկան աճի տեմպը բավական մոտ է առքուվաճառքի տարեկան աճի տեմպին: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ բնակարանի վարկի միջոցով առքուվաճառքը ուղեկցվում է հիփոթեքային գրավադրմամբ, 2017թ. և 2018թ. կարելի է տեսնել որոշակի կապ, ինչը նկատելի չէր ավելի վաղ տարիներին:

Վարձակալության գործարքներ

Հասարակական նշանակության շինություններ

48.1%

Հող

27.6%

Արտադրական նշանակության շինություններ

11.6%



Վարձակալության գործարքների

8%

բնակարաններ և առանձնատներ

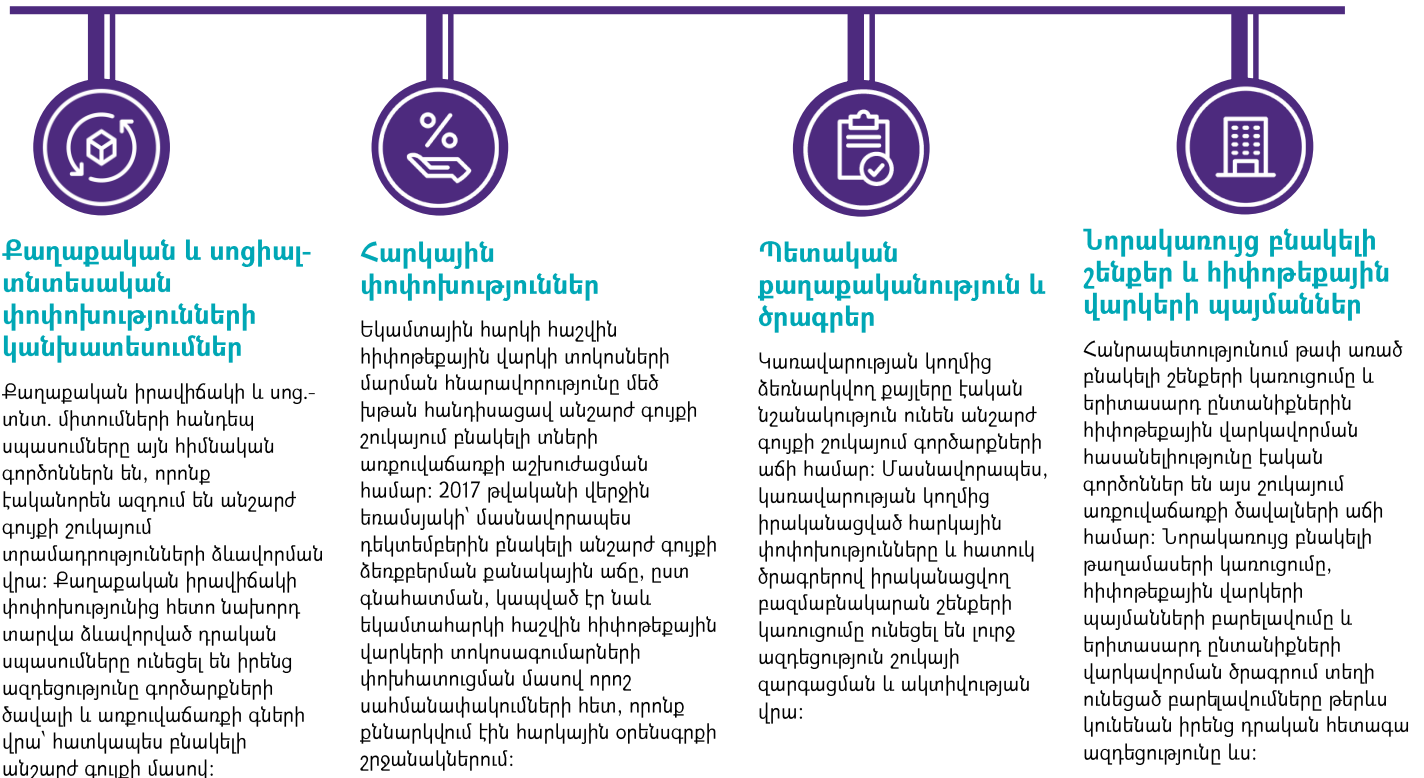
Գրավադրման գործարքներ



Գրավադրման գործարքները կազմում են ընդհանուր գործարքների

16-17%-ը

Անշարժ գույքի շուկայի միտումների, գործարքների քանակների և առքուվաճառքի գների վրա ազդում են որոշակի գործոններ, որոնք կարելի է խմբավորել հետևյալ կերպ՝



Ընդհանուր առմամբ, անշարժ գույքի շուկայում գործարքների ակտիվությունը սկսվեց 2017թ.-ի 4-րդ եռամսյակից, ինչը, հնարավոր է, պայմանավորված էր քննարկվող հարկային փոփոխություններով, որոնք նախատեսում էին որոշակի սահմանափակումներ եկամտային հարկի հաշվին հիփոթեքային վարկերի տոկոսների մարման, գնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի, ինչպես նաև համավարկառուների մասով: 2018թ.-ին անշարժ գույքի շուկայի ակտիվությունը շարունակվել է թե՛ քանակային, թե՛ գնային աճի առումով: Սակայն, ինչպես վերլուծությունն է ցույց տալիս, այն ըստ եռամսյակների համաչափ չէ, ավելին 2018թ.-ի 3-րդ և 4-րդ եռամսյակներում տարեկան աճի տեմպը առաջին երկու եռամսյակների տարեկան աճի համեմատ դանդաղել է: 2019թ.-ի առաջին եռամսյակում նկատվում է առքուվաճառքի գործարքների քանակային աճի տեմպի բարելավում 2018թ.-ի 4-րդ եռամսյակի տարեկան աճի համեմատ, որը մասնավորապես պայմանավորված է հողերի առքուվաճառքի գործարքներով, իսկ բնակարանների մասով դիտվում է աճի տեմպի կայունացում 3 տոկոսի շրջանակներում:

Բնակարանների գների աճ գրանցվել է 2018թ.-ից և շարունակվում է մինչ օրս, սակայն աճը արտացոլվել էր հիմնականում Երևանում: Մարզերում որոշակի դրական միտում նկատվում է 2019թ.-ի առաջին եռամսյակում 2018թ.-ի 2-րդ և 3-րդ եռամսյակների համեմատ: Երևանում 2018 թ.-ի ընթացքում բնակարանների գները համեմատաբար ավելի շատ են աճել Կենտրոն վարչական շրջանում, սակայն 2018թ.-ի 4-րդ եռամսյակում դանդաղել են՝ գրանցելով 3 եռամսյակային աճ, և 2019թ.-ի 1-ին եռամսյակում կայունացել նույն աճի միջակայքում: Ընդհանուր առմամբ, 2019թ.-ի առաջին եռամսյակում բնակարանների գները Երևանյան շուկայում աճել են նախորդ եռամսյակի համեմատ՝ հիմնականում 3-3,5% միջակայքում:

Բնակարանների գների աճը 2019թ.-ին, ամենայն հավանականությամբ, կշարունակվի, սակայն, այն էականորեն կախված կլինի վերոնշյալ գործոնների և, մասնավորապես, տնտեսական իրավիճակի հետ կապված սպասումների իրականացմամբ:



Grant Thornton
An instinct for growth™

www.grantthornton.am

© 2019 Grant Thornton Armenia. All rights reserved.

"Grant Thornton" refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires.

Grant Thornton Armenia is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms.

GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.