



Անշարժ գույք



Շուկայի
վերլուծություն

Անշարժ գույքի շուկան Հայաստանում 2019-2020 թթ.

Գրանթ Թորնթոնը իրականացրել է անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, որը հիմնված է հիմնականում պատմական տվյալների վերլուծության վրա և վեր է հանում ժամանակի ընթացքում տեղի ունեցած միտումները և դրանց փոփոխությունները, ինչպես նաև այն գործոնները, որոնք ազդում են շուկայի ակտիվության վրա և ձևավորում այն:

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: Բացի այդ, այս վերլուծությունը թույլ է տալիս հասկանալ վերջին տարվա անշարժ գույքի շուկայի փոփոխությունները ոչ միայն տարեկան, այլև եռամսյակային կտրվածքով:

Այս նյութը կարող են օգտագործել ինչպես անհատներ, ովքեր ցանկանում են ստանալ տեղեկություն և ժամանակային վերլուծություն անշարժ գույքի վերաբերյալ, այլ նաև 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:

2020 թվականի ընթացքում ՀՀ անշարժ գույքի շուկան ենթարկվել է մի քանի «շոկերի»: Առաջինը՝ տարվա սկզբին աշխարհում ի հայտ եկած նոր տեսակի կորոնավիրուսի համաճարակն էր և դրանով պայմանավորված սահմանափակումները Հայաստանում, հաջորդը՝ համավարակի երկրորդ ալիքը, հետո Արցախում տեղի ունեցած պատերազմը և տարվա ավարտին էլ՝ քաղաքական ճգնաժամը: Անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող գործարքների վրա իր ազդեցությունն է ունեցել նաև եկամտային հարկի հաշվին հիփոթեքային վարկերի տոկոսների հետվերադարձին վերաբերող օրենսդրության մեջ կատարվելիք փոփոխությունների սպասումը, մասնավորապես այդ մեխանիզմի վերացման մասով: Աստիճանաբար այս համակարգից հրաժարվելը ֆինանսների նախարարության քաղաքականության ուղղությունն է: 2020 թ.-ի հունիս ամսվա դրությամբ շրջանառվում էր նախագիծ, որի շրջանակներում Երևանի առաջին և երկրորդ գոտիների (Կենտրոն և Արաբկիր) ծրագրի իրականացումը դադարեցվելու էր: Սակայն, արդեն 2021 թ.-ի սկզբի դրությամբ, կորոնավիրուսի, պատերազմի և քաղաքական ճգնաժամի համատեքստում չեղարկվել կամ հետաձգվել է նման նախաձեռնության անհրաժեշտությունն ու իրականացումը:

¹ <https://hetq.am/hy/article/118025>

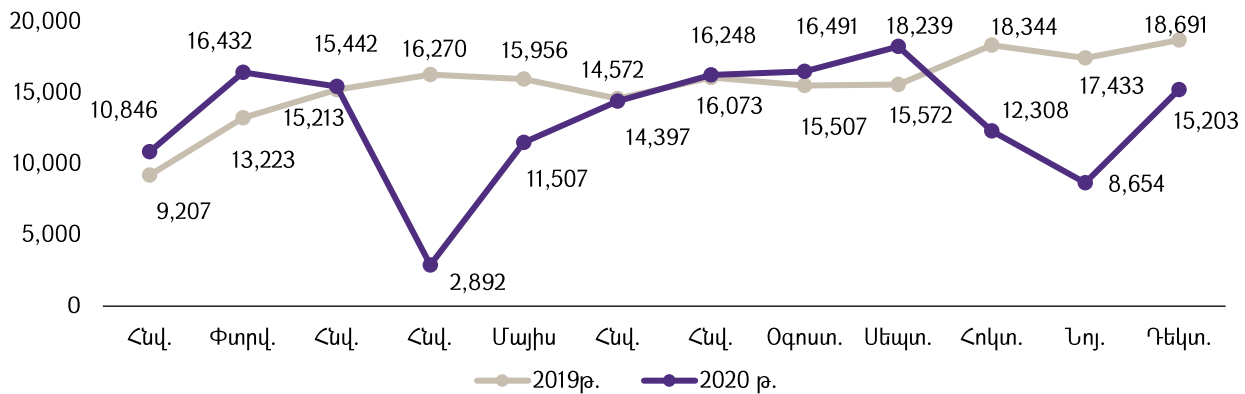
² <https://hetq.am/hy/article/127757>



Ընդհանուր գործարքների վերլուծություն

2020 թ.-ի ընթացքում ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում իրականացված ընդհանուր գործարքների քանակը կազմել է 158,659, ինչը 27,402-ով կամ մոտ 15%-ով պակաս է եղել նախորդ տարվա ցուցանիշից: Տարեսկզբի երկու ամիսներին գործարքների քանակը 2019 թ.-ի նույն ամիսների նկատմամբ աճել է միջինում 21%-ով, սակայն մարտ ամսին տարեկան աճի տեմպերը նվազել են մինչև 1.5%, իսկ արդեն ապրիլին գործարքների քանակը կտրուկ իջել է մինչև 2,892 գործարք՝ նվազելով մոտ 5.6 անգամ նախորդ տարվա նույն ամսվա նկատմամբ: Դրա պատճառը կորոնավիրուսի համաճարակով պայմանավորված հայտարարված արտակարգ դրությունն էր և խիստ սահմանափակումները, որոնք ուժի մեջ մտան 2020 թ.-ի մարտի 16-ից: Ընդհանուր առմամբ, կորոնավիրուսի համաճարակով և տնտեսական սահմանափակումներով պայմանավորված անորոշությունը էական գործոն է հանդիսացել անշարժ գույքի շուկայի ակտիվության համար, ինչը մարդկանց ստիպել է որոշ ժամանակով զերծ մնալ խոշոր գործարքներից: Այնուհանդերձ, տեղաշարժի խիստ սահմանափակումների վերացումից հետո մայիսից արդեն գործարքների քանակը ապրիլի համեմատ աճել է մոտ 4 անգամ՝ մնալով 28%-ով ցածր 2019 թ.-ի մայիս ամսվա ցուցանիշից: Ամսական աճը շարունակվել է մինչև հոկտեմբեր ամիս՝ հունիսին գրանցված 14,397 գործարքից հասնելով 18,239 գործարքի սեպտեմբեր ամսին: Ավելին, 2020 թ.-ի հուլիս ամսին արձանագրված գործարքների քանակը արդեն գերազանցում էր նախորդ տարվա նույն ամսվա ցուցանիշը մոտ 1%-ով: Սեպտեմբերին աճի տեմպը նախորդ տարվա սեպտեմբեր ամսվա նկատմամբ հասել է 17.1%-ի:

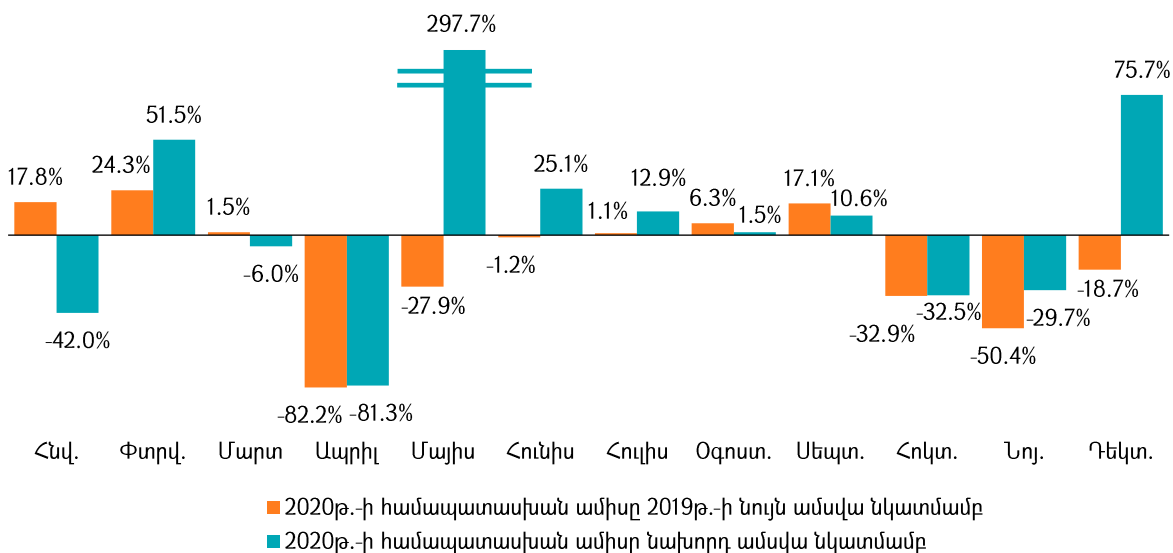
Անշարժ գույքի շուկայում իրականացված ընդհանուր գործարքների քանակները 2019 և 2020 թթ. ընթացքում



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե³

2020 թ.-ի սեպտեմբերի 27-ին սկսված պատերազմը կանգնեցրեց անշարժ գույքի շուկայի տարեկան աճի միտումը: Հոկտեմբերին գրանցվել է գործարքների 32.9% նվազում նախորդ տարվա նույն ամսվա և 32.5% նվազում նախորդ ամսվա համեմատությամբ: Նվազման տեմպերը պահպանվել են նաև նոյեմբերին, երբ գործարքների քանակը հասել է 8,654-ի: Այս նվազման տեմպերի վրա, պատերազմական գործողություններին զուգահեռ, իր որոշակի ազդեցությունն է ունեցել նաև կորոնավիրուսի համավարակի բռնկման երկրորդ ալիքը: Մինչև նույն ժամանակ, արդեն դեկտեմբեր ամսին գրանցվել է գործարքների աճ 75.7%-ով նախորդ ամսվա համեմատ, սակայն, այնուամենայնիվ, գործարքները եղել են 18.7%-ով ավելի քիչ նախորդ տարվա դեկտեմբեր ամսվանից:

Անշարժ գույքի շուկայում իրականացված ընդհանուր գործարքների քանակների փոփոխության տեմպերը 2020 թ.-ի ընթացքում



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե⁴, Գրանցված գործարքների կողմից վերլուծություններ

Նշումներ. Երկու գծերը, որոնք դրված են մայիս ամսվա ցուցանիշն արտացոլող սյան վրա, նշանակում են, որ սյան չափսը փոքրացվել է՝ մնացած ամիսների ցուցանիշները և դրանց տարբերությունները գրաֆիկորեն ավելի տեսանելի կերպով պատկերելու նպատակով, քանի որ մայիս ամսվա ցուցանիշը ունի նշանակալիորեն մեծ արժեք մյուս ամիսների ցուցանիշների համեմատությամբ

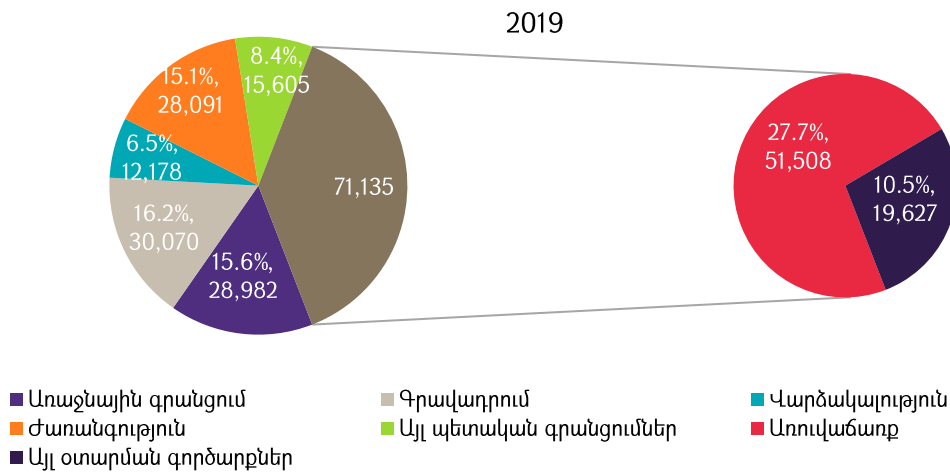
³ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

⁴ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

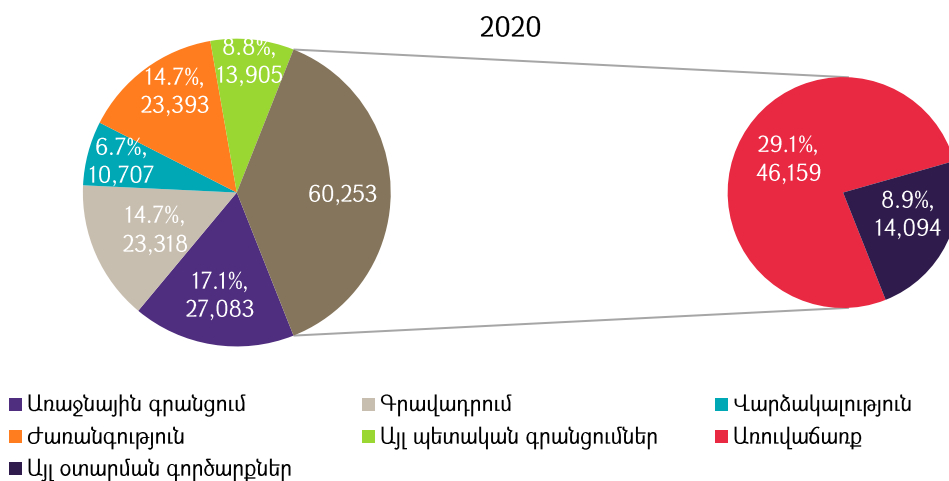
Օտարման գործարքների վերլուծություն

Ընդհանուր գործարքների մեջ ամենամեծ մասնաբաժինը ունեն օտարման գործարքները: Այս ցուցանիշը 2019 և 2020 թթ.-երին գրեթե անփոփոխ է եղել՝ կազմելով մոտ 38%: 2020թ.-ի ընթացքում տեղի է ունեցել օտարման 60,253 գործարք՝ 2019 թ.-ի 71,135 գործարքի փոխարեն, ինչը 15%-ով քիչ է նախորդ տարվա համեմատ: Օտարման գործարքների քանակների փոփոխության վարքագիծը նման է եղել ընդհանուր գործարքների քանակների փոփոխության վարքագծին. 2020 թ.-ի ապրիլին օտարման գործարքների քանակը նվազել է 80.6%-ով նախորդ տարվա ապրիլի համեմատությամբ, որից հետո սկսել է աճել մինչև սեպտեմբեր ամիսը՝ այդ ամսին 19%-ով ավել լինելով 2019 թ.-ի սեպտեմբեր ամսվա ցուցանիշից: Այնուհետև գրանցվել է գործարքների նվազում միջինում 33.1%-ի չափով տարվա վերջին 3 ամիսների ընթացքում՝ նախորդ տարվա նույն ամիսների համեմատությամբ:

Գործարքների տեսակների քանակները և մասնաբաժինները 2019 և 2020 թթ. ընթացքում



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե⁵, Գրանցման ծառայության կողմից վերլուծություններ



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե⁶, Գրանցման ծառայության կողմից վերլուծություններ

⁵ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

⁶ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

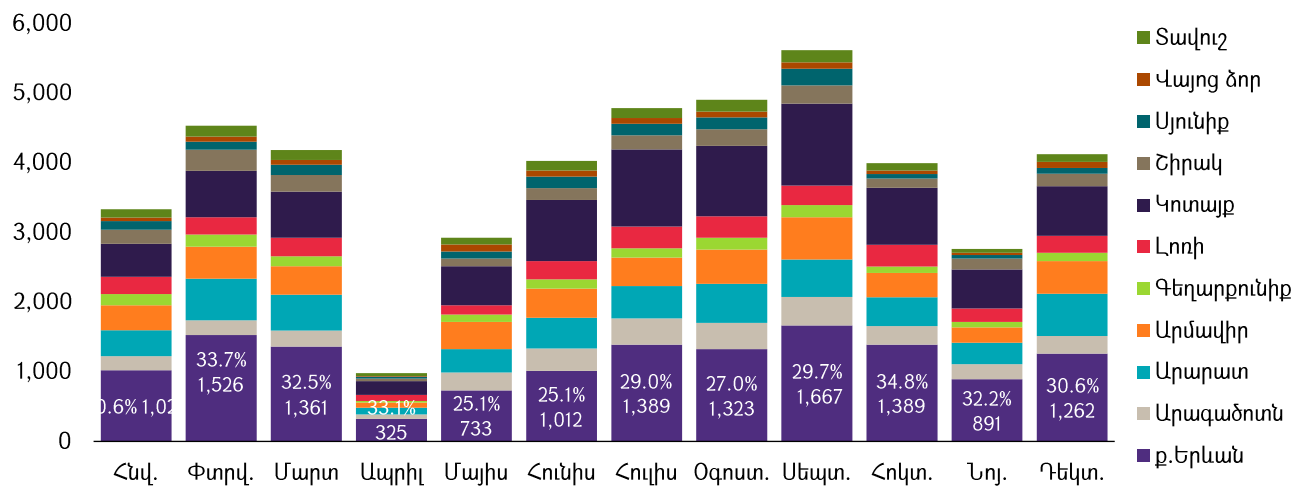
Առուվաճառքի գործարքների վերլուծություն

Օտարման գործարքների մեջ ամենամեծ մասնաբաժինն ունեն առուվաճառքի գործարքները՝ 72.4% և 76.6% համապատասխանաբար 2019 և 2020 թթ.-ին: Ընդհանուր առմամբ, առուվաճառքի գործարքների միտումները նման են եղել օտարման գործարքների միտումներին:

Առուվաճառքի գործարքների զգալի մասը տեղի է ունեցել Երևանում: 2019 թ.-ին առուվաճառքի գործարքների 34.6%-ն է տեղի ունեցել մայրաքաղաքում, իսկ 2020 թ.-ին այդ մասնաբաժինը նվազել է մինչև 30.1%: Մասնաբաժնի նվազումը պայմանավորված է նրանով, որ Երևանում առուվաճառքի գործարքների քանակների նվազման տեմպերը ավելի կտրուկ են եղել, քան ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների նվազման տեմպերը ամբողջ 2020 թ.-ի ընթացքում: Մասնավորապես, արդեն մարտ ամսին Երևանում գործարքների քանակը նվազել է 16%-ով նախորդ տարվա մարտի նկատմամբ, այնինչ գրեթե բոլոր մարզերում ապրիլին պահպանվել է տարեկան աճի դրական միտումը: Ապրիլին Երևանում տարեկան նվազման տեմպերը հասել են 79.8%-ի: Հետագա 4 ամիսների ընթացքում պահպանվել են նվազող բարձր տեմպերը՝ ի համեմատ մարզերում տեղի ունեցած առուվաճառքի գործարքների քանակների փոփոխության տեմպերի: Այնուամենայնիվ, սեպտեմբեր ամսին մայրաքաղաքում տեղի ունեցած գործարքները 17.7%-ով ավելի շատ են եղել 2019 թ.-ի նույն ամսվա ընթացքում տեղի ունեցած գործարքներից: Իսկ տարվա վերջին երեք ամիսների ընթացքում Երևանում նորից գրանցվել են առուվաճառքի գործարքների քանակական նվազող տեմպեր՝ ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների նվազող տեմպերին զուգահեռ:



Երևանում և ՀՀ մարզերում տեղի ունեցած առուվաճառքի գործարքները և դրանց մասնաբաժինը ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների մեջ 2020 թ.-ի ընթացքում



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե⁷, Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ

Բացի Երևանից, առուվաճառքի գործարքների մեջ նկատելի մասնաբաժին ունեն նաև Կոտայքի, Արարատի և Արմավիրի մարզերում տեղի ունեցած գործարքները, որոնք 2020 թ.-ի ընթացքում կազմել են համապատասխանաբար 19.1%, 11.4% և 10.1%:

Օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից կատարված անշարժ գույքի գնման գործարքները մոտ 1,000-ով պակաս են եղել վաճառքի գործարքներից՝ կազմելով 1,310 գործարք, ընդ որում այս դեպքում ևս առուվաճառքի գործարքները 2020 թ.-ի ընթացքում ամենաշատը իրականացվել են Երևանում (գնումների 53.7%-ը, իսկ վաճառքների 25.2%-ը): Պետք է նշել, որ Կոտայքի մարզում կատարված գործարքները ևս ունեն նշանակալի մասնաբաժին օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից իրականացված առուվաճառքի գործարքների մեջ (գնումների 15.6%-ը, իսկ վաճառքների 13.8%-ը):

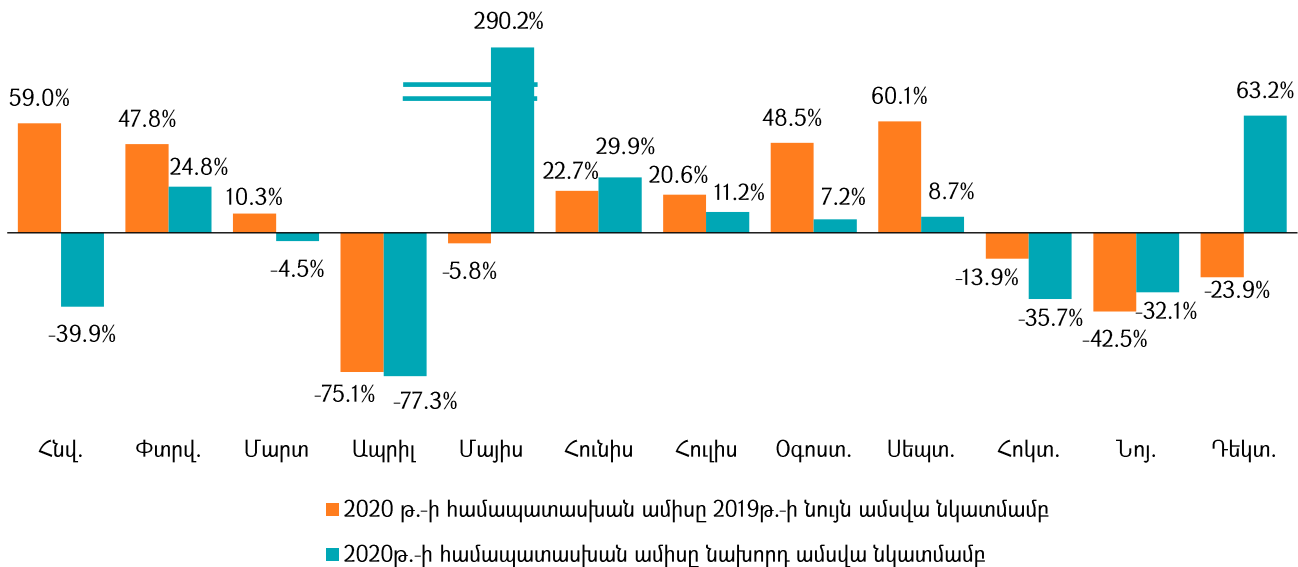
Ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների մեծ մասը վերաբերել է հողերին և բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններին: Մասնավորապես, 2020 թ.-ին առուվաճառքի գործարքների 46.5%-ն է վերաբերել հողերին, իսկ 27.4%-ը՝ բնակարաններին: Ի տարբերություն 2019 թ.-ի, 2020թ.-ին հողերի առուվաճառքի գործարքների կշիռը ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների մեջ ավելացել է 6.5%-ով, այնինչ նույնչափ պակասել է բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակը առուվաճառքի ընդհանուր գործարքներում:

Ինչ վերաբերում է հողերի առուվաճառքի գործարքներին, ի համեմատ գույքի այլ տեսակների առուվաճառքի գործարքների, հողային առուվաճառքի գործարքները միակն են, որ գրանցել են տարեկան 4%-ի աճ՝ չնայած կորոնավիրուսի համաճարակով և պատերազմական իրավիճակով պայմանավորված անշարժ գույքի շուկայի անկումներին: Մարտ ամսին, բոլոր այլ գույքի տեսակների գծով գործարքների քանակների նվազման պայմաններում, հողերի գծով գրանցվել է առուվաճառքի գործարքների 10.3% աճ: Արդեն հունիս ամսին, երբ ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների փոփոխության տեմպերը դեռ բացասական էին, հողերի հետ կապված առուվաճառքի գործարքները գրանցել են 22.7% աճ նախորդ տարվա նույն ամսվա նկատմամբ, ընդ որում աճի տեմպերը գալիք ամիսներին գնալով մեծացել են՝ սեպտեմբերին հասնելով 60.1%-ի: Նման իրավիճակը, հնարավոր է պայմանավորված է նաև մարդկանց բնակության վայրի և անշարժ գույքի նկատմամբ նախընտրության փոփոխությամբ, քանի որ տեղաշարժի սահմանափակումների պարագայում ավելի հեշտ է առօրեան կազմակերպել բնակելի տանը քան բնակարանում: Սա թերևս կարող է փոփոխվել լինել անշարժ գույքի գնորդների վարքագիծը, ովքեր երկարաժամկետ ներդրման համար հնարավոր է նախընտրելին գնել

⁷ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

հող և կառուցել բնակելի տուն՝ շարունակելով օգտվել եկամտահարկի հաշվին հիփոթեքային վարկի տոկոսների հետվերադարձից: Տարվա վերջին 3 ամիսների ընթացքում նկատվել է հողերի առուվաճառքի գործարքների նվազում, սակայն ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների միջին նվազումից ավելի մեղմ տեմպերով:

Հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակների փոփոխության տեմպերը 2020 թ.-ի ընթացքում



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե⁸, Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ

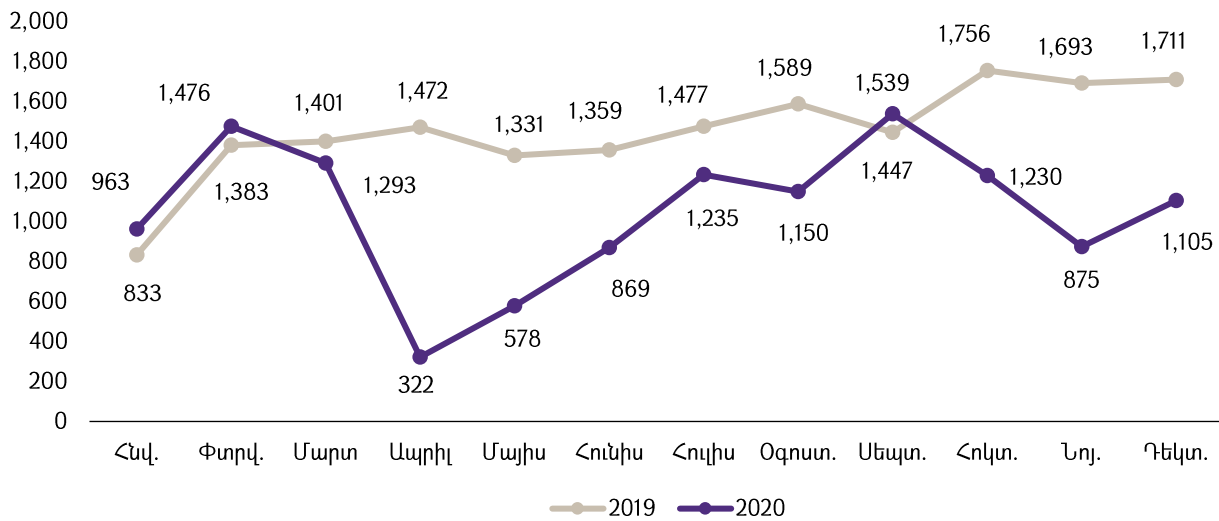
Նշումներ. Երկու գծերը, որոնք դրված են մայիս ամսվա ցուցանիշն արտացոլող սյան վրա, նշանակում են, որ սյան չափսը փոքրացվել է՝ մնացած ամիսների ցուցանիշները և դրանց տարբերությունները գրաֆիկորեն ավելի տեսանելի կերպով պատկերելու նպատակով, քանի որ մայիս ամսվա ցուցանիշը ունի նշանակալիորեն մեծ արժեք մյուս ամիսների ցուցանիշների համեմատությամբ

Հարկ է նշել, որ հողերի առուվաճառքի գործարքների մեջ ամենամեծ մասնաբաժինն ունեն գյուղատնտեսական նշանակության հողերի և բնակելի կառուցապատման բնակավայրերի հողերի առուվաճառքի գործարքները՝ համապատասխանաբար 53.1% և 36.3% 2020 թ.-ին և 52.7% և 35.5% 2019թ.-ին: Հողերի առուվաճառքի գործարքների տարեկան աճը պայմանավորված է մեծամասամբ հենց այս երկու տեսակի հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակների փոփոխության դրական միտումներով. հատկապես նկատելի է, որ բնակելի կառուցապատման բնակավայրերի հողերի գծով գործարքների փոփոխության տեմպերը նախորդ տարվա նույն ամսվա նկատմամբ եղել են դրական առաջին երեք եռամսյակների ընթացքում՝ բացառությամբ ապրիլ ամսվա:

Ինչ վերաբերում է բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններին, ապա մարտ ամսին գրանցվել է այս գույքի առուվաճառքի գործարքների 7.7% նվազում 2019 թ.-ի մարտի նկատմամբ, իսկ ապրիլին նվազման տեմպերը հասել են 78.1%-ի: Հաջորդող 4 ամիսների ընթացքում նույնպես փոփոխության տեմպերը եղել են բացասական՝ մայիս ամսին լինելով մոտ կրկնակի անգամ ավելի մեծ ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների նվազման տեմպից, իսկ հուլիս և օգոստոս ամիսներին լինելով բացասական՝ առուվաճառքի գործարքների քանակական փոփոխության տեմպերի դրական լինելու պայմաններում: Սեպտեմբերին գրանցվել է 6.4% աճ 2019 թ.-ի նույն ամսվա համեմատությամբ, իսկ հաջորդ 3 ամիսներին փոփոխության տեմպերը եղել են բացասական, ընդ որում այս շրջանում ևս նվազման տեմպերը եղել են ավելի մեծ, քան ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների քանակների նվազման տեմպերը:

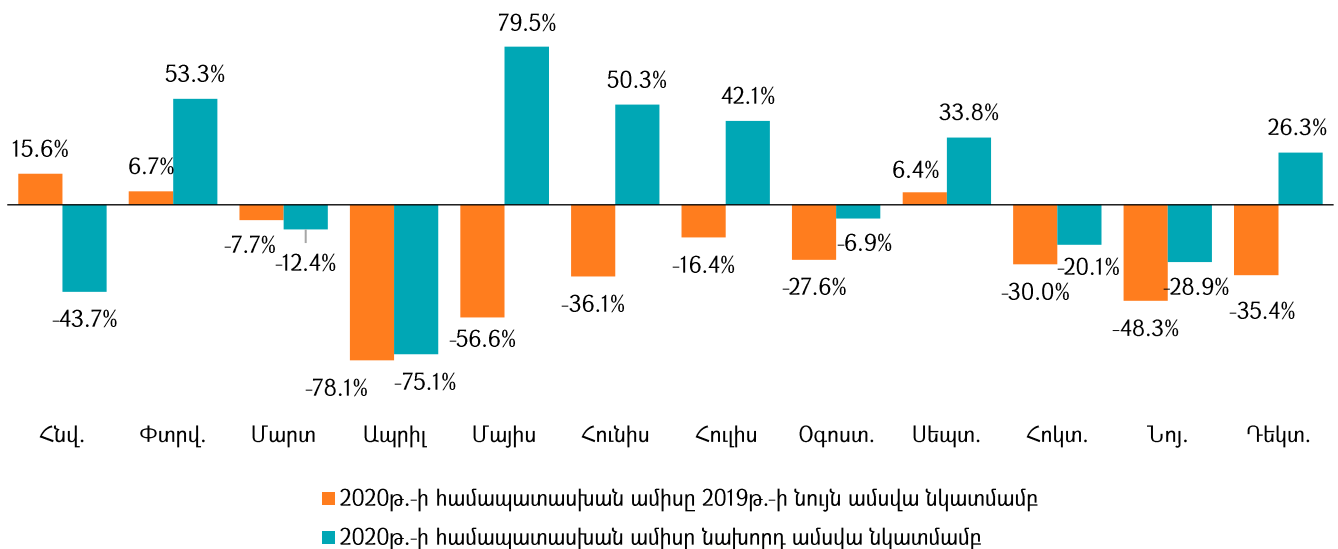
⁸ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակները 2019 և 2020 թթ. ընթացքում



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե⁹, Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակների փոփոխության տեմպերը 2020 թ.-ի ընթացքում



Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե⁹, Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ

2020 թ.-ի ընթացքում օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից իրականացված առուվաճառքի գործարքները ևս մեծամասամբ վերաբերել են հողերին և բնակարաններին: Մասնավորապես գնման գործարքների 23.5%-ը վերաբերել է հողերին, իսկ 40%-ը բնակարաններին, միևնույն ժամանակ վաճառքի գործարքների մոտ 32.2%-ն է վերաբերել հողերին, իսկ 40%-ը բնակարաններին:

Այսպիսով, օտարման գործարքների մեջ ամենամեծ մասնաբաժինն ունեցող առուվաճառքի գործարքների մեծ մասը վերաբերել է հողերին և բնակարաններին, ընդ որում գործարքների զգալի մասը տեղի է ունեցել Երևանում: Հողի առուվաճառքի գործարքները գրանցել են տարեկան 4% աճ, իսկ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքները գրանցել են տարեկան ամենամեծ անկումը՝ 28% կամ 4,817 գործարք: Հատկանշական է, որ բոլոր մարզերում ապրիլ ամսին

⁹ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

¹⁰ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

գրանցված առուվաճառքների գործարքների տարեկան նվազման մեծ տեմպերին հետևել է կտրուկ աճ մայիս ամսին, ինչը, ամենայն հավանականությամբ, կապված է կորոնավիրուսի համաճարակով պայմանավորված սահմանափակումների մեղմացմամբ: Ինչ վերաբերում է 2020 թ.-ի վերջին եռամսյակի ընթացքում գործարքների նվազմանը նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ, ապա նկատելի է, որ ավելի կտրուկ նվազման տեմպեր են արձանագրվել պատերազմի ընթացքում սահմանամերձ և արդյունքում այդպիսին դարձած մարզերում, մասնավորապես Գեղարքունիքում, Սյունիքում, Վայոց Ձորում և Տավուշում: Այս տարածաշրջաններում մարդիկ խուսափել են իրականացնել բնակարանների առուվաճառքի գործարքներ՝ պատերազմով պայմանավորված անորոշության բարձր մակարդակի պատճառով:

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գների վերլուծություն

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառակուսի մետրի շուկայական միջին գները ենթարկվել են որոշակի փոփոխությունների 2020 թ.-ի ընթացքում: Մայրաքաղաքում գրանցված ամենաբարձր գնային արժեքները 2020 թ.-ի ընթացքում արձանագրվել են Կենտրոն և Արաբկիր վարչական շրջաններում՝ կազմելով միջինում համապատասխանաբար 644,800 և 452,000 ՀՀ դրամ բնակարանների 1 քառակուսի մետրի համար: 2020 թ.-ին գների ամսական աճը եղել է դրական մինչև մայիս ամիսը, երբ Երևանում գրանցվել է նախորդ ամսվա նկատմամբ միջին գների մոտավորապես 1%-ի նվազում: Այս նվազող տեմպերը պահպանվել են մինչև դեկտեմբեր ամիս: Գների տարեկան աճի տեմպերը 2020 թ.-ի մարտ ամսից սկսել են նվազել՝ մարտ ամսին 15% տարեկան աճից հասնելով 2% տարեկան նվազման նոյեմբեր ամսին: Դեկտեմբեր ամսին Երևանում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների միջին գները տարեկան նվազել են մոտ 4%-ով: Նկատելի է, որ գների նվազման ավելի կտրուկ տեմպեր արձանագրվել են Կենտրոն, Դավթաշեն և Նուբարաշեն վարչական շրջանում:



Երևան քաղաքում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջինացված գների փոփոխության տեմպերը 2020թ.-ի ընթացքում՝ 2019թ.-ի համապատասխան ամսվա նկատմամբ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Կենտրոն	15.3%	15.4%	14.3%	13.6%	12.3%	10.3%	6.6%	2.9%	0.5%	-1.5%	-5.2%	-6.5%
Արաբկիր	17.1%	17.3%	16.3%	15.1%	13.6%	12.2%	9.2%	5.6%	4.9%	2.4%	-0.6%	-2.8%
Քանաքեռ-Զեյթուն	15.9%	16.6%	15.3%	14.9%	11.7%	9.3%	6.9%	4.4%	2.7%	0.5%	-2.8%	-4.5%
Նոր Նորք	18.1%	18.8%	16.4%	15.0%	12.5%	10.6%	8.8%	7.4%	6.2%	3.8%	1.8%	0.0%
Ավան	13.8%	14.4%	14.1%	13.0%	11.1%	10.0%	7.9%	6.5%	4.6%	3.4%	0.5%	-2.1%
Էրեբունի	13.9%	14.3%	12.7%	11.9%	9.7%	8.3%	6.1%	3.9%	2.6%	1.1%	-1.1%	-2.8%
Շենգավիթ	18.1%	18.2%	15.1%	14.3%	11.9%	9.9%	7.9%	5.7%	5.7%	2.9%	0.7%	-1.2%
Դավթաշեն	14.8%	15.2%	12.9%	12.2%	9.7%	7.3%	4.6%	2.8%	0.6%	-2.5%	-5.1%	-7.6%
Աջափնյակ	19.1%	19.9%	18.3%	17.5%	15.0%	11.3%	8.4%	6.8%	5.8%	2.7%	-1.0%	-3.5%
Մալաթիա-Սեբաստիա	18.3%	19.1%	16.5%	15.2%	13.1%	10.7%	7.9%	5.9%	5.0%	1.6%	-0.9%	-3.0%
Նուբարաշեն	9.6%	11.1%	11.0%	10.4%	7.0%	4.8%	2.8%	1.1%	0.0%	-4.3%	-5.4%	-6.9%
Միջինը Երևանում	16.0%	16.4%	14.9%	14.0%	11.8%	9.8%	7.1%	4.8%	3.3%	0.8%	-2.0%	-3.9%

Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե¹, Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ Նշումներ. Ամիսները ներկայացված են թվերով՝ հունվարից մինչև դեկտեմբեր

Երևան քաղաքում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջինացված գների փոփոխության տեմպերը 2020թ.-ի ընթացքում՝ նախորդ ամսվա նկատմամբ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Կենտրոն	0.6%	0.8%	0.8%	0.0%	-0.3%	-0.9%	-2.6%	-2.3%	-0.8%	-0.7%	-1.6%	0.5%
Արաբկիր	0.8%	1.2%	0.6%	0.0%	-0.3%	-0.8%	-2.2%	-2.2%	0.7%	-0.6%	-0.5%	0.5%
Քանաքեռ-Զեյթուն	0.7%	1.0%	0.6%	0.0%	-1.5%	-1.2%	-1.5%	-0.9%	-0.5%	-0.8%	-0.9%	0.4%
Նոր Նորք	0.2%	1.4%	0.7%	0.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	0.0%	0.7%	-0.5%	-0.2%	0.8%
Ավան	0.6%	1.3%	0.7%	0.0%	-1.0%	-0.7%	-1.3%	-0.3%	-0.9%	0.0%	-0.8%	0.3%
Էրեբունի	0.5%	1.2%	0.5%	0.0%	-1.2%	-1.0%	-1.4%	-0.7%	-0.7%	-0.4%	-0.4%	0.7%
Շենգավիթ	0.7%	1.0%	0.4%	0.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-0.7%	1.0%	-0.5%	-0.5%	0.5%
Դավթաշեն	0.4%	1.0%	0.6%	0.0%	-1.4%	-1.4%	-2.1%	-0.9%	-1.5%	-0.9%	-1.2%	-0.3%
Աջափնյակ	0.6%	1.3%	0.6%	0.0%	-0.9%	-1.9%	-1.2%	-0.6%	0.6%	-0.6%	-0.9%	-0.4%
Մալաթիա-Սեբաստիա	0.5%	1.0%	0.2%	0.0%	-1.1%	-1.0%	-1.3%	-0.8%	0.2%	-0.8%	-0.4%	0.4%
Նուբարաշեն	0.0%	1.1%	0.5%	0.0%	-2.6%	-1.1%	-1.6%	-0.6%	0.0%	-2.5%	0.0%	-0.3%
Միջինը Երևանում	0.6%	1.1%	0.6%	0.0%	-1.0%	-1.1%	-1.7%	-1.1%	-0.2%	-0.7%	-0.8%	0.3%

Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե², Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ Նշումներ. Ամիսները ներկայացված են թվերով՝ հունվարից մինչև դեկտեմբեր

¹¹ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

¹² ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

ՀՀ մարզերի մարզկենտրոնների բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջինացված գների փոփոխության տեմպերը 2020թ.-ի ընթացքում՝ 2019թ.-ի համապատասխան ամսվա նկատմամբ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Աշտարակ	16.7%	15.1%	14.5%	13.0%	9.5%	8.3%	7.1%	8.3%	7.7%	8.3%	5.7%	3.6%
Արտաշատ	16.3%	17.1%	16.9%	16.9%	15.2%	15.6%	13.1%	14.0%	15.2%	13.2%	11.7%	8.4%
Արմավիր	13.8%	14.5%	10.1%	8.9%	5.8%	5.3%	3.9%	3.9%	7.8%	5.8%	2.9%	2.1%
Գավառ	10.6%	9.1%	10.9%	10.9%	10.9%	8.6%	4.7%	3.4%	-1.8%	-6.1%	-9.7%	-9.4%
Վանաձոր	5.0%	5.7%	5.4%	5.4%	5.4%	6.1%	8.6%	9.4%	9.0%	9.5%	5.1%	3.8%
Հրազդան	10.2%	11.0%	9.5%	8.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	6.1%	6.8%	3.6%	2.6%
Գյումրի	12.8%	3.3%	11.9%	10.7%	8.7%	9.4%	9.1%	7.4%	6.0%	5.1%	2.8%	2.5%
Կապան	8.6%	8.5%	9.4%	6.8%	6.4%	7.3%	4.5%	4.8%	4.0%	2.6%	0.1%	-2.6%
Եղեգնաձոր	4.3%	5.8%	4.3%	4.3%	2.4%	0.8%	-1.6%	-2.6%	-2.4%	-4.8%	-6.3%	-7.4%
Իջևան	7.1%	7.5%	7.5%	5.9%	6.8%	3.4%	1.0%	1.6%	1.6%	-0.4%	-2.4%	-4.4%

Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե¹³, Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ
 Նշումներ. Ամիսները ներկայացված են թվերով՝ հունվարից մինչև դեկտեմբեր

ՀՀ մարզերի մարզկենտրոնների բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջինացված գների փոփոխության տեմպերը 2020թ.-ի ընթացքում՝ նախորդ ամսվա նկատմամբ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Աշտարակ	0.6%	0.6%	1.6%	0.0%	-1.5%	0.3%	-0.4%	1.6%	1.6%	-0.8%	-0.8%	0.8%
Արտաշատ	0.9%	2.5%	1.7%	0.0%	-0.1%	0.8%	-0.8%	0.8%	1.6%	0.4%	0.0%	0.4%
Արմավիր	0.8%	1.0%	0.7%	0.0%	-0.7%	0.0%	-0.8%	0.9%	0.8%	-0.9%	-0.9%	1.1%
Գավառ	2.1%	0.7%	1.7%	0.0%	0.0%	0.5%	-3.6%	-1.9%	-3.5%	-2.7%	-2.1%	-0.8%
Վանաձոր	2.6%	2.5%	0.7%	0.0%	-0.7%	-1.0%	1.0%	-1.2%	1.2%	-1.2%	-1.2%	1.3%
Հրազդան	1.0%	0.7%	0.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	1.4%	-1.4%	0.0%
Գյումրի	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	-1.0%	2.0%	0.5%	-1.4%	1.0%
Կապան	-0.9%	0.9%	0.9%	0.0%	0.0%	1.7%	-2.5%	1.6%	0.6%	-0.4%	-1.6%	-2.7%
Եղեգնաձոր	-0.2%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.3%	-2.4%	-0.8%	-1.6%	-1.7%	0.0%	0.0%
Իջևան	1.2%	0.4%	0.0%	0.0%	-0.8%	-1.6%	-1.5%	0.7%	1.7%	-0.5%	-2.8%	-1.3%

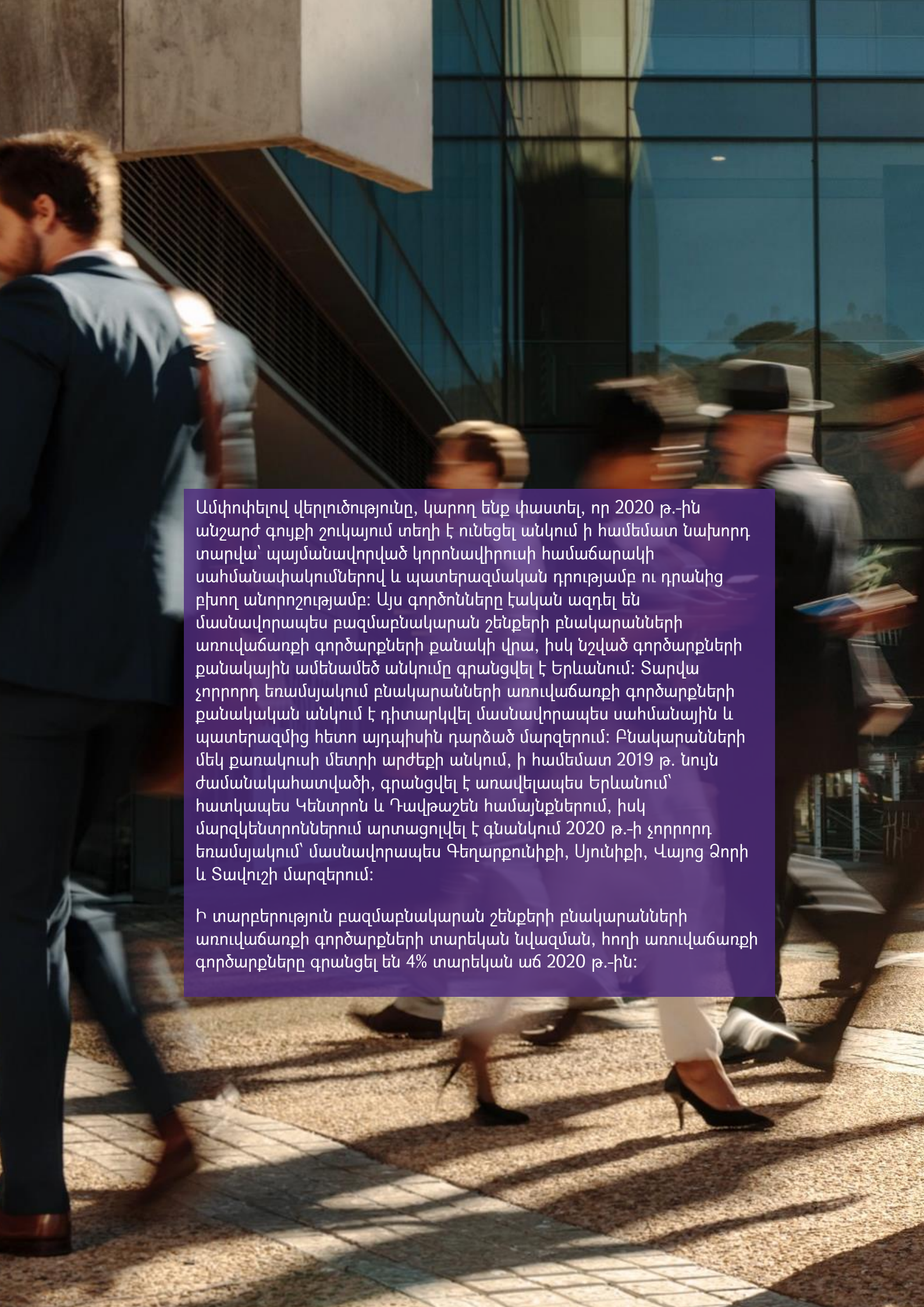
Աղբյուրը. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե¹⁴, Գրանթ Թորնթոնի կողմից վերլուծություններ
 Նշումներ. Ամիսները ներկայացված են թվերով՝ հունվարից մինչև դեկտեմբեր

ՀՀ մարզերի մարզկենտրոններում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառակուսի մետրի շուկայական միջին գները ևս 2020 թ.-ի առաջին ամսվանից գրանցել են տարեկան աճ, որը շարունակվել է մինչև ապրիլ ամիսը, երբ որոշ մարզկենտրոններում սկսել է գրանցվել գների նվազում: Այդ միտումը շարունակվել է մինչև տարվա ավարտը: Ընդհանուր առմամբ, տարեկան աճի ամենամեղմ նվազման միտումները գրանցվել են Արտաշատ քաղաքում, որտեղ ամբողջ 2020 թ.-ի ընթացքում գրանցվել են գների աճի միտումներ նախորդ տարվա ամիսների համեմատությամբ՝ միջինում 14.5%-ի չափով:

Գների դեպքում ևս նկատելի են նվազման բարձր տեմպեր պատերազմի ժամանակ սահմանամերձ և այդպիսին դառնալու մեծ ռիսկ ունեցող մարզերում: Մասնավորապես, դեկտեմբերին Կապանում գրանցվել է 2.7% նվազում նախորդ ամսվա համեմատ այն դեպքում, երբ մարզերի մեծամասնությունում արդեն նկատելի էին բնակարանների գների աճի տեմպեր: Դեկտեմբեր ամսին թե՛ նախորդ ամսվա և թե՛ նախորդ տարվա նույն ամսվա նկատմամբ գների նվազում գրանցվել է միայն Գեղարքունիքի, Սյունիքի և Տավուշի մարզերի մարզկենտրոններում:

Այսպիսով, Երևանում և մարզերի մարզկենտրոններում 2020 թ.-ի մայիս ամսվանից նկատելի են գների նվազման միտումներ, ինչի արդյունքում տարվա վերջին եռամսյակում արդեն գները մեծամասամբ ավելի ցածր են, քան նախորդ տարվա նույն եռամսյակում:

¹³ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա
¹⁴ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա



Ամփոփելով վերլուծությունը, կարող ենք փաստել, որ 2020 թ.-ին անշարժ գույքի շուկայում տեղի է ունեցել անկում ի համեմատ նախորդ տարվա՝ պայմանավորված կորոնավիրուսի համաճարակի սահմանափակումներով և պատերազմական դրությամբ ու դրանից բխող անորոշությամբ: Այս գործոնները էական ազդել են մասնավորապես բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակի վրա, իսկ նշված գործարքների քանակային ամենամեծ անկումը գրանցվել է Երևանում: Տարվա չորրորդ եռամսյակում բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակական անկում է դիտարկվել մասնավորապես սահմանային և պատերազմից հետո այդպիսին դարձած մարզերում: Բնակարանների մեկ քառակուսի մետրի արժեքի անկում, ի համեմատ 2019 թ. նույն ժամանակահատվածի, գրանցվել է առավելապես Երևանում՝ հատկապես Կենտրոն և Դավթաշեն համայնքներում, իսկ մարզկենտրոններում արտացոլվել է գնանկում 2020 թ.-ի չորրորդ եռամսյակում՝ մասնավորապես Գեղարքունիքի, Սյունիքի, Վայոց Ձորի և Տավուշի մարզերում:

Ի տարբերություն բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների տարեկան նվազման, հողի առուվաճառքի գործարքները գրանցել են 4% տարեկան աճ 2020 թ.-ին:



© 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.



Grant Thornton

www.grantthornton.am