

# ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն

2026թ.



# Նախաբան

Վերջին տարիներին Հայաստանի անշարժ գույքի շուկան գրանցել է զգալի աճ՝ գրավելով հինգերորդ պետական, այնպես էլ մասնավոր հատվածների մեծ ուշադրությունը: 2024 թվականին արձանագրված աննախադեպ ակտիվության մակարդակը 2025 թվականին ձևավորեց հակադիր դինամիկա:

2024 թվականին դիտված աճը մեծապես պայմանավորված էր Երևանի մի շարք վարչական շրջաններում եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրի դադարեցման սպասումներով:

2021 թվականին կառավարությունը սահմանափակումներ կիրառեց եկամտահարկի վերադարձի ծրագրի նկատմամբ՝ մինչև 2025 թվականը աստիճանաբար դադարեցնելով շինարարությունը Երևանում: Այս միջոցառման նպատակն էր խթանել մարզային համայնքների զարգացումը՝ միաժամանակ նվազեցնելով մայրաքաղաքի բնակարանային ֆոնդի վրա ճնշումը:

Ծրագիրը չեղարկվեց 2023 թվականի հունվարի 1-ից՝ 2-րդ գոտում բնակարան ձեռք բերողների համար, իսկ 2023 թվականի հուլիսի 1-ից՝ 3-րդ գոտում: Երևանի մնացած հատվածներում հիփոթեքային վարկ ստանալու համար սահմանվեց նախապայման մինչև 2025 թվականի հունվարի 1-ը: Ինչ վերաբերում է ՀՀ մարզերին, նախատեսվում է, որ 2027 թվականի հունվարի 1-ից հետո առաջնային շուկայում հիփոթեքային վարկերի գծով եկամտահարկը չի վերադարձվելու, եթե անշարժ գույքը գտնվում է Երևանին հարակից մարզերում՝ Արագածոտնում, Արարատում, Արմավիրում և Կոտայքում:

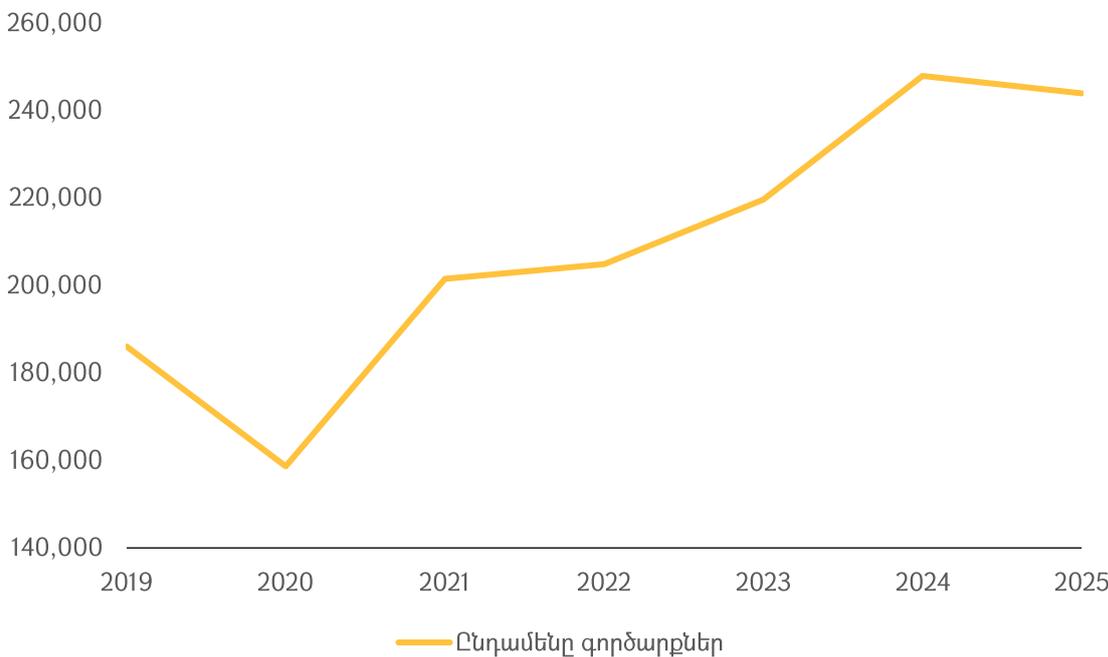
2029 թվականի հունվարի 1-ից հարկի վերադարձը այլևս չի կիրառվի նաև մյուս տարածքներում: Սահմանափակումները չեն տարածվի սահմանամերձ բնակավայրերի վրա:

Հետևաբար, նշված եկամտային հարկի վերադարձի ավարտից հետո 2025 թվականին անշարժ գույքի շուկայում արձանագրվեց որոշակի նվազում: ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում գների որոշակի նվազեցման ֆոնին, Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի ձեռքբերումը թերևս դարձավ համեմատաբար ավելի գրավիչ օտարերկրյա քաղաքացիների համար:

# Անշարժ գույքի գործարքների ընդհանուր նկարագիր Երևանում և այլ շրջաններում

2025 թվականին, 2024 թվականի համեմատ, Հայաստանում անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքների ընդհանուր թիվը նվազել է 1.61%-ով: Միևնույն ժամանակ, մարզերում գործարքները նվազել են 5.33%-ով, իսկ Երևանում աճել են 8.04%-ով: Այս տարանջատված դինամիկան հիմնականում կարելի է բացատրել երկու գործոնով: Առաջին՝ մարզերից դեպի Երևան շարունակվող ներքին միգրացիան շարունակում է խթանել պահանջարկը մայրաքաղաքում: Երկրորդ՝ անշարժ գույքի գների նվազումը ավելացրել է օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից իրականացված անշարժ գույքի առքի գործարքները նախորդ երկու տարիների համեմատ, ինչը լրացուցիչ նպաստել է Երևանում գործարքների աճին:

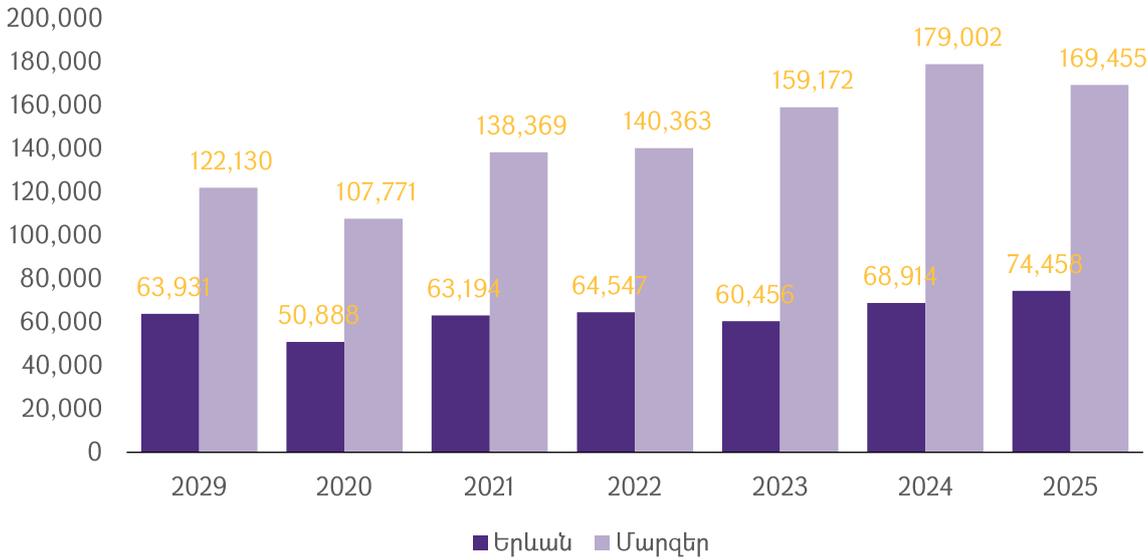
## Ընդհանուր գործարքների քանակների փոփոխությունը 2025 թվականին՝ 2024 թվականի համեմատ



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

2025 թվականին Հայաստանի Հանրապետության մարզերում գրանցվել է անշարժ գույքի 169,455 գործարք, իսկ Երևան քաղաքում իրականացվել է 74,458 գործարք: Հատկանշական է, որ 2025 թվականին գործարքային ամենաբարձր ակտիվությունը արձանագրվել է դեկտեմբերին՝ 10.09%:

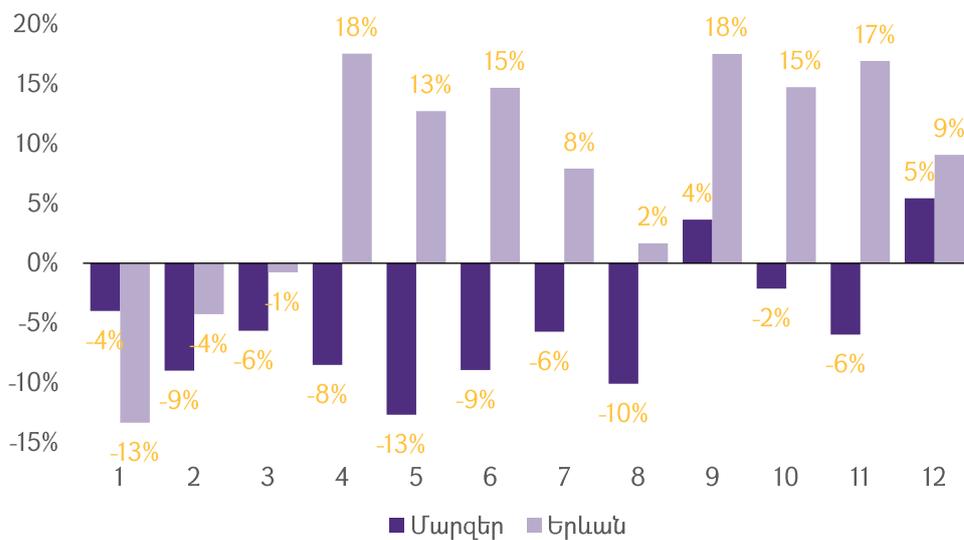
## Երևանում և մարզերում անշարժ գույքի ընդհանուր գործարքները, 2019–2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

Մարզերում 2025 թ. -ի ընթացքում՝ բացառությամբ սեպտեմբերի և դեկտեմբերի, գործարքների քանակը եղել է ավելի ցածր, քան 2024 թվականին, մինչդեռ Երևանում այն ավելի բարձր է եղել՝ բացառությամբ 2025 թվականի առաջին եռամսյակի: 2025 թվականին, 2024 թվականի համեմատ, Երևանում գործարքների թվի ամենամեծ աճը գրանցվել է ապրիլին և սեպտեմբերին:

## Անշարժ գույքի ընդհանուր գործարքները Հայաստանում, 2025 թ-ին



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա



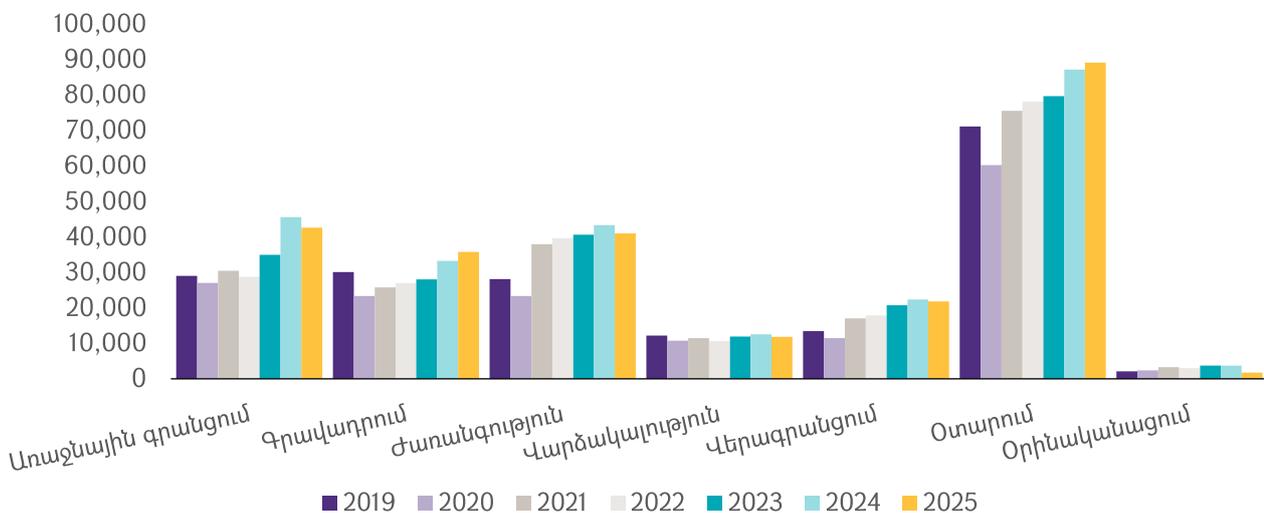
## Գործարքների տեսակների վերլուծություն

2025 թվականին Հայաստանի Հանրապետությունում գրանցված անշարժ գույքի ընդհանուր 243,913 գործարքներից 36.56%-ը կազմել են օտարման գործարքները՝ զբաղեցնելով ընդհանուր գործարքային պորտֆելի ամենամեծ բաժինը: Երկրորդ տեղում են եղել առաջնային գրանցման գործարքները՝ 17.46% մասնաբաժնով, որին հաջորդել են ժառանգության գործարքները՝ կազմելով ընդհանուր ակտիվության 16.79%-ը:

Ինչպես արդեն նշվել է, 2025 թվականին, 2024 թվականի համեմատ, արձանագրվել է գործարքների ծավալի ընդհանուր նվազում: Գրեթե բոլոր տեսակի գործարքները, բացառությամբ գրավի և օտարման գործարքների, քանակական առումով նվազել են նախորդ տարվա համեմատ:

2024 թվականին արձանագրված զգալի աճը մեծապես պայմանավորված էր Երևանի մի շարք վարչական շրջաններում եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրի կատարման սպասումներով, ինչը խթանել էր գործարքային ակտիվության ժամանակավոր աճը:

### Անշարժ գույքի գործարքների տեսակները Հայաստանում, 2019-2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

# Երևանում և մարզերում անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքների վերլուծություն

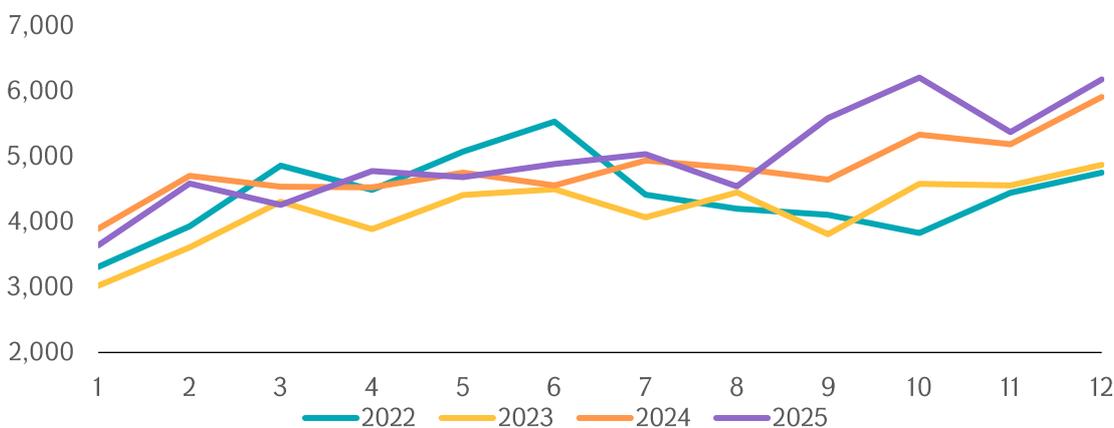


2025 թվականին առքուվաճառքի գործարքները կազմել են օտարման բոլոր գործարքների 67%-ը: Հաշվետու տարում գրանցվել է 59,748 առքուվաճառքի գործարք, ինչը 3.38%-ով գերազանցել է 2024 թվականի ցուցանիշը:

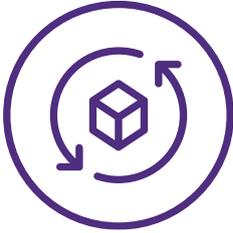
Առքուվաճառքի ընդհանուր գործարքների աճը պայմանավորված է Երևանում առուվաճառքի գործարքների ավելացմամբ՝ նախորդ տարվա համեմատ 26.41%, մինչդեռ մարզերում նմանատիպ գործարքները նվազել են՝ նախորդ տարվա համեմատ 6.92%-ով:

2024 թվականին առքուվաճառքի գործարքները աճել էին 15.46%-ով, ինչը հիմնականում պայմանավորված էր շուկայական սպասումներով և քաղաքական փոփոխություններին առնչվող կանխատեսող վարքագծով:

## Առքուվաճառքի ընդհանուր գործարքները Հայաստանում, 2022–2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

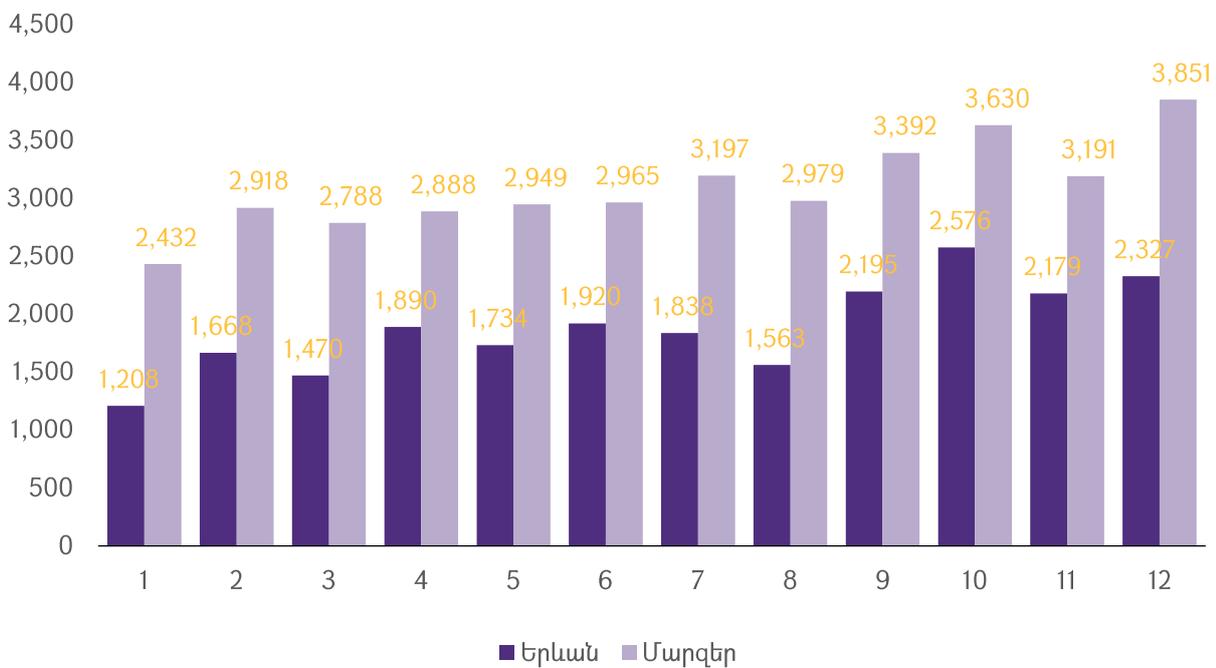


2025 թվականին անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքների ամսական ամենաբարձր աճը գրանցվել է փետրվարին՝ հունվարի համեմատ աճելով 25.99%-ով: Հայաստանում առքուվաճառքի գործարքների ամենաբարձր քանակը արձանագրվել է հոկտեմբերին՝ հասնելով 6,206 գործարքի:

Հայաստանի Հանրապետությունում առքուվաճառքի գործարքների քանակով առաջատար դիրքը շարունակում է զբաղեցնել Երևանը: Այս միտումը պայմանավորված է մայրաքաղաքի տնտեսական զարգացմամբ, կայուն ներդրումային հոսքերով և մարզերից դեպի Երևան շարունակվող ներքին միգրացիայով:

Մարզերից համեմատաբար բարձր գործարքային ծավալներ են գրանցվել Կոտայքի, Արարատի և Արմավիրի մարզերում:

## Առքուվաճառքի գործարքները Հայաստանում, 2025

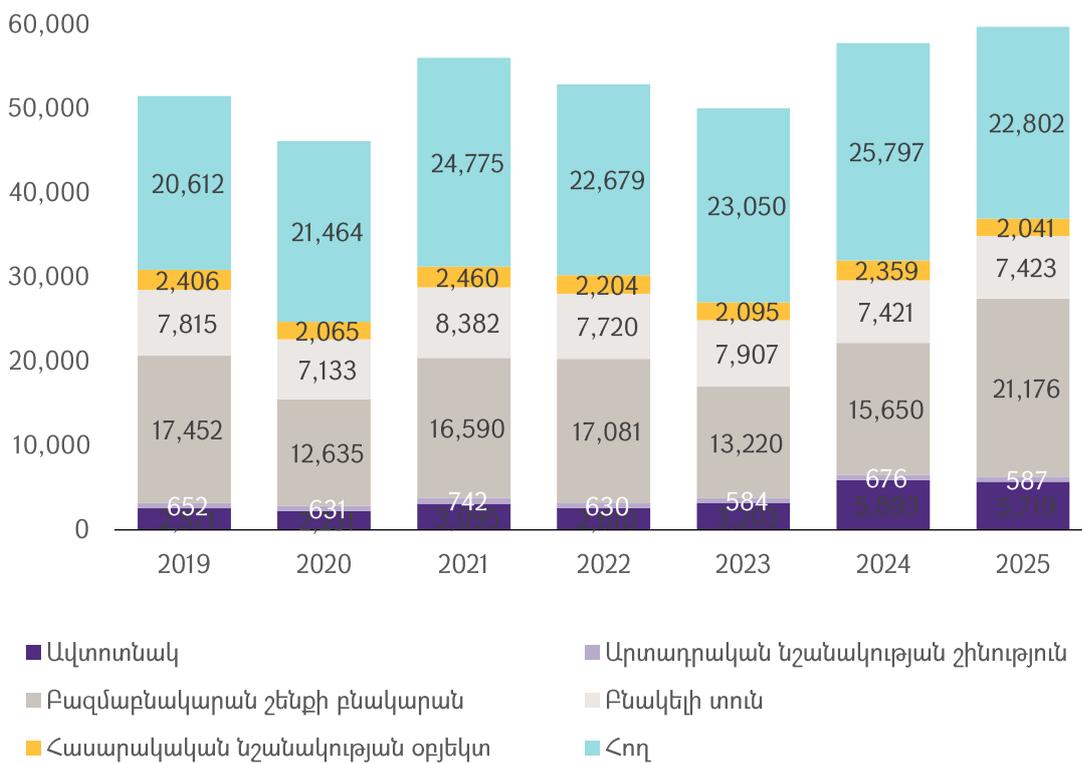


Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

# Վաճառքների գործարքների վերլուծություն՝ ըստ գույքի տեսակի

2025 թվականին գրանցված առքուվաճառքի գործարքների ծավալի աճը ամբողջությամբ պայմանավորված է բազմաբնակարան շենքի բնակարանների գործարքներով, այնինչ այլ գույքի տեսակների դեպքում առքուվաճառքի գործարքները կամ նվազել են, կամ մնացել են գրեթե նույն քանակի:

## Առքուվաճառքի գործարքները Հայաստանում՝ ըստ գույքի տեսակների, 2019–2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

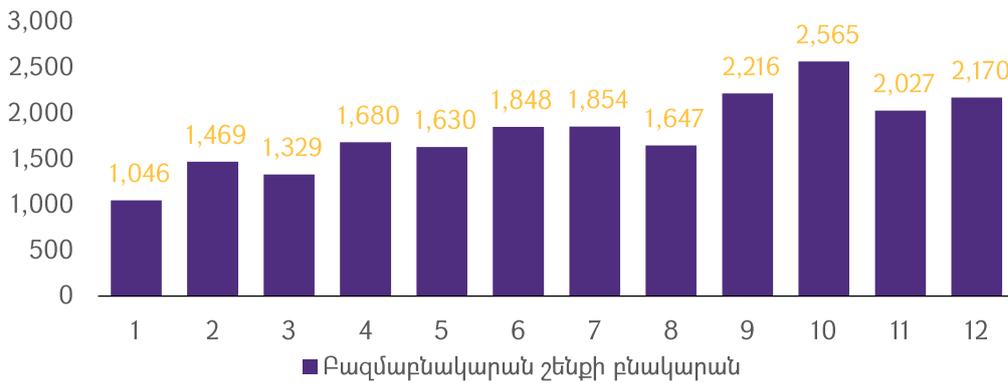
Հողերի շուկայում ևս արձանագրվել է անկում, որը ուղղակիորեն պայմանավորված է բնակելի նշանակության հողերի առքուվաճառքի գործարքների կրճատման հետ: Միաժամանակ, դիտարկվող գույքային կատեգորիաներից հողատարածքների գործարքները կազմել են ակտիվության ամենամեծ մասնաբաժինը՝ ընդհանուր 22,802 գործարք կամ անշարժ գույքի բոլոր գործարքների 38.16%-ը:

2024 թվականի համեմատ հողերի վաճառքի շուկան կրճատվել է 11.61%-ով: 2025 թվականին հողերի առքուվաճառքի ծավալը նույնիսկ չի գերազանցել հետքովիդյան՝ 2021 թվականի մակարդակը, երբ գրանցվել էր 24,775 գործարք:

2025 թվականին բնակելի նշանակության հողերի առքուվաճառքի նվազումը հիմնականում պայմանավորված է եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրի ավարտով, ինչը 2024-ին արհեստականորեն բարձրացրել էր պահանջարկը և 2025-ին բերել բնական սառեցման: Միաժամանակ շուկան այնքան էր հագեցել 2022–2024 թթ. ակտիվությունից, որ ԿԲ-ն արդեն 2025-ին կանխատեսում էր պահանջարկի նվազում եւ գործող շինարարական բունդի հնարավոր գերառաջարկ:

2025 թվականին բազմաբնակարան բնակելի շենքերում բնակարանների առքուվաճառքի գործարքները զգալիորեն աճել են՝ 34%-ով:

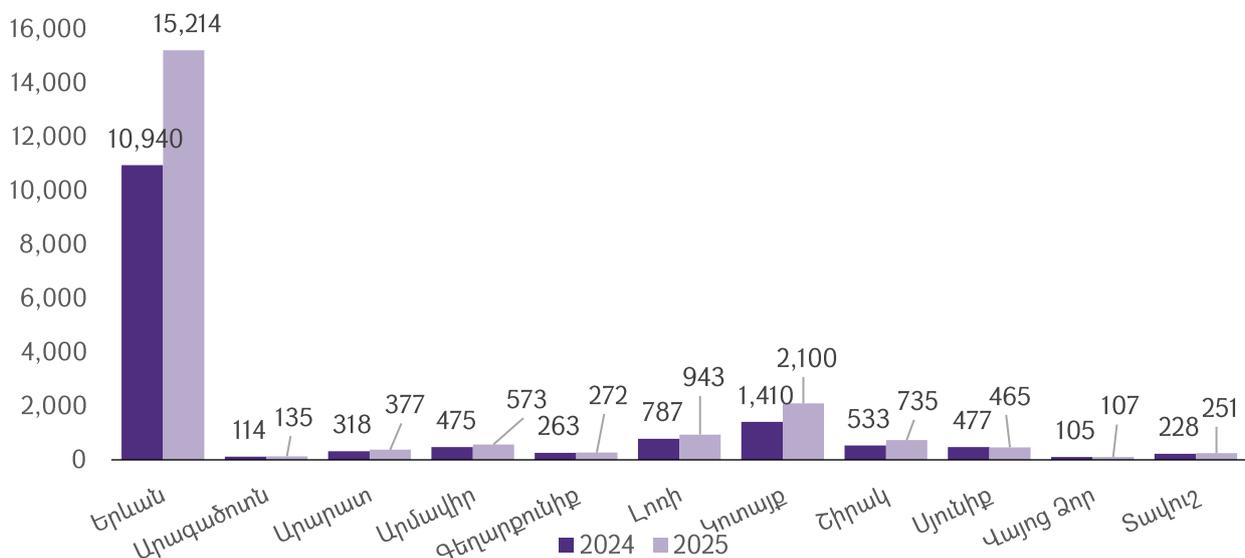
### Բազմաբնակարան շենքերի շուկայում ընդհանուր գործարքների ծավալի փոփոխությունը Հայաստանում, 2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

2025 թվականին 2024 թվականի համեմատությամբ բնակարանների առքուվաճառքի գործարքները ամենաշատ աճը գրանցել են Կոտայքում՝ 48.94%, Երևանում՝ 39.07% և Շիրակում՝ 37.9%, միայն Սյունիքում գործարքները նվազել են 2.52%-ով:

### Բազմաբնակարան շենքերի շուկայում առքուվաճառքի գործարքների ծավալի փոփոխությունը Երևանում և մարզերում, 2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

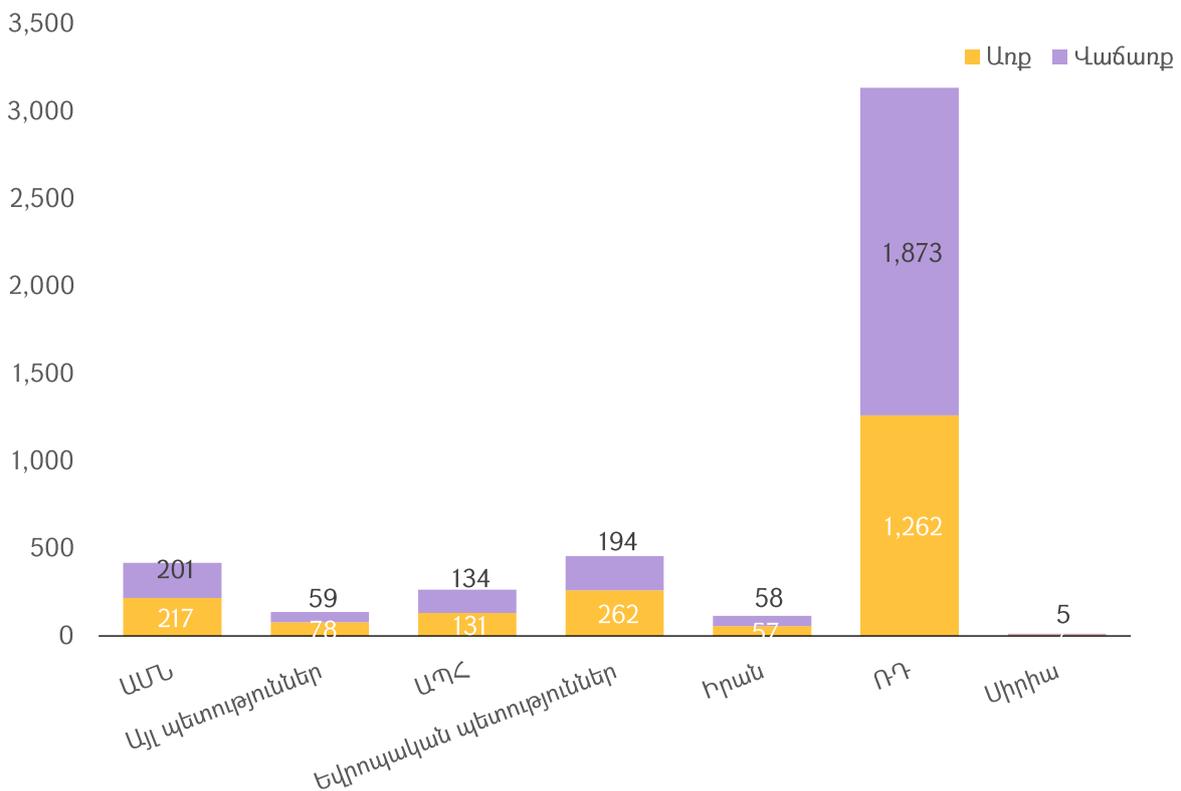
Հայաստանում օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից իրականացված անշարժ գույքի գործարքները 2025 թվականին 12.38%-ով աճել են 2024 թվականի համեմատ: 2025 թվականի հունվարից եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրի դադարեցումից հետո Հայաստանի քաղաքացիները 2024 թվականին արագացրել էին բնակարանների ձեռքբերումը՝ ծրագրից օգտվելու նպատակով: Արդյունքում 2025 թվականին հայ գնորդների պահանջարկը նվազել է, ինչի հետևանքով շուկայում ձևավորվել է առաջարկի ավելցուկ և Երևանում արձանագրվել է բնակարանների գների նվազում: Այս գնային ճշգրտումը ստեղծել է գրավիչ հնարավորություններ օտարերկրյա քաղաքացիների համար:

Մասնավորապես, Ռուսաստանի քաղաքացիները Հայաստանում ձեռք են բերել 33.12%-ով ավելի շատ բնակարաններ, քան 2024 թվականին: ԱՄՆ քաղաքացիների գնումներն աճել են 13.61%-ով, ԱՊՀ երկրների քաղաքացիներինը՝ 77.03%-ով, իսկ եվրոպական երկրների քաղաքացիներինը՝ 15.93%-ով:

Ի տարբերություն վերոնշյալ միտումների՝ Իրանի քաղաքացիները ցուցաբերել են այլ վարքագիծ: Նրանց գնման ակտիվությունը համեմատաբար զուսպ է եղել, մինչդեռ վաճառքները 2025 թվականին 2024 թվականի համեմատ աճել են 18.37%-ով, ինչը հիմնականում պայմանավորված է իրենց հայրենիքում տիրող քաղաքական իրավիճակով:

2023–2025 թվականների ընթացքում օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից Հայաստանում անշարժ գույքի գնման ամենամեծ թվով գործարքները գրանցվել են 2025 թվականին՝ ընդհանուր 2,014 գործարք: Ընդհանուր առմամբ, 2025 թվականին 2024 թվականի համեմատ օտարերկրացիների կողմից անշարժ գույքի գնման գործարքները աճել են 26.99%-ով, իսկ վաճառքի գործարքները՝ 2.94%-ով:

## Ոչ ռեզիդենտ քաղաքացիների գործարքային ակտիվությունը, 2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի «Սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա»

# Շուկայական գներ և դինամիկա

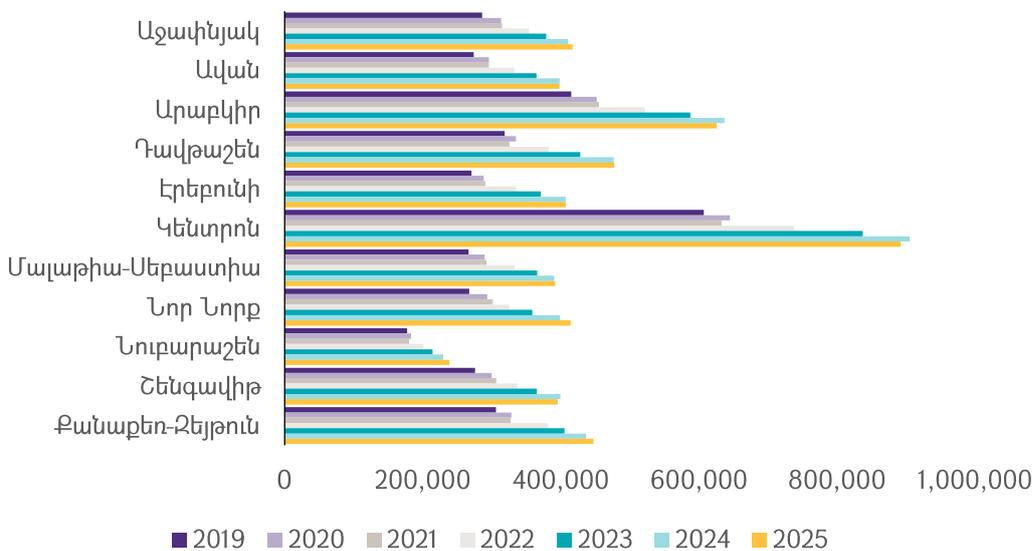


2025 թվականին անշարժ գույքի շուկայում արձանագրվել է էական փոփոխություն՝ 2022–2024 թվականների ժամանակահատվածի համեմատ: Թեև մինչև 2024 թվականի ավարտը մեկ քառակուսի մետրի գներն արձանագրում էին կայուն աճ, տարվա վերջին աճի տեմպերը սկսեցին դանդաղել:

2025 թվականին Երևանի մի շարք վարչական շրջաններում՝ մասնավորապես Կենտրոնում, Արաբկիրում և Շենգավիթում, արձանագրվել է գների նվազում: Տարեկան կտրվածքով մեկ քառակուսի մետրի գինը Կենտրոնում նվազել է 1.4%-ով, Արաբկիրում՝ 1.75%-ով, իսկ Շենգավիթում՝ 0.98%-ով:

Մյուս վարչական շրջաններում աճը գրեթե կանգ է առել՝ միջինում կազմելով ընդամենը 0.7%:

## Քառակուսի մետրի գների տատանումները Երևանի վարչական շրջաններում, 2019–2025



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

2025 թվականին մարզերում գների նվազում չի արձանագրվել: Սյունիքի, Արմավիրի և Տավուշի մարզերում շուկան ցուցադրել է հակառակ դինամիկա. գների աճի տեմպը արագացել է 2024 թվականի համեմատ: Միևնույն ժամանակ, Լոռու մարզը շարունակում է առաջարկել երկրի ամենամրցունակ և մատչելի անշարժ գույքի գները:

## Քառակուսի մետրի գների տատանումները Երևանում և մարզերում, 2024–2025

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Երևան	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	-1%	-1%	-1%	0%	0%
Արագածոտն	12%	15%	15%	15%	15%	17%	18%	19%	20%	16%	15%	15%
Արարատ	11%	11%	10%	10%	10%	11%	13%	14%	17%	15%	15%	18%
Արմավիր	14%	17%	17%	20%	21%	22%	23%	24%	27%	21%	22%	23%
Գեղարքունիք	14%	15%	16%	15%	15%	16%	18%	17%	17%	18%	18%	19%
Լոռի	7%	8%	9%	11%	14%	15%	14%	15%	19%	14%	16%	14%
Կոտայք	12%	13%	13%	14%	15%	17%	19%	19%	19%	18%	19%	20%
Շիրակ	11%	12%	13%	14%	19%	20%	21%	20%	18%	13%	13%	14%
Սյունիք	14%	15%	14%	16%	17%	18%	20%	20%	18%	19%	19%	20%
Վայոց ձոր	13%	12%	12%	15%	16%	16%	17%	16%	15%	15%	14%	12%
Տավուշ	13%	15%	15%	16%	18%	19%	20%	20%	20%	22%	22%	21%

Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

# Ամփոփում

Ընդհանուր առմամբ, 2025 թվականը դարձավ շրջադարձային անկման տարի այն անշարժ գույքի շուկայում, որը շուրջ հինգ տարի պահպանել էր կայուն և բարձր աճի տեմպեր: Այս փոփոխությունը հիմնականում պայմանավորված էր 2025 թվականի հունվարից Երևանի վարչական շրջաններում եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրի դադարեցմամբ: Քաղաքականության այս փոփոխությունը հանգեցրեց 2024 թվականի վերջին պահանջարկի աճի, որին 2025 թվականին հաջորդեց նվազում:

Պարադոքսալ կերպով, ստեղծված շուկայական պայմանները բարձրացրել են Հայաստանի գրավչությունը օտարերկրյա քաղաքացիների համար՝ ձևավորելով կապիտալի մուտքի ավելի նպաստավոր միջավայր: Հայաստանում բնակարանների առքուվաճառքի ակտիվությունը, հատկապես օտարերկրյա գնորդների մասնակցությամբ գործարքները, պայմանավորված են ինչպես աշխարհաքաղաքական, այնպես էլ տնտեսական գործոններով: Վերջին տարիներին Հայաստանը դարձել է հարաբերականորեն անվտանգ ուղղություն քաղաքականորեն անկայուն հարևան երկրների քաղաքացիների համար, մինչդեռ երկրի տնտեսական ակտիվության աճը լրացուցիչ խթան է հանդիսացել օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից անշարժ գույքի շուկայում ընդհանուր գործարքների ավելացման համար:

Բացի այդ, թեև 2024 թվականին արձանագրված աճը ի սկզբանե դիտարկվում էր որպես ժամանակավոր, այլ ոչ թե երկարաժամկետ կայուն միտում, շուկայական ճշգրտումն ակնկալվում է, որ կունենա տևական ազդեցություն:

2026 թվականին, թերևս, Հայաստանի անշարժ գույքի շուկան կպահպանի հարաբերական ակտիվությունը՝ պայմանավորված եկամտահարկի վերադարձի ծրագրի շարունակական կիրառմամբ մարզերում և կանխատեսվող 5–5.9% տնտեսական աճով: Ծրագրի 2027-ից դադարեցման սպասումը կարող է 2026-ի երկրորդ կեսին առաջացնել ժամանակավոր ակտիվացում մարզային նորակառույց բնակարանների շուկայում:

