

# ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն

2024թ.



# Նախաբան

Վերջին տարիներին անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող փոփոխություններն ու դրանց հնարավոր հետևանքները ողջ մակրոտնտեսական իրադրության վրա եղել են թե՛ հանրության, թե՛ պետական և մասնավոր մի շարք կառույցների ուշադրության կենտրոնում:

Հատկանշական է մասնավորապես 2022 թվականին անշարժ գույքի շուկայում գերտաքացման ռիսկերի կուտակումը՝ պայմանավորված օտարերկրացիների մեծաքանակ ներհոսքով դեպի Հայաստան և հիպոթեքային վարկավորման ծավալների աճով:

Այդուհանդերձ, 2023 թվականի ընթացքում տեղի են ունեցել որոշ միտումների փոփոխություններ, որոնք կարևոր է ընդգծել:

Ընդհանուր առմամբ, 2023 թվականի ընթացքում ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում իրականացված ընդհանուր գործարքների քանակը կազմել է 219,628 ինչը շուրջ 7.2%-ով գերազանցել է նախորդ տարվա ցուցանիշը:

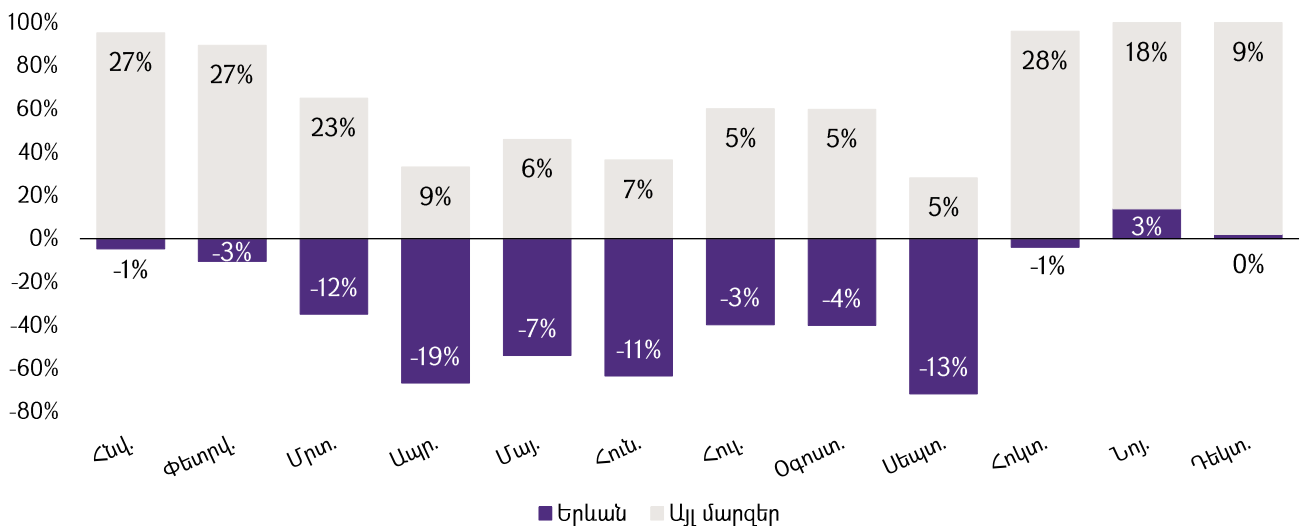
Ընդ որում՝ Երևանում իրականացված գործարքները կազմել են ընդհանուրի 27.5%-ը և նախորդ տարվա համեմատ նվազել են 6.3%-ով, մինչդեռ այլ մարզերում դրանց աճը միջինում հասել է մոտ 13.4%-ի:

# Անշարժ գույքի գործարքների ընդհանուր նկարագիր Երևանում և այլ շրջաններում

Անշարժ գույքի հետ կապված գործարքները Երևանում նվազել են նախորդ տարվա համեմատ, այնինչ տարեկան աճ է գրանցվել մարզերում:

Դիտարկելով անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող գործարքների պատմական շարքերը՝ Երևանում նվազման միտումներ առկա են եղել միայն 2020 թվականին՝ որպես համավարակի և պատերազմական իրադրության հետևանք: Հետևաբար, հարց է առաջանում, թե որն է 2023 թվականին նման միտման առաջ գալու պատճառը:

Ընդհանուր գործարքների քանակների փոփոխությունը 2023 թվականին՝ 2022 թվականի համեմատ



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի, ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա  
 ՀՀ կադաստրի կոմիտեի, գրադարան, շուկայի վերլուծություն

Ինչպես արտացոլված է գրաֆիկում, 2023 թվականին, բացառությամբ նոյեմբեր և դեկտեմբեր ամիսների, Երևանում ընդհանուր գործարքների քանակը նվազել է նախորդ տարվա համեմատ, հատկապես նշանակալի են երկրորդ և երրորդ եռամսյակների ընթացքում տեղի ունեցած փոփոխությունները:

Ինչպես հայտնի է, ՀՀ կառավարության որոշմամբ 2022 թվականի հուլիսի 1-ից աստիճանաբար սկսել է դադարել եկամտային հարկի գումարների վերադարձման մասին կառավարության որոշումը: Կարելի է ենթադրել, որ Երևանում գործարքների ընդհանուր մակարդակի նվազումն աժանցվել է հենց այս որոշումից: Ստորև ներկայացված օտարման գործարքների առավել մանրամասն վերլուծությունը թույլ է տալիս նկատել այս որոշման և Երևանում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակային փոփոխության միջև առկա պատճառահետևանքային կապը:

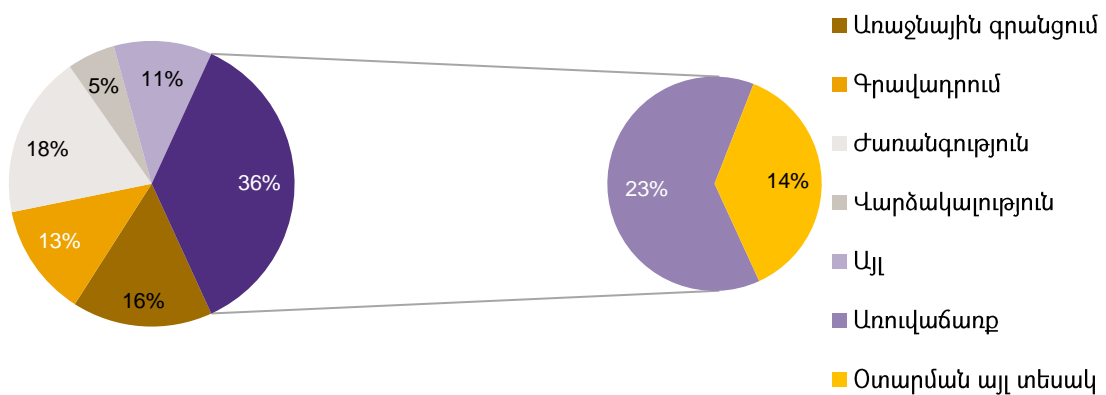


## Գործարքների տեսակների վերլուծություն

Առուվաճառքի գործարքները նվազել են, ինչը հանգեցրել է օտարման գործարքների սահմանափակ աճի նախորդ տարվա համեմատ:

2023 թվականի ընթացքում իրականացվել է օտարման 79,714 գործարք՝ 2022 թվականի 78,187-ի փոխարեն՝ գրանցելով ընդամենը 2%-ին համարժեք աճ նախորդ տարվա համեմատ: 2023 թվականի ընթացքում օտարման բոլոր տեսակի գործարքները քանակապես աճել են՝ բացառությամբ առուվաճառքի, որը նվազել է 5,4%-ով: Հաշվի առնելով, որ առուվաճառքը կազմում է օտարման գործարքների 62%-ից ավելին՝ վերջինիս նվազումը հանգեցրել է ընդհանուր օտարման գործարքների աճի նման ցածր ցուցանիշի:

### Յուրաքանչյուր տեսակի գործարքի մասնաբաժինը ընդհանուրի մեջ 2023 թվականին

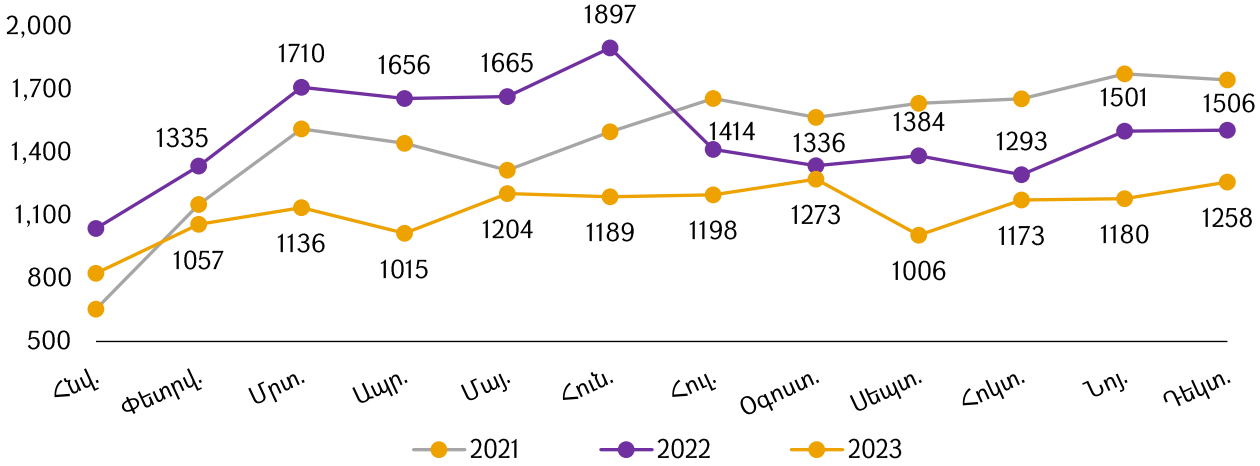


Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա  
 ՀՀ կադաստրի կոմիտե. գրադարան. շուկայի վերլուծություն

Երևանում առուվաճառքի գործարքներն ամենաբարձր ցուցանիշը գրանցել են 2022 թվականի հունիսին՝ հասնելով մինչև 1,897 գործարք: Սակայն երրորդ եռամսյակից տարեկան աճի միտումը կտրուկ փոխվել է՝ գրանցելով նվազում, այնուհետև պահպանել է գործարքների ցածր մակարդակը 2023 թվականի ընթացքում:

Ինչ վերաբերում է մարզերում իրականացված գործարքների քանակական փոփոխությանը վերջին երկու տարիների ընթացքում, ապա այստեղ պատկերը մի փոքր այլ է. առաջին երկու եռամսյակներին գործարքները նվազել են, համապատասխանաբար, 1% և 5%-ով, մինչդեռ երրորդ և չորրորդ եռամսյակների ընթացքում գրանցել են 3% և 19%-ին համարժեք աճ:

**Առուվաճառքի գործարքների ամսական դինամիկան Երևանում 2021-2023 թվականներին**



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա  
 ՀՀ կադաստրի կոմիտե. գրադարան. շուկայի վերլուծություն

Այսպիսով, թե՛ օտարման և թե՛ առուվաճառքի գործարքները կրկնում են ընդհանուր գործարքների դինամիկան՝ նվազման միտում Երևանում և աճի միտում ՀՀ այլ մարզերում:



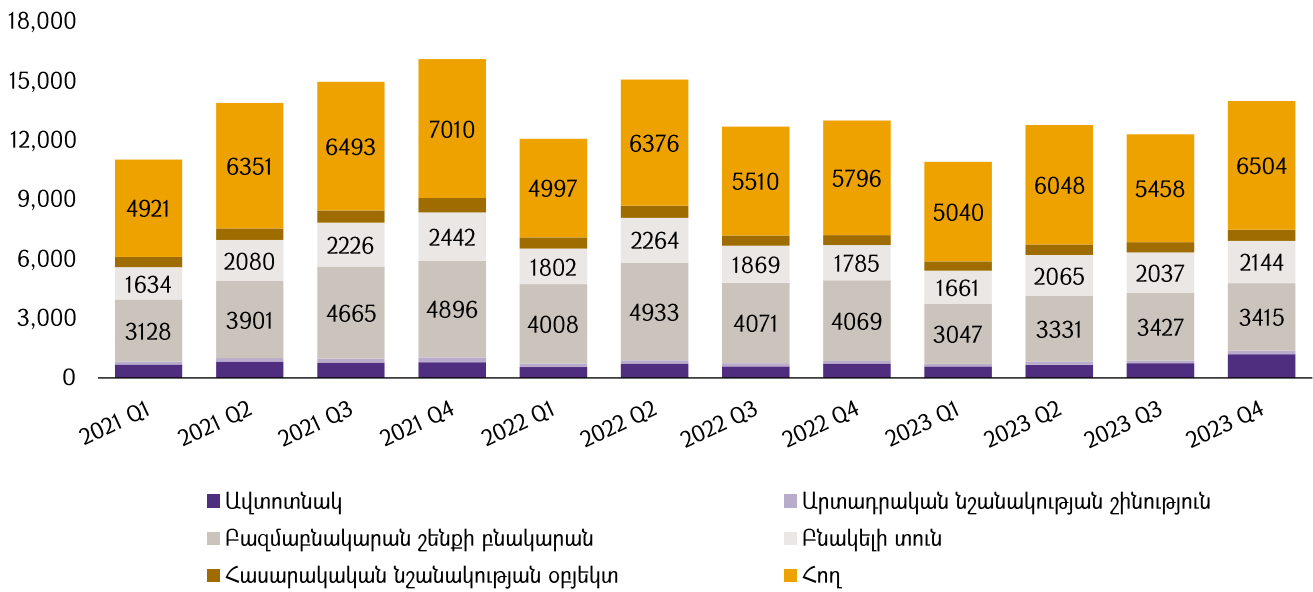
Բացի այդ՝ օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից կատարված անշարժ գույքի գնման և վաճառքի գործարքները 2023 թվականի ընթացքում նույնպես նվազել են, համապատասխանաբար, 16% և 6%-ով: Ընդ որում՝ Երևանում իրականացված գործարքները նվազել են առավել նշանակալի չափով. գնումները գրանցել են 27%-ին, իսկ վաճառքները՝ մոտ 23%-ին համարժեք նվազման ցուցանիշ:

# Առուվաճառքի և ըստ գույքի տեսակների գործարքների միտումների վերլուծություն

Առուվաճառքի գործարքներում սկսել է գերակշռել հողի, այլ ոչ թե բազմաբնակարանների առքուվաճառքը:

Թե՛ 2022 և թե՛ 2023 թվականներին առուվաճառքի գործարքներում ամենամեծ մասնաբաժինը կազմել են հողի և բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների գործարքները, համապատասխանաբար, 43% և 32% 2022 թվականին, 46% և 26%՝ 2023 թվականին:

Առուվաճառքի գործարքների եռամսյակային դինամիկան Հայաստանում 2021-2023 թվականներին՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակի



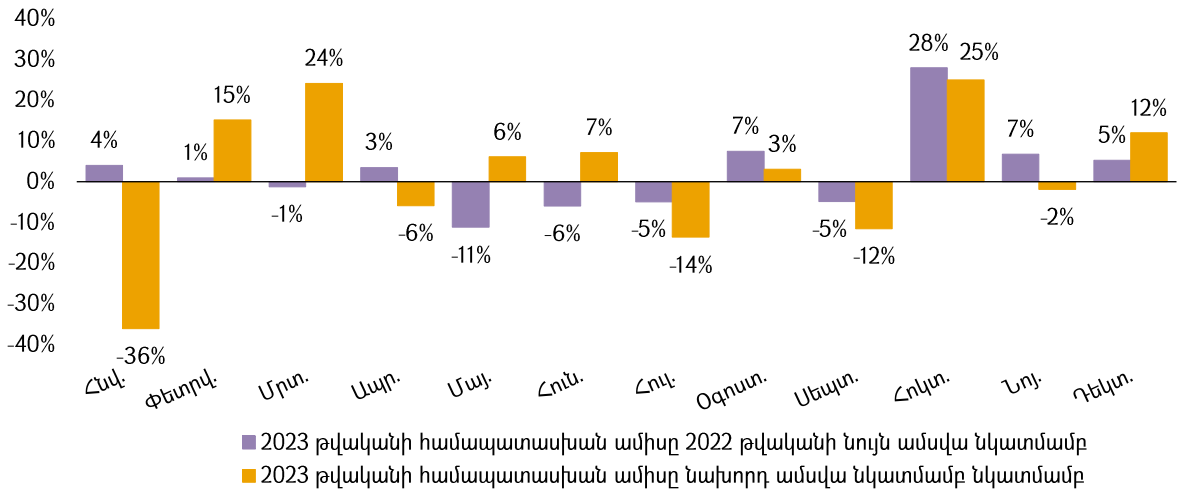
Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա  
 ՀՀ կադաստրի կոմիտե. գրադարան. շուկայի վերլուծություն



Հայաստանում 2023 թվականի ընթացքում հողի առուվաճառքի գործարքներն աճել են մոտ շուրջ 1.6%-ով՝ 2022 թվականի համեմատ: Սակայն այս գործարքների մասով գծով կրկին նկատելի է նվազման միտում երևանում՝ մոտ 9,7%-ով, այնինչ մարզերում գրանցվել է 2,3% աճ:



## Հողի առուվաճառքի գործարքների քանակական փոփոխությունը 2023 թվականին



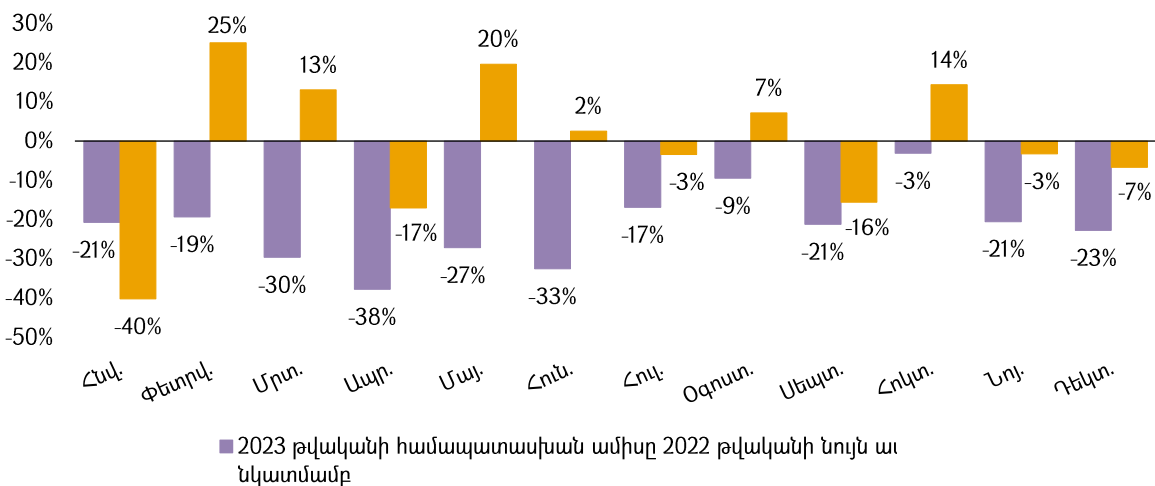
Աղբյուր՝

ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա  
 ՀՀ կադաստրի կոմիտե. գրադարան. շուկայի վերլուծություն

Երևանում ամենամեծ մասնաբաժինը կազմում են բնակելի կառուցապատման նպատակով ձեռք բերված հողատարածքները, իսկ ՀՀ այլ մարզերում գերակշռում են գյուղատնտեսական նշանակության հողատարածքների մասով գործարքները, որոնց տեսակարար կշիռը, սակայն, 2023 թվականի ընթացքում նվազել է՝ նախորդ տարվա 56%-ից հասնելով 49%-ի: Փոխարենը մեծացել է ՀՀ այլ մարզերում բնակելի կառուցապատման նպատակով գնվող հողատարածքների մասնաբաժինը՝ 35%-ից հասնելով 40%-ի:

Ինչ վերաբերում է բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններին, ապա վերջիններիս առուվաճառքի գործարքների դինամիկան գրեթե կրկնել է Երևանում ընդհանուր առուվաճառքի գործարքների վարքագիծը: Սա, իհարկե, կարող է բացատրվել այն հանգամանքով, որ բազմաբնակարան շենքերի գերակշիռ մասը կենտրոնացած է Երևանում, որտեղ էլ, ինչպես արդեն քննարկվել է, սկսած 2022 թվականի երրորդ եռամսյակից նվազել են բնակարանների առուվաճառքի գործարքները:

## Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակական փոփոխությունը 2023 թվականին

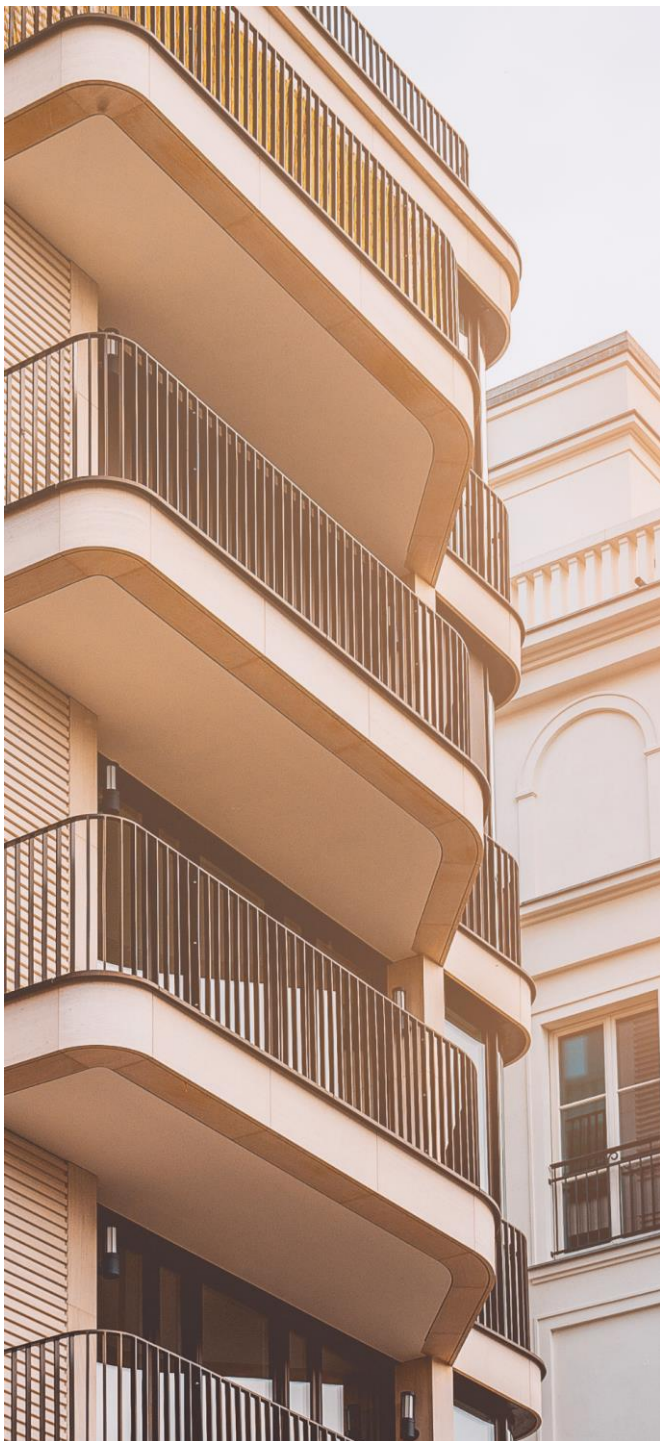


Աղբյուր՝

ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա  
 ՀՀ կադաստրի կոմիտե. գրադարան. շուկայի վերլուծություն

2023 թվականի առաջին և երկրորդ եռամսյակների ընթացքում բնակարանների առուվաճառքի գործարքները 2022 թվականի համադրելի ժամանակահատվածների համեմատ նվազել են 24% և 32%-ով: Նվազման տեմպերը երկրորդ կիսամյակում արդեն մեղմացել է՝ հասնելով 16%-ի: Վերջինս, սակայն, 2023 թվականի երկրորդ կիսամյակում գործարքների նախկին բարձր մակարդակի վերականգնման հետևանք է, այլ 2022 թվականի երկրորդ կիսամյակում գործարքների բարձր տեմպերով նվազման:

# Շուկայական գներ և դինամիկա



## Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գները շարունակում են աճել:

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառակուսի մետրի շուկայական միջին գները վերջին երկու տարիների ընթացքում նշանակալիորեն աճել են թե՛ Երևանում և թե՛ ՀՀ այլ մարզերում: Մայրաքաղաքում գրանցված ամենաբարձր գնային արժեքները 2023 թվականի ընթացքում արձանագրվել են Կենտրոն և Արաբկիր վարչական շրջաններում՝ դեկտեմբեր ամսին հասնելով համապատասխանաբար 900,000 և 633,300 ՀՀ դրամ՝ բնակարանների 1 քառակուսի մետրի հաշվով: Վերջին 5 տարիների կտրվածքով տարեկան աճի տեմպերն այս երկու վարչական շրջանների համար կազմում է 8% և 9%: Մինչդեռ 2022 թվականի համեմատությամբ 2023 թվականի վերջին եռամսյակի ընթացքում գների աճը հասել է 15-16%-ի:

ՀՀ մարզերի մարզկենտրոններում բնակարանների 1 քառակուսի մետրի շուկայական միջին գները ևս 2023 թվականի ընթացքում ագրեսիվ աճ են գրանցել՝ նախորդ տարվա համեմատ: Ինչպես արտացոլված է ստորև բերված աղյուսակում, գների աճն առավել նշանակալի է եղել Երկրորդ կիսամյակում, հատկապես Գեղարքունիքի, Կոտայքի, Սյունիքի և Արմավիրի մարզերում:



**ՀՀ մարզերի մարզկենտրոններում և Երևանում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջինացված գների փոփոխությունը՝ 1 քառակուսի մետրի հաշվարկով, 2022-2023 թվականներ**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Արագածոտն	Աշտարակ	12%	12%	10%	9%	8%	8%	8%	6%	7%	10%	10%	11%
Արարատ	Արտաշատ	12%	14%	8%	9%	9%	10%	11%	12%	15%	16%	17%	19%
Արմավիր	Արմավիր	19%	18%	16%	17%	16%	17%	17%	20%	21%	22%	22%	22%
Գեղարքունիք	Գավառ	26%	26%	24%	24%	21%	21%	22%	29%	34%	37%	34%	33%
Լոռի	Վանաձոր	20%	16%	13%	12%	11%	10%	11%	11%	10%	12%	14%	14%
Կոտայք	Հրազդան	27%	28%	27%	27%	25%	24%	24%	27%	26%	28%	27%	26%
Շիրակ	Գյումրի	16%	18%	15%	13%	11%	9%	10%	11%	10%	11%	12%	14%
Սյունիք	Կապան	19%	19%	19%	20%	18%	20%	20%	23%	23%	25%	25%	25%
Վայոց ձոր	Եղեգնաձոր	10%	11%	10%	9%	9%	11%	12%	15%	17%	20%	21%	22%
Տավուշ	Իջևան	18%	14%	12%	10%	10%	9%	7%	9%	10%	11%	13%	13%
<b>Միջինը ՀՀ մարզերում</b>		17%	17%	14%	14%	13%	13%	13%	15%	16%	18%	18%	19%
<b>Միջինը Երևանում</b>		11%	11%	9%	8%	8%	8%	9%	9%	10%	13%	13%	13%

Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա  
 ՀՀ կադաստրի կոմիտեի. գրադարան. շուկայի վերլուծություն

Ինչ վերաբերում է 2023 թվականի ընթացքում միջին գների փոփոխությանը նախորդ ամսվա նկատմամբ, ապա կարող ենք առանձնացնել հոկտեմբեր ամսին գրանցված գների աճը ողջ Երևանում՝ որը միջինում կազմել է 2.7%, ընդ որում՝ ամենաբարձր աճը գրանցվել է Աջափնյակ վարչական շրջանում՝ 3.4%:

ՀՀ այլ մարզերում ևս առկա է միևնույն պատկերը հոկտեմբեր ամսի դրությամբ՝ միջինում 2.2% աճ սեպտեմբերի նկատմամբ: Նման գնային տատանումը, որը բավական արտահայտիչ է մյուս ամիսների համեմատ, կարելի է բացատրել սեպտեմբեր և հոկտեմբեր ամիսներին Արցախահայության մեծաքանակ ներհոսքով դեպի Հայաստան: Վերջինիս արդյունքում բնակարանների ավելցուկային պահանջարկը հանգեցրել է այս ամիսներին գների աճի նման բարձր տեմպերին, որը, սակայն, հաջորդող երկու ամիսներին վերադարձել է իր նախկին մակարդակին:

# Ամփոփում

Այսպիսով, ուսումնասիրելով վերջին տարիներին անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող փոփոխությունները՝ հանգում ենք հետևյալին. չնայած սկսած 2022 թվականի երկրորդ կիսամյակից Երևանում առուվաճառքի գործարքների քանակային նվազմանը՝ բնակարանների միջինացված գները դեռևս շարունակում են աճել:

Միևնույն ժամանակ, հողի առուվաճառքի գործարքները շարունակել են 2023-ին ևս գերազանցել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքները:

Անշարժ գույքի շուկայում առկա որոշ գործոններ ունեցել են ազդեցություն ստեղծված միտումների վրա: Այդպիսի գործոններից են՝ եկամտային հարկի հետ վերադարձի մասին կառավարության որոշման փոփոխությունները, ինչի արդյունքում՝ ներկա պահի դրությամբ եկամտային հարկի վերադարձի համակարգն այլևս չի գործում Երևանի առաջին երեք գոտիներում գտնվող գույքի ձեռքբերման պարագայում: Սա որոշակիորեն նպաստում է բնակարանների բարձր գներին:

Մյուս կողմից, բնակարանների առուվաճառքի գործարքների նվազումը հնարավոր է պայմանավորված լինի բարձր գներով և այն հանգամանքով, որ բնակչության գնողունակ հատվածը արդեն տարիներ շարունակ օգտվում է եկամտային հարկի վերադարձով պայմանավորված կառուցապատողից անշարժ գույքի ձեռքբերման հնարավորությունից:

Օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից իրականացված գործարքների քանակային փոփոխությունն էլ կարելի է բացատրել 2022 թվականին ռուս-ուկրաինական հակամարտության հետևանքով օտարերկրացիների մեծաքանակ ներհոսքով դեպի Հայաստան, որը 2023 թվականին դադարեց՝ հանգեցնելով առուվաճառքի գործարքների առավել ցածր մակարդակի:

Ըստ ամենայնի, Երևանում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ պահանջարկը, ելնելով մեկ քառակուսի մետրի բարձր գնից և եկամտային հարկի վերադարձի համակարգի սահմանափակումներով պայմանավորված, կշարունակի նվազել, այնինչ մարզերում և մասնավորապես Երևանին կից մարզային բնակավայրերում պահանջարկը կավելանա: Դժվար է կանխատեսել՝ արդյոք Երևանում բնակարանների պահանջարկի նվազումը կհանգեցնի մեկ քառակուսի մետրի գնի նվազման՝ հաշվի առնելով մի շարք այլ գործոնների առկայությունը, որոնք ունեն հնարավոր ազդեցություն գների վրա:

