

3. Անշարժ գույքի շուկա *

2001թ. հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական և անշարժ գույքի շուկայական, պայմանագրային գների, վարձաչափերի, դրանց դինամիկական փոփոխությունների, վերլուծությունների հիման վրա կարելի է եզրակացնել, որ հանրապետության անշարժ գույքի շուկան ունի զարգացման և գների կայունացման միտումներ: Անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ 1999թ-ից անշարժ գույքի քաղաքացիական շրջանառության գործընթացի ակտիվացման վրա էական ազդեցություն են ունեցել.

- հաստատագրված դրույքաչափերով պետական տուրքերի սահմանումը, ծառայությունների դիմաց գանձվող վարձավճարների իջեցումը,
- օրենսդրական դաշտի որոշակի կարգավորումը, մասնավորապես ՀՀ հողային նոր օրենսգրքի և դրանից բխող նորմատիվ իրավական ակտերի ընդունումը,
- առաջին պետական գրանցման, անվճար սեփականության իրավունքի վկայականների տրամադրման աշխատանքների շարունակումը,
- անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցներից՝ ռիելթորների, շուկայական գնահատողների և կադաստրային քարտեզագրողների լիցենզավորման գործընթացի իրականացումը:

Այսպես, 2000թ. սկսած անշարժ գույքի առաջին պետական գրանցման գործընթացի արդյունքում 357 համայնքներում սեփականատերերին անվճար տրամադրվել են սեփականության իրավունքի 420106 վկայագրեր, այդ թվում՝ միայն 2001թ. 156 համայնքներում անվճար տրամադրվել են սեփականության իրավունքի 210000 վկայագրեր:

Վերջին երեք տարիների կտրվածքով, անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխման շարժը (դինամիկական) աճի միտում ունի: Այսպես, 1999թ. արձանագրվել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների 42319, 2000թ.՝ 33233, իսկ 2001թ.՝ 44699 պետական գրանցումներ: 2001թ. պետական գրանցումների քանակական աճը 2000թ. համեմատ կազմել է 35%: 2001թ. տարեկան կտրվածքով անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխման դինամիկական նույնպես աճի միտում ունի: Գործարքների ընդհանուր քանակի ամսական միջին հավասարակշռված աճը կազմել է 7.4%:

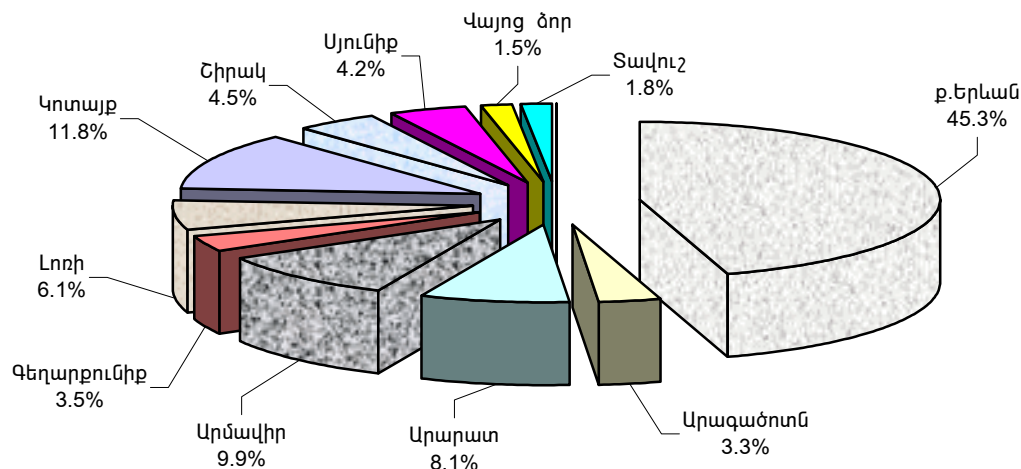
2001թ. գործարքների ընդհանուր քանակի բարձր տոկոսաչափ՝ 42.4%, արձանագրվել է բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ: Գործարքների ընդհանուր քանակի զգալի մասը՝ 45.3%, գրանցվել է ք.երևանում: Գործարքների ընդհանուր քանակում մեծ տեսակարար կշիռ են կազմել անշարժ գույքի օտարումները՝ 45.3%, այդ թվում առուվաճառքները՝ 92.2%:

2001թ. անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ընդհանուր քանակի մեծ աճ 2000թ. համեմատ արձանագրվել է Գեղարքունիքի մարզում՝ 2.2 անգամ: Անշարժ գույքի տեսակներից, գործարքների ընդհանուր քանակի մեծ աճ է արձանագրվել արտադրական նշանակության օբյեկտների նկատմամբ՝ 3.7 անգամ: Գրեթե բոլոր մարզերում, բացառությամբ

* Տեղեկատվությունը տրամադրել է ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի լրատվական ծառայությունը:

Լոռու մարզի, անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ընդհանուր քանակներն աճել են:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական բաշխվածությունն ըստ մարզերի, 2001թ.



2000թ. II կիսամյակից անշարժ գույքի առանձին տեսակների շուկայական գների փոփոխման դինամիկաներն աճի միտումներ ունեն: Ձևավորվել է անշարժ գույքի առանձին տեսակների գնային իրավիճակի սեզոնային փոփոխման կանխատեսելի դաշտ:

2001թ. անշարժ գույքի օտարման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 17.2%-ով, վարձակալության գործարքները՝ 6 անգամ, իսկ գրավադրման գործարքները նվազել են 16.5%-ով: Ընդ որում, ք.երևանում անշարժ գույքի օտարման, վարձակալության և գրավադրման գործարքների ընդհանուր քանակն աճել է 46.3%-ով, իսկ մյուս մարզերում աճը կազմել է 38.0%: 2001թ. տարեկան կտրվածքով այդ գործարքների ընդհանուր քանակի փոփոխման դինամիկան աճման միտում ունի:

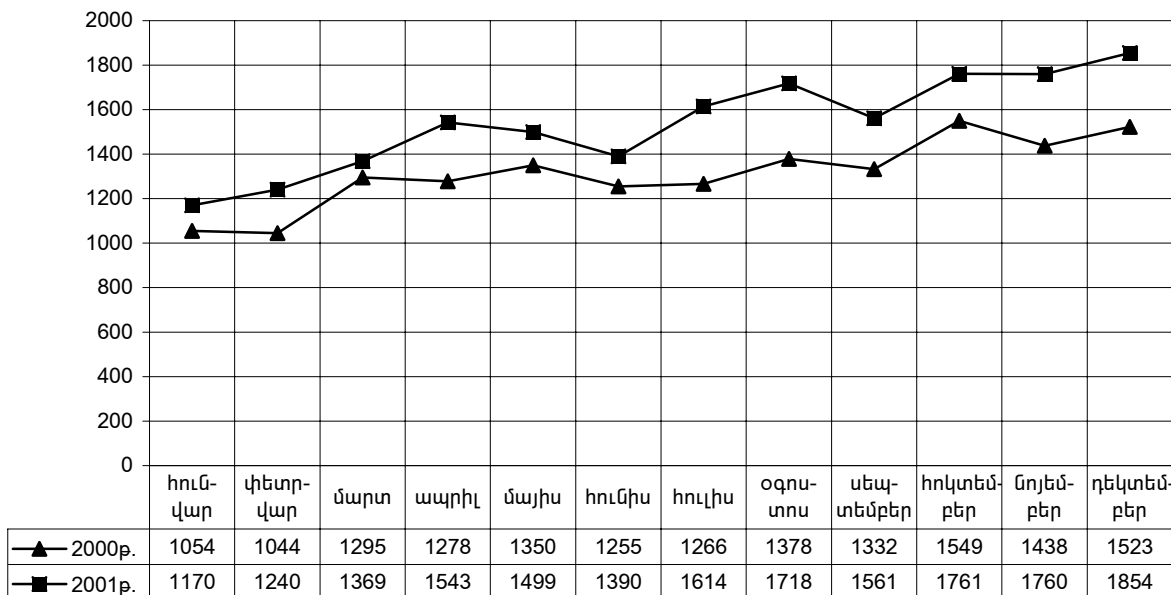
2001թ. անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվել են 18479 օտարման գործարք, որոնց 59.1%-ը՝ ք.երևանում:

2001թ. ք.երևանում անշարժ գույքի օտարման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 16.6%-ով, իսկ մյուս մարզերում՝ 18.1%-ով: Միևնույն ժամանակ, օտարման գործարքների քանակը նվազել է Արմավիրի և Վայոց ձորի մարզերում:

Վերջին երկու տարիների համեմատ արձանագրվել է անշարժ գույքի օտարման գործարքների քանակի ամսական միջին հավասարակշռված աճի ամենաբարձր տեմպ՝ 3.8%:

2001թ. բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների օտարման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 12.5%-ով, այդ թվում ք.երևանում՝ 14.2%-ով, իսկ մյուս մարզերում՝ 7.7%-ով: Գործարքների քանակի որոշակի նվազում է արձանագրվել Գեղարքունիքի, Արմավիրի և Տավուշի մարզերում:

Անշարժ գույքի օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների դինամիկան ըստ ամիսների



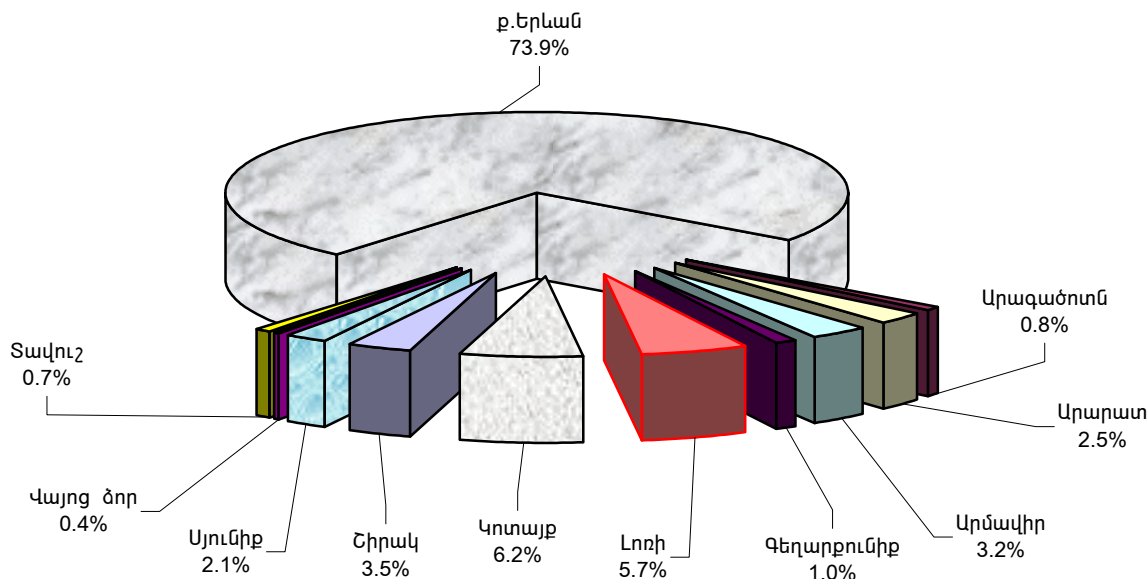
2001թ. հանրապետությունում արձանագրվել են բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների օտարման 11825 գործարք, որոնց 92.2%-ը կազմել են առուվաճառքները:

Ք.Երևանում վաճառվել են 8058 բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններ, որոնց պայմանագրային միջին կշռված գները 1 քառ.մ մակերեսի հաշվարկով փոփոխվել են 60.2-214.7 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում, միջինը՝ 109.2 ԱՄՆ դոլար: Համեմատաբար բարձր գներ են արձանագրվել Կենտրոն (214.7 ԱՄՆ դոլար) և Արաբկիր (127.4 ԱՄՆ դոլար) համայնքներում, իսկ ցածր գներ՝ Նուբարաշեն (60.2 ԱՄՆ դոլար) և Ավան (60.6 ԱՄՆ դոլար) համայնքներում: Բնակարանների պայմանագրային միջին գների ամսական միջին հավասարակշռված աճը կազմել է 0.8%, եռամսյակային միջին աճը՝ 1.3%, իսկ 2000թ. համեմատ տարեկան աճը՝ 12.6%: Ք.Երևանում բնակարանների պայմանագրային միջին գների ամսական հավասարակշռված բարձր աճ է արձանագրվել Կենտրոն համայնքում (1.8%), որը մասնավորապես պայմանավորվել է Հյուսիսային պողոտայի կառուցապատման գոտում ծրագրային միջոցառումների իրականացմամբ, այդ թվում անշարժ գույքը գնելու, վերցնելու և իրացնելու հետ կապված գնային առաջարկների ձևավորման գործընթացով:

Մյուս մարզերում վաճառվել են 2839 բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններ, որոնց պայմանագրային միջին կշռված գները 1 քառ.մ մակերեսի հաշվարկով փոփոխվել են 20.2-40.7 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում, միջինը՝ 32.0 ԱՄՆ դոլար: Համեմատաբար բարձր գներ են արձանագրվել Շիրակի (40.7 ԱՄՆ դոլար) և Տավուշի (39.6 ԱՄՆ դոլար) մարզերում, իսկ ցածր գներ՝ Գեղարքունիքի (20.2 ԱՄՆ դոլար) և Սյունիքի (22.7 ԱՄՆ դոլար) մարզերում: Բնակարանների պայմանագրային միջին գների ամսական միջին հավասարակշռված աճը կազմել է 0.31%, եռամսյակային միջին աճը՝ 0.6%, իսկ 2000թ. համեմատ տարեկան աճը՝ 5.2%: Բնակարանների պայմանագրային միջին գների ամսական հավասարակշռված բարձր աճ է արձանագրվել Կոտայքի

(3.6%) և Շիրակի (2.4%) մարզերում: Վերջինս հիմնականում պայմանավորվել է Գյումրի քաղաքում բնակարաններով ապահովման ծրագրերի իրականացման շրջանակներում բնակարանային սերտիֆիկատների հատկացման գործընթացով:

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական բաշխվածությունն ըստ մարզերի, 2001թ.

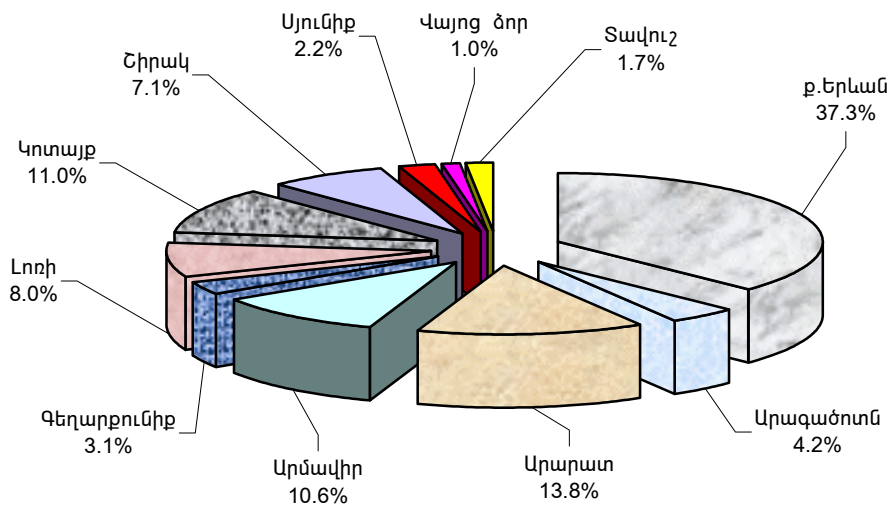


2001թ. հանրապետությունում արձանագրվել են առանձնատների 2455 օտարման գործարքներ, որոնց 88.7%-ը կազմել են առուվաճառքները:

Երևանում արձանագրվել են առանձնատների 935 օտարման գործարքներ, որոնց 86.0%-ը կազմել են առուվաճառքները: Վաճառված առանձնատների պայմանագրային կշռված միջին գները փոփոխվել են 5000.0-26000.0 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում, միջինը՝ 14650.0 ԱՄՆ դոլար: Ընդ որում, բարձր գներ են արձանագրվել Նորք-Մարաշ (26000.0 ԱՄՆ դոլար), Արաբկիր (24800.0 ԱՄՆ դոլար) և Կենտրոն (24500.0 ԱՄՆ դոլար) համայնքներում, իսկ ցածր գներ՝ Աջափնյակ (5300.0 ԱՄՆ դոլար) և Նուբարաշեն (5350.0 ԱՄՆ դոլար) համայնքներում: Առանձնատների պայմանագրային միջին գների ամսական հավասարակշռված աճ է արձանագրվել Նորք-Մարաշ (3.6%), Արաբկիր (4.9%) և Դավթաշեն (2.5%) համայնքներում: Եռամսյակային աճը Երևանում կազմել է 2.4%, իսկ 2000թ. համեմատ տարեկան աճը՝ 5.5%:

Սյուս մարզերում արձանագրվել են առանձնատների 1520 օտարման գործարքներ, որոնց 88.9%-ը կազմել են առուվաճառքները: Վաճառված առանձնատների պայմանագրային կշռված միջին գները փոփոխվել են 1750.0-6400.0 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում, միջինը՝ 4560.0 ԱՄՆ դոլար: Ընդ որում, բարձր գներ են արձանագրվել Կոտայքի (6400.0 ԱՄՆ դոլար) և Շիրակի (6150.0 ԱՄՆ դոլար) մարզերում, ցածր գներ՝ Տավուշի (1750.0 ԱՄՆ դոլար) և Սյունիքի (2515.0 ԱՄՆ դոլար) մարզերում: Առանձնատների պայմանագրային միջին գների ամսական հավասարակշռված աճ է արձանագրվել Կոտայքի (6.4%), Լոռու (3.0%), Գեղարքունիքի (3.7%) և Արագածոտնի (0.1%) մարզերում: Մարզերում, բացառությամբ Երևանի, 2000թ. համեմատ վաճառված առանձնատների պայմանագրային միջին գների տարեկան աճը կազմել է 3.5%:

Բնակելի տների (առանձնատների) առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական բաշխվածությունն ըստ մարզերի, 2001թ.



2001թ. առանձնատների օտարման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 5.8%-ով, այդ թվում ք.երևանում աճը կազմել է 7.8%, իսկ մյուս մարզերում՝ 4.6%: Ընդ որում, մարզերում, բացառությամբ՝ ք.երևանի, օտարման գործարքների քանակի առավել բարձր աճ է արձանագրվել Կոտայքի (38.5%) և Վայոց ձորի (36.8%) մարզերում: Միևնույն ժամանակ, Արագածոտնի, Արմավիրի, Լոռու, Սյունիքի և Տավուշի մարզերում արձանագրվել է առանձնատների օտարման գործարքների քանակների որոշակի նվազում:

2001թ. հանրապետությունում հողերի նկատմամբ իրականացվել են 2195 օտարման գործարքներ, որոնց միայն 4.0%-ն է արձանագրվել ք.երևանում: Մյուս մարզերում արձանագրվել են հողերի 2106 օտարման գործարքներ, որոնց 61.1%-ը իրականացվել են գյուղատնտեսական նշանակության հողերի նկատմամբ:

2001թ. ք.երևանում հողամասերի օտարման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 14.6 անգամ, իսկ մյուս մարզերում՝ 48.5%-ով: Մեծ քանակությամբ օտարման գործարքներ են արձանագրվել Արարատի և Կոտայքի մարզերում, բարձր աճ է արձանագրվել նաև Սյունիքի և Տավուշի մարզերում: Գրեթե բոլոր մարզերում, բացառությամբ՝ Արագածոտնի, Արմավիրի և Վայոց ձորի, արձանագրվել է գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օտարման գործարքների քանակական աճ:

2001թ. ք.երևանում օտարվել են 12.2 հա ընդհանուր մակերեսով հողեր, որից 11.7 հա-ն՝ առուվաճառքների միջոցով: Մյուս մարզերում օտարվել են 1003.6 հա ընդհանուր մակերեսով հողեր, որոնց 95.6%-ը կազմել են գյուղատնտեսական նշանակության հողերը: Մարզերում, բացառությամբ ք.երևանի, անշարժ գույքի շուկայում վաճառված տնամերձերի 1000.0 քառ.մ համար պայմանագրային կշռված միջին գները փոփոխվել են 300.0-1500.0 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում, որոնց միջինը կազմել է 460.0 ԱՄՆ դոլար: Միևնույն ժամանակ, անշարժ գույքի շուկայում վաճառված գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պայմանագրային, կշռված

միջին գները 1.0 հա համար, փոփոխվել են 117.5-1384.5 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում, միջինը կազմել է 823.8 ԱՄՆ դոլար: Ընդ որում, պայմանագրային, կշռված բարձր գներ են արձանագրվել Արմավիրի մարզում: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի առուվաճառքների քանակի և պայմանագրային գների փոփոխման դինամիկաների ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի շուկայի ակտիվացման ժամանակահատվածները սեզոնային են: Պետական սեփականություն հանդիսացող հողերից՝ աճուրդի միջոցով, որպես տնամերձ օտարվել է 126.6 հա, իսկ գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով՝ 226.9 հա:

Միևնույն ժամանակ մարզերում օտարվել են 269 արտադրական և 1397 հասարակական նշանակության օբյեկտներ, 117 ավտոտնակներ, 221 այգետնակներ:

2001թ. անշարժ գույքի գրավադրման 2401 գործարքներից ծագող իրավունքների 47.6%-ը գրանցվել է ք.երևանում: Անշարժ գույքի գրավադրման գործարքները հիմնականում իրականացվել են գյուղատնտեսական նշանակության հողերի և բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ: Ընդ որում, ք.երևանում՝ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների (60.4%), իսկ մյուս մարզերում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի (51.0%) նկատմամբ: Ք.երևանում արձանագրվել է անշարժ գույքի գրավադրման գործարքների քանակի ամսական միջին հավասարակշռված 2.1% աճ, իսկ մյուս մարզերում՝ 0.9% նվազում:

2001թ. անշարժ գույքի գրավադրման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ նվազել է 16.5%-ով: Ընդ որում, ք.երևանում արձանագրվել է աճ՝ 9.9%-ով, իսկ մյուս մարզերում՝ նվազում 31.4%-ով: Միևնույն ժամանակ, քանակների աճ է արձանագրվել նաև Արագածոտնի և Արարատի մարզերում:

2001թ. մարզերում արձանագրվել են 815 բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների գրավադրման գործարքներ, որոնց 84.7%-ը գրանցվել է ք.երևանում: Բնակարանների գրավադրման գործարքների քանակական փոփոխման դինամիկան աճի միտում ունի, ընդ որում ք.երևանում քանակի ամսական միջին հավասարակշռված աճը կազմել է 1.7%, իսկ մյուս մարզերում՝ 4.8%:

2001թ. բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների գրավադրման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 16.1%-ով, ընդ որում, ք.երևանում աճել է 41.4%-ով, իսկ մյուս մարզերում նվազել՝ 41.6%-ով:

2001թ. մարզերում արձանագրվել են 366 առանձնատների գրավադրման գործարքներ, որոնց 41.8%-ը գրանցվել է ք.երևանում:

2001թ. մարզերում առանձնատների գրավադրման գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ նվազել է 29.7%-ով, ընդ որում, ք.երևանում աճել է 22.4%-ով, իսկ մյուս մարզերում նվազել՝ 46.2%-ով:

2001թ. մարզերում, բացառությամբ ք.երևանի, արձանագրվել են հողերի 665 գրավադրման գործարքներ, որոնց 96.4%-ը կազմել են գյուղատնտեսական նշանակության հողերը: Ընդ որում, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գրավադրման գործարքների ամենամեծ քանակն արձանագրվել է Արարատի և Արմավիրի մարզերում: Մարզերում, բացառությամբ ք.երևանի, գրավադրվել են 384.3 հա ընդհանուր մակերեսով հողեր, որից 370.7 հա-ն՝ գյուղատնտեսական նշանակության: Միևնույն ժամանակ, նախկինում գրավադրված շուրջ 1500 գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պայմանագրային պարտավորությունների կատարման ժամկետները

շարունակվում են: Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ հողերի գրավադրման գործընթացի ակտիվացումը սեզոնային բնույթ ունի (մարտ, նոյեմբեր):

Հանրապետությունում գրավադրվել են 175 արտադրական և 370 հասարակական նշանակության օբյեկտներ, 3 ավտոտնակներ և 6 այգետնակներ:

2001թ. անշարժ գույքի վարձակալության 6302 գործարքներից ծագող իրավունքների 14.7%-ը գրանցվել է ք.երևանում: Անշարժ գույքի վարձակալության գործարքները հիմնականում գրանցվել են հասարակական նշանակության օբյեկտների և հողամասերի, առավելապես գյուղատնտեսական նշանակության հողերի նկատմամբ: Ընդ որում, ք.երևանում մեծ մասամբ դրանք գրանցվել են հասարակական նշանակության օբյեկտների (41.4%) և հողերի (34.4%), իսկ մյուս մարզերում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի (81.0%) նկատմամբ:

2001թ. հանրապետությունում 2000թ. համեմատ անշարժ գույքի վարձակալության գործարքներն աճել են շուրջ 6 անգամ: Ընդ որում, մեծ աճ է արձանագրվել Արմավիրի մարզում:

2001թ. մարզերում արձանագրվել է 183 բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների վարձակալության գործարքներ, որոնցից ծագող իրավունքների 89.6%-ը գրանցվել է ք.երևանում:

2001թ. բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների վարձակալության գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 45.2%-ով, ընդ որում, ք.երևանում՝ 51.8%-ով, իսկ մյուս մարզերում՝ 5.6%-ով: Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ ք.երևանում վարձակալված բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների վարձաչափերն աճել են 15.0-20.0%-ով և փոփոխվել 25.0-450.0 ԱՄՆ դոլարի սահմաններում, կշռված միջինը՝ 90.0 ԱՄՆ դոլար, իսկ մյուս քաղաքներում բնակարանների վարձաչափերը էականորեն չեն փոփոխվել և միջինը կազմել է 35.6 ԱՄՆ դոլար: Ք.երևանում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների վարձաչափերի աճը հիմնականում պայմանավորվել է Կենտրոն և Արաբկիր համայնքներում վարձավճարների 20.0-30.0% աճով:

2001թ. առանձնատների վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների 68.3%-ը գրանցվել է ք.երևանում: 2001թ. առանձնատների վարձակալության գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 22.4%-ով, ընդ որում, ք.երևանում՝ 28.1%-ով, մյուս մարզերում՝ 11.8%-ով: Միևնույն ժամանակ, առանձնատների վարձակալության գործարքների քանակը նվազել է Արարատի, Սյունիքի և Տավուշի մարզերում:

2001թ. հանրապետությունում արձանագրվել են հողերի 5516 վարձակալության գործարքներ, որոնց 78.9%-ը գրանցվել է գյուղատնտեսական նշանակության հողերի նկատմամբ: Ք.երևանում վարձակալվել են 94.3 հա, իսկ մյուս մարզերում՝ 48385.8 հա ընդհանուր մակերեսով հողեր, որոնցից 47024.9 հա-ն՝ գյուղատնտեսական նշանակության:

2001թ. մարզերում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության գործարքների քանակը 2000թ. համեմատ աճել է 42.3 անգամ: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության գործարքների քանակի բարձր տոկոսաչափեր արձանագրվել են Արմավիրի (46.1%) և Կոտայքի (31.9%) մարզերում: Հողերի, հատկապես գյուղատնտեսական նշանակության հողերի, վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական մեծ աճը հիմնականում կադաստրի համակարգի և տեղական ինքնակառավարման մարմինների համատեղ միջոցառումների իրականացման արդյունք է:

Հանրապետությունում վարձակալվել են 55 արտադրական և 484 հասարակական նշանակության օբյեկտներ, 3 ավտոտնակներ և մեկ այգետնակ:

Ամփոփելով հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի 2001թ. վերլուծությունը 2000թ. համեմատ, կարելի է արձանագրել անշարժ գույքի շուկայի որոշակի աշխուժացում, այդ թվում

անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ծավալների, շուկայական արժեքների, պայմանագրային գների, վարձաչափերի կայունացում և աճ: