

5. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

**5.23. Купля, продажа квартир и особняков
за 1-ое полугодия 2000г.**

По сводным данным, предоставленным государственным комитетом кадастра недвижимого имущества при правительстве РА, в 1-ом полугодии 2000г. были зарегистрированы 5852 сделки по продаже квартир и особняков, из коих 4777 или 81.6% квартиры в многоквартирных зданиях, остальные-особняки. 73.0% сделок по продаже квартир приходится на долю г. Еревана. По сравнению с тем же периодом предыдущего года количество зарегистрированных случаев продажи квартир в многоквартирных зданиях уменьшилось на 11.6%, а по сравнению со 2-ым полугодием- на 21.6%.

По марзам наибольшее количество случаев продажи квартир зарегистрировано в Лорийском (331) и Котайском (327), а наименьшее – в Вайоц Дзорском (18) марзах.

По сравнению с 1-ым полугодием 2000г. количество зарегистрированных случаев продажи особняков уменьшилось на 20.9%, а по сравнению со 2-ым полугодием – на 13.4%.

39.4% сделок по продаже особняков состоялись в Ереване, а по марзам наибольшее – в Армавире(126) и в Арарате (124), а наименьшее – Вайоц Дзоре (12).

По сводным данным нотариальных контор Министерства юстиции РА, за январь-июнь 2000 года в республике продано 5091 квартир и особняков, из них 3386 или 66.5% в городе Ереване. Иностранцам продано 63 квартир и особняков, в том числе 59 или 93.7% - в г. Ереване. За январь-июнь 2000г. по сравнению с тем же периодом прошлого года количество проданных квартир уменьшилось на 6.1%, а количество проданных особняков - 8.3%. А во втором квартале по сравнению с первым кварталом 2000г. количество проданных квартир увеличилась на 19.8%, а количество проданных особняков – на 13.3%.

Количественное несоответствие данных нотариальных контор Минюста РА и государственного комитета кадастра недвижимого имущества при правительстве РА- в основном является результатом разницы сроков оформления сделок по продаже и регистрации соответствующих документов.

Обобщенные показатели купли и продажи квартир и особняков на январь-июнь 2000г.

		квартиры многоквартирных зданий,всего	особняки
Количество проданных квартир (особняков)	по данным государственного кадастра	4777	1075
	по данным нотариальных контор	4385	706
Средняя площадь 1 проданной квартиры /особняка/, кв.м	по данным государственного кадастра	66.5	154.5
	по данным нотариальных контор	63.8	170.3
Средняя стоимость 1 квартиры /особняка/, тыс. драмов	по данным государственного кадастра	3546.9	6174.2
	по данным нотариальных контор	2886.0	5677.7
Средняя стоимость 1 кв. м, тыс. драмов/кв. м	по данным государственного кадастра	53.2	40.0
	по данным нотариальных контор	45.2	33.3

5. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Сравнительные показатели количества проданных квартир и особняков по полугодиям и кварталам

(единица)

		Проданные квартиры и особняки	в том числе	
			квартиры много- квартирных зданий, всего	особняки
Январь-июнь 1999г.	по данным государственного кадастра	6757	5399	1358
	по данным нотариальных контор	5439	4669	770
Январь-июнь 2000г.	по данным государственного кадастра	5852	4777	1075
	по данным нотариальных контор	5091	4385	706
1-ый квартал 2000г.	по данным государственного кадастра	2727	2198	529
	по данным нотариальных контор	2326	1995	331
2-ой квартал 2000г.	по данным государственного кадастра	3125	2579	546
	по данным нотариальных контор	2765	2390	375

Количественное распределение проданных квартир и особняков на январь-июнь 2000г. по марзам

(единица)

		Проданные квартиры и особняки	в том числе	
			квартиры многоквар- тирных зданий, всего	особняки
Ереван	по данным государственного кадастра	3911	3487	424
	по данным нотариальных контор	3386	3125	261
Арагацотн	по данным государственного кадастра	86	43	43
	по данным нотариальных контор	78	38	40
Арарат	по данным государственного кадастра	242	118	124
	по данным нотариальных контор	209	160	49
Армавир	по данным государственного кадастра	272	146	126
	по данным нотариальных контор	219	137	82
Гегаркуник	по данным государственного кадастра	96	65	31
	по данным нотариальных контор	94	65	29
Лори	по данным государственного кадастра	444	331	113
	По данным нотариальных контор	398	305	93
Котайк	по данным государственного кадастра	421	327	94
	по данным нотариальных контор	382	316	66
Ширак	по данным государственного кадастра	173	116	57
	по данным нотариальных контор	167	114	53
Сюник	по данным государственного кадастра	104	79	25

5. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

		Проданные квартиры и особняки	в том числе	
			квартиры многоквар- тирных зданий, всего	особняки
	по данным нотариальных контор	89	75	14
Вайоц Дзор	по данным государственного кадастра	30	18	12
	по данным нотариальных контор	27	16	11
Тавуш	по данным государственного кадастра	73	47	26
	по данным нотариальных контор	42	34	8
Всего	по данным государственного кадастра	5852	4777	1075
	по данным нотариальных контор	5091	4385	706

Средняя площадь одной проданной квартиры (особняка)

(кв. метр)

		Проданные квартиры и особняки	Проданные квартиры и особняки	в том числе:				особняки	
				квартиры многоквартир- ных зданий	Из коих				
					одно комнат- ные	двух комнат- ные	трех комнат- ные		четырёх комнат- ные
Ереван	по данным государственного кадастра	74.3	67.7	41.0	59.5	83.9	127.5	167.0	
	по данным нотариальных контор	71.3	64.2	41.6	60.8	80.7	98.3	156.5	
Арагацотн	по данным государственного кадастра	111.3	55.5	37.3	57.0	73.4	90.3	159.5	
	по данным нотариальных контор	105.2	58.0	38.1	52.3	74.1	88.7	150.1	
Арарат	по данным государственного кадастра	81.5	59.4	38.6	56.01	75.3	91.9	127.0	
	по данным нотариальных контор	93.7	70.2	40.7	47.9	74.5	170.4	170.5	
Армавир	по данным государственного кадастра	83.5	57.6	37.9	63.5	74.8	86.4	127.8	
	по данным нотариальных контор	102.4	58.9	32.5	57.6	73.1	84.3	174.9	
Гегаркуник	по данным государственного кадастра	68.4	58.5	45.0	58.0	75.2	-	89.4	
	по данным нотариальных контор	95.7	57.2	40.1	55.1	70.7	102.3	181.9	
Лори	по данным государственного кадастра	90.4	79.2	43.1	55.2	73.4	-	98.5	
	по данным нотариальных контор	92.6	64.6	42.1	57.7	76.9	100.9	184.3	

5. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

		Проданные квартиры и особняки	в том числе:					особняки
			квартиры многоквартир- ных зданий	Из коих				
				одно комнат- ные	двух комнат- ные	трех комнат- ные	четырёх комнат- ные	
Котайк	по данным государственного кадастра	99.0	60.6	38.3	59.3	77.8	93.9	254.4
	по данным нотариальных контор	95.0	62.3	38.7	59.1	75.2	91.5	252.0
Ширак	по данным государственного кадастра	89.4	66.8	38.2	62.9	80.9	94.5	152.9
	по данным нотариальных контор	85.6	69.6	46.7	59.8	80.7	92.8	120.1
Сюник	по данным государственного кадастра	88.5	79.6	41.5	66.9	84.3	116.2	142.0
	По данным нотариальных контор	67.0	55.0	33.2	52.6	74.1	99.2	131.1
Вайоц Дзор	по данным государственного кадастра	107.0	76.4	34.5	68.8	72.4	153.5	188.7
	По данным нотариальных контор	132.2	55.7	37.2	56.8	72.8	-	243.5
Тавуш	по данным государственного кадастра	81.5	61.0	40.9	54.3	74.9	122.3	123.7
	По данным нотариальных контор	58.0	50.0	36.5	47.3	67.6	122.5	92.1

Исследование рынка недвижимого имущества, проведенного государственным комитетом недвижимого имущества при правительстве РА, показали, что в 1-ом полугодии 2000г. продолжающийся рост предложения недвижимого имущества, уменьшение спроса привели уменьшению рыночной стоимости недвижимого имущества. По сравнению с тем же периодом прошлого года спад средней рыночной стоимости квартир составил 30-40%, а по сравнению со 2-ым полугодием прошлого года – 14-15%. Показатели спада рыночных цен особняков составили 25-35% по сравнению с 1-ым полугодием 1999г., по сравнению со вторым полугодием - 5-15%.

По данным нотариальной конторы министерства юстиции РА, если по сравнению с тем же периодом предыдущего года средняя договорная стоимость (учитывая инфляцию драма) проданной однокомнатной квартиры уменьшилась на 6.9%, 2-ух комнатной – 9.1%, 3-ех комнатной – на 4.7%, то 4-ех и более комнатных – увеличилась на 5.7%.

По данным государственного комитета недвижимого имущества при правительстве РА в 1-ом полугодии 2000г. в марзах республики были зарегистрированы следующие рыночные цены проданных квартир:

5. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

/тыс. долларов США/

	Города	Однокомнатные	Двухкомнатные	Трёхкомнатные	Четырёхкомнатные
Арагацотн	Аштарак	0.7-1.3	1.5-2.5	2.7-3.5	3.8-5.0
	Апаран	0.6-1.1	1.3-1.8	2.0-2.5	3.0-4.7
	Талин	0.6-1.1	1.3-1.8	2.0-2.5	3.0-4.7
Арарат	Арташат	0.7-1.2	1.5-2.4	2.5-3.2	3.7-5.0
	Арарат	0.7-1.1	1.5-2.3	2.3-3.0	3.5-4.9
	Веди	0.7-1.1	1.5-2.3	2.3-3.0	3.5-4.9
Армавир	Армавир	0.6-1.0	1.3-1.7	1.9-2.8	3.2-4.8
	Вагаршапат	1.0-1.8	1.9-2.8	3.0-4.1	4.3-6.0
	Мецамор	0.6-1.0	1.1-1.6	1.8-2.6	3.1-4.7
Гегаркуник	Гавар	0.6-1.1	1.2-1.7	1.9-2.7	3.3-4.8
	Мартуни	0.5-1.0	1.1-1.5	1.7-2.5	3.0-4.5
	Севан	0.7-1.3	1.4-2.0	2.2-3.0	3.6-5.2
Лори	Ванадзор	0.6-1.2	1.3-2.0	2.2-3.0	3.5-5.0
	Алаверди	0.6-1.0	1.1-1.8	2.0-2.8	3.2-4.7
	Степанаван	0.6-0.9	1.1-1.7	2.0-2.7	3.2-4.6
Котайк	Абовян	1.2-2.0	2.3-2.9	3.2-4.5	4.9-6.5
	Раздан	0.6-1.0	1.8-2.1	2.3-3.1	3.6-5.0
	Чаренцаван	0.6-0.8	1.1-1.8	2.0-2.8	3.4-4.8
Ширак	Гюмри	0.6-1.0	1.1-1.7	1.9-2.6	3.3-4.7
	Артик	0.5-0.8	1.0-1.5	1.7-2.4	3.1-4.5
	Маралик	0.5-0.8	1.0-1.5	1.7-2.4	3.1-4.5
Сюник	Капан	0.6-0.9	1.0-1.6	1.8-2.5	3.2-4.6
	Мегри	0.5-0.8	0.9-1.3	1.5-2.3	3.0-4.2
	Сисиан	0.5-0.9	0.9-1.4	1.6-2.4	3.1-4.3
Вайоц Дзор	Егегнадзор	0.5-0.9	1.1-1.6	1.7-2.5	3.2-4.5
	Джермук	0.5-1.0	1.2-1.8	1.9-2.7	3.3-4.7
	Вайк	0.5-0.9	1.0-1.7	1.8-2.5	3.1-4.5
Тавуш	Иджеван	0.6-1.0	1.0-1.7	1.8-2.5	3.2-4.5
	Дилиджан	0.8-1.2	1.3-2.0	2.2-3.0	3.6-5.1
	Ноемберян	0.6-1.0	1.1-1.8	2.0-2.8	3.2-4.9

По данным государственного комитета недвижимого имущества при правительстве РА в 1-ом полугодии 2000 года в марзах республики средняя рыночная стоимость особняков (из расчета 300-400 кв.м прилежащего земельного участка и 150кв.м. строения) составила:

		рыночная стоимость особняков с 300-400 кв.м прилежащего земельного участка и 150кв.м. строения, (тыс долларов США)
Арагацотн	г. Аштарак	7.0-16.5
	с. Карби	10.5-19.5
	с. Оганаван	11.0-21.5
Арарат	г. Арташат	6.5-15.0
	г. Масис	6.0-11.5
	г. Веди	6.5-13.5

5. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

		рыночная стоимость особняков с 300-400 кв.м прилегающего земельного участка и 150кв.м строения, (тыс долларов США)
Армавир	г. Вагаршапат	14.5-30.0
	с. Паракар	12.0-24.5
	с. Баграмян	6.0-12.5
Гегаркуник	г. Гавар	8.5-20.5
	г. Севан	9.0-22.0
	г. Варденис	5.0-10.0
Лори	г. Ванадзор	7.5-19.5
	г. Спитак	5.0-11.0
	г. Ташир	4.0-9.5
Котайк	г. Раздан	6.0-14.5
	г. Нор-Ачин	10.0-21.5
	с. Джрвеж	12.0-35.0
Ширак	г. Гюмри	5.5-14.5
	г. Амасия	4.0-9.5
	г. Артик	4.5-10.0
Сюник	г. Мегри	4.0-8.5
	г. Капан	4.5-9.5
	г. Сисиан	5.0-9.5
Вайоц Дзор	г. Ехегнадзор	6.5-15.5
	г. Джермук	5.5-14.0
	г. Вайк	5.0-13.0
Тавуш	г. Дилиджан	7.5-21.0
	г. Иджеван	6.0-15.0
	г. Ноемберян	5.5-14.0

Средняя договорная стоимость 1 кв.метра проданных квартир и особняков (тыс. драм/кв.м)

		Проданные квартиры и особняки	в том числе:					особняки
			квартиры многоквартирных зданий	из коих				
				однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	
Ереван	по данным государственного кадастра	65.9	63.77	63.57	52.36	67.9	75.73	77.99
	по данным нотариальных контор	52.6	53.2	52.7	50.8	54.7	56.3	49.3
Арагацотн	по данным государственного кадастра	45.5	50.2	51.8	33.7	52.2	54.3	41.1
	по данным нотариальных контор	47.5	49.2	43.7	31.2	55.9	58.7	47.0
Арарат	по данным государственного кадастра	21.7	20.3	21.7	20.8	19.2	20.3	23.0
	по данным нотариальных контор	16.5	16.6	17.8	18.7	17.7	13.4	16.3
Армавир	по данным государственного кадастра	16.5	15.0	16.1	14.6	15.6	12.3	17.6

5. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

		Проданные квартиры и особняки	в том числе:					особняки
			квартиры многоквартир- ных зданий	из коих				
				одно ком- натные	двух ком- натные	трех ком- натные		
	по данным нотариальных контор	25.8	22.1	22.6	21.1	21.7	35.6	27.9
Гегаркун ик	по данным государственного кадастра	25.5	13.1	6.5	12.3	18.6	0	42.6
	по данным нотариальных контор	14.6	16.6	9.3	17.6	20.8	13.6	13.2
Лори	по данным государственного кадастра	10.2	10.4	3.4	13.0	15.0	6.5	10.1
	по данным нотариальных контор	25.7	34.4	33.1	37.4	34.8	29.6	15.7
Котайк	по данным государственного кадастра	9.4	9.3	11.7	8.67	9.0	8.2	9.4
	по данным нотариальных контор	29.3	23.6	22.9	23.4	23.9	24.4	35.9
Ширак	по данным государственного кадастра	22.5	22.9	17.2	21.8	24.4	26.3	22.0
	по данным нотариальных контор	26.8	23.4	20.5	22.4	23.7	26.5	31.0
Сюник	по данным государственного кадастра	12.7	14.7	12.1	14.9	15.8	12.9	6.3
	по данным нотариальных контор	13.8	14.5	12.6	17.4	13.0	14.3	12.0
Вайоц Дзор	по данным государственного кадастра	10.9	16.7	14.8	19.6	16.9	12.9	4.8
	по данным нотариальных контор	8.1	22.0	16.2	18.1	28.6	-	3.4
Тавуш	по данным государственного кадастра	16.5	22.9	12.1	19.9	28.2	31.5	9.8
	по данным нотариальных контор	19.4	21.3	12.5	22.1	26.8	31.4	15.1