

# Անշարժ գույքի շուկան Հայաստանում

Հետազոտություն՝ Նախադրային, Միտումներ, Զարգացում



## **Բովանդակություն**

Ներածություն

Աշխատանքի հիմնական բացահայտումները

### **Բաժին 1. Անշարժ գույքի շուկայի զարգացման վրա ազդող մակրոտնտեսական և սոցիալ-ժողովրդագրական գործոնները**

- 1.1 Անշարժ գույքի հետ կապված գործունեության դերը տնտեսությունում
- 1.2 Վերջին տարիների մակրոտնտեսական նախադրյալները
- 1.3 Սոցիալ-ժողովրդագրական նախադրյալները
- 1.4 Այլ գործոններ
- 1.5 Covid-ի, Արցախի պատերազմի հնարավոր ազդեցությունը 2020-ին և հետագայի վրա
- 1.6 Ամփոփում

### **Բաժին 2. Անշարժ գույքի ոլորտի վերլուծություն**

Գլուխ 1. Անշարժ գույքի շուկայի հիմնական ցուցանիշները

- 2.1.1 Ընդհանուր գործարքները
- 2.1.2 Անշարժ գույքի առուվաճառք
- 2.1.3 Բնակարանների վարձակալություն
- 2.1.4 Գլուխ 1-ի հիմնական բացահայտումները

Գլուխ 2. Ոլորտում գնային քաղաքականության վերլուծություն

- 2.2.1 Կացարանի գնի վրա ազդող հիմնական գործոնները
- 2.2.2 Անշարժ գույքի մաշվածության հաշվարկը և դրա ազդեցությունը գներին
- 2.2.3 Բնակարանի/առանձնատան գնահատման գնի հնարավոր շեղումների պատճառները
- 2.2.4 Գլուխ 2-ի հիմնական բացահայտումները

Գլուխ 3. Հիփոթեքային շուկայի վերլուծություն

- 2.3.1 Հիփոթեքային շուկան Հայաստանում
- 2.3.2 Օնլայն հիփոթեքային պրոդուկտների միտումները
- 2.3.3 Գլուխ 3-ի հիմնական բացահայտումները

Գլուխ 4. Շինարարությունը, ներառյալ բնակարանային շինարարությունը Հայաստանում

- 2.4.1 Շինարարության ոլորտը Հայաստանում
- 2.4.2 Վերջին տարիներին բնակարանային շինարարությունը
- 2.4.3 Ընթացիկ բնակարանային շինարարությունը Երևանում

2.4.4 Նոր բնակարանային շինարարության հանդեպ պահանջարկի և գնողունակության գնահատումը

2.4.5 Գլուխ 4-ի հիմնական բացահայտումները

Գլուխ 5. Անշարժ գույքի շուկայի հիմնական դերակատարները

2.5.1 Անշարժ գույքի կառուցապատողներ

2.5.2 Անշարժ գույքի գնահատողներ

### ***Բաժին 3. Անշարժ գույքի ոլորտի օրենսդրական կարգավորումներ***

Գլուխ 1. Գործող օրենսդրությունը

Անշարժ գույքի հետ կապված օրենսդրություն

Հիփոթեքի մասին

Շինարարության և կառուցապատման հետ կապված օրենսդրություն

Պետական ծրագրեր

Գլուխ 2. Վերջերս կատարված, սպասվող/քննարկվող փոփոխություններ

Անշարժ գույքի հարկի կադաստրայինից շուկայականին անցում

Համատարած եկամտային հայտարարագրում

### ***Բաժին 4. Անշարժ գույքի ոլորտի պահանջարկը Երևանում. Հեղազոտություն***

4.1 Ներածություն

4.2 Բնակարանային և կենցաղային պայմանները

4.3 Նոր բնակարանի ձեռք բերման սպասումները, կարիքը, նոր տան նախապատվությունները

4.4 Ֆինանսավորման աղբյուրները, նախապատվությունները և SS ֆինանսական հնարավորությունները

4.5 Տնային Տնտեսության բնութագրիչները (ներառյալ ֆինանսական վիճակի գնահատականը)

4.6 Հարցվողի բնութագրիչները

4.7 Երևանում հարցման հիմնական արդյունքները/եզրակացությունները

### ***Հավելվածներ***

Հավելված 1. 2020թ. 9 ամսվա 1000 խոշոր հարկատուների ցանկից շինարարության և սեփական անշարժ գույքի առուվաճառք գործունեության տեսակով

Հավելված 2. ՀՀ հարկային օրենսգրքի փոփոխությունները անշարժ գույքի հարկի համար կադաստրային արժեքից մոտարկված շուկայական արժեքի անցումը

Հավելված 3. Երևանի անշարժ գույքի կառուցապատողների տասնյակը

Հավելված 4. Top 10 ռիելթորական գործունեություն իրականացնողներ (ներառյալ էլեկտրոնային հարթակների միջոցով)

Հավելված 5. Top 10. Անշարժ գույքի գնահատող կազմակերպությունների ամփոփագիր

Հավելված 6. 12 քաղաքների բնակարանների գների վերլուծություն (Numbeo հիման վրա)

Հավելված 7. Բնակարանի գնի վրա ազդեցություն ունեցող առանձին գործոնների չափի գնահատումը

## Ներածություն

Անշարժ գույքի շուկան տնտեսության կարևորագույն բաղադրիչներից մեկն է, որի զարգացումը կարող է վկայել տնտեսության հետագա աճի սպասումների մասին: Անշարժ գույքը տնտեսության համար ներդրումներ է հանդիսանում, հատկապես եթե այդ անշարժ գույքը արտադրական նշանակություն ունի: Ոչ արտադրական նշանակության անշարժ գույքի ծավալների և դրա հետ կապված գործարքների աճը ևս նպաստում են տնտեսության աշխուժացմանը և վկայում են տնտեսական աճի դրական սպասումների մասին:

Սովորաբար անշարժ գույքն ըստ տեսակների կարելի է բաժանել 3 հիմնական խմբի.

1. Բնակելի անշարժ գույք՝ բնակարաններ, տներ
2. Արտադրական նշանակության անշարժ գույք
  - a. Գրասենյակային
  - b. Արտադրության կազմակերպման տարածքներ
  - c. Առևտրի տարածքներ
  - d. Հյուրանոցներ
3. Հողային տարածքներ

Տնտեսական արժեքի ստեղծման տեսանկյունից առանձնացվում է նաև անշարժ գույքի հետ կապված ծառայությունների գործունեությունը, որը ներառում է անշարժ գույքի առուվաճառքը և վարձակալության գործունեությունը:

Սույն զեկույցում անդրադառնում ենք Հայաստանում անշարժ գույքի շուկայի զարգացումներին, հատկապես կենտրոնանալով բնակելի անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների վրա: Զեկույցի 1-ին Բաժնում ներկայացնում ենք անշարժ գույքի ոլորտի զարգացման վրա ազդող մակրոտնտեսական և սոցիալ-ժողովրդագրական նախադրյալները:

2-րդ Բաժնում անդրադարձ է կատարվում անշարժ գույքի առուվաճառքի, վարձակալության գործարքների և գների ցուցանիշներին, ինչպես նաև ոլորտի զարգացմանը նպաստող այլ ոլորտներին՝ պետական քաղաքականություն, հիփոթեքային շուկա, շինարարություն: 3-րդ Բաժնում անդրադառնում ենք ոլորտի կարգավորող օրենսդրությանը և քննարկում ենք օրենսդրության փոփոխության հնարավոր ազդեցությունը շուկայի վրա: 4-րդ Բաժնում ներկայացվում է Երևանում բնակչության կողմից անշարժ գույքի նկատմամբ պահանջարկի վերլուծությունը:

### ***Արժեքը***

Մենք շատ ճկուն ենք գնային քաղաքականության հարցում: Հետազոտությունը կարող եք ձեռք բերել ինչպես ամբողջովին այսպես էլ մաս-մաս: *Խնդրում ենք նկատի ունենալ, որ գինը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գործընկերային հարաբերություններից:*

Մանրամասների համար կարող եք գրել մեզ, կամ զանգահարել՝ (010)-56-11-11 կամ **MAS@ameria.am**: