

ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ

Տոնիկյան Ա.Ս.*

Ամփոփում: Անշարժ գույքի շուկան համարվում է շատ զգայուն համակարգ տնտեսական և ոչ տնտեսական փոփոխությունների նկատմամբ. քաղաքաշինական ու ներդրումային ծրագրերի իրականացումը, գործարքների գրանցման գործընթացի պարզեցումը, օրենսդրական դաշտի կատարելագործումն ու ինքնակամ կառույցների օրինականացումը, ինչպես նաև շուկայի մասնակիցների սպասումային վարքագիծն էական ազդեցություն են ունենում անշարժ գույքի շուկայի զարգացման միտումների վրա: Այդ ամենը հաշվի առնելով՝ հողվածում դիտարկվել և վերլուծության են ենթարկվել Հայաստանում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվող գործարքների դինամիկան, դրանց բաշխվածությունը՝ ըստ տեսակների, պետությունների, բնակարանների միջինացված շուկայական արժեքները՝ ըստ Երևանի ու ՀՀ մարզկենտրոնների, իսկ վերջում ներկայացվել են համապատասխան առաջարկություններ՝ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում զարգացման դրական միտումներ ապահովելու համար:

Բանալի բառեր. անշարժ գույք, գործարք, միջինացված գներ, կադաստրային արժեք, շուկայական արժեք

JEL Classification: K25, L85, R10, R33

1. Ներածություն

Համաշխարհային վերջին ֆինանսական ճգնաժամի արդյունքում խոշոր վնասներ կրեցին նաև անշարժ գույքի գնահատմամբ և դրա հետ կապված առևտրային գործարքների ֆինանսավորմամբ զբաղվող անշարժ գույքի գործակալությունները: Վնասները հիմնականում պայմանավորված էին գործարքների թվի կտրուկ նվազմամբ, իսկ վերջինս բացատրվում էր նրանով, որ չնայած բնակարանների գներն անկում էին ապրում, այդուհանդերձ գնորդների թիվը նվազել էր, և անշարժ գույքի շուկայում փաստորեն առկա էր առաջարկի ու պահանջարկի խիստ անհամապատասխանություն:

* Արման Մամվելի Տոնիկյան - ՀԱԱՀ ֆինանսահաշվային ամբիոնի դասախոս, տնտեսագիտության թեկնածու, հեռ.՝ +374 93 850105, էլ. փոստի հասցեն՝ arman.tonikyan@yahoo.com

Ընդհանրապես «անշարժ գույք» հասկացության իմաստի տակ հասկացվում են այն բոլոր ֆիզիկական օբյեկտները, որոնց տարածական տեղադրությունն ամրագրված է, և այն ամենը, ինչն անբաժանելի է իրենից: Անշարժ գույք են համարվում հողատարածքները, ընդերքն իր հարստություններով, ջրային օբյեկտները, անտառները, շենքերը, շինությունները և այլն¹: Սակայն գործնականում հաճախ անշարժ գույքի վերաբերյալ ուսումնասիրություններ կատարելիս ավելի շատ խոսվում է հողերի, շենքերի ու շինությունների մասին, քանի որ դրանք՝ որպես անշարժ գույքի տեսակ, առաջնային նշանակություն ունեն կենսագործունեության, ինչպես նաև արտադրատնտեսական գործունեության իրականացման համար:

ՀՀ-ում անշարժ գույքի համակարգված դիտարկման օբյեկտ է ՀՀ տարածքում առկա անշարժ գույքը, այդ թվում՝ նպատակային նշանակության հողերը, շենքերը և շինությունները:

ՀՀ-ում անշարժ գույքի համակարգված դիտարկման «մաքուր» տնտեսական նպատակներից կարելի է առանձնացնել՝

- անշարժ գույքի շուկայում արժանահավատ տեղեկատվության ապահովման նպատակով անշարժ գույքի և դրան համահունչ գործող շուկայի համակարգված դիտարկումը,
- անշարժ գույքի շուկայում վճարունակ պահանջարկի ավելացման նպատակով հիփոթեքային վարկավորման խթանիչ միջոցառումների իրականացումը,
- անշարժ գույքի գնահատման մեթոդաբանության վերաբերյալ առաջարկությունների մշակումը:

Թե ինչքանով անշարժ գույքի և դրան համահունչ գործող շուկայի համակարգված դիտարկումը կապահովի արժանահավատ տեղեկատվություն անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցների և ընդհանրապես այդ շուկայից դուրս գտնվող ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց համար, պարզ կդառնա այն ժամանակ, երբ իրոք այդ նպատակով ձեռնարկվեն համապատասխան միջոցառումներ: Իսկ անշարժ գույքի գնահատման մեթոդաբանության վերաբերյալ առաջարկություններ անելու փոխարեն կարելի է հետևել միջազգային փորձին և ներդնել այնպիսի տեխնոլոգիաներ, որոնք իսկապես կխթանեն գնողունակ պահանջարկի մեծացումը:

¹ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք (ընդունված՝ ՀՀ ԱԺ կողմից 05.05.1998թ., ՀՕ-239), Հոդված 134:

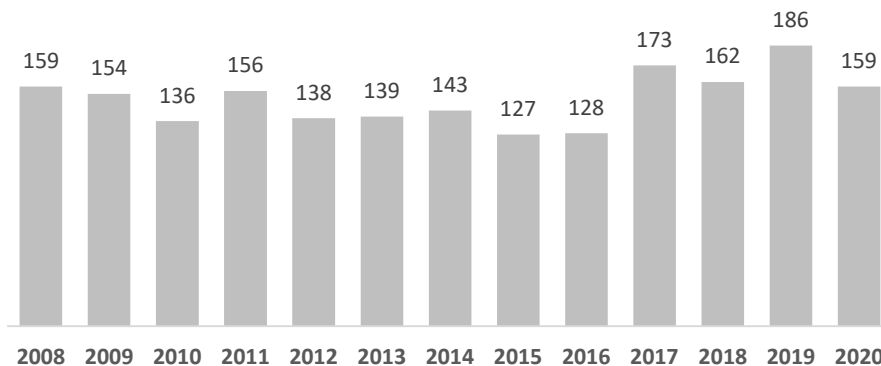
Միջազգային փորձը վկայում է այն մասին, որ անշարժ գույքի գործարքային գործընթացի զարգացման վրա էական ազդեցություն են թողնում ինչպես քաղաքաշինական, ներդրումային ծրագրերի իրականացումն ու գործարքների իրագործման ժամկետների կրճատումը, դրանց դիմաց գանձվող վարձավճարների իջեցումը, գործավարության և գրանցման փաստաթղթերի պարզեցումը, այնպես էլ օրենսդրական դաշտի կատարելագործումն ու ինքնակամ կառույցների օրինականացումը: Հատկապես մեծ նշանակություն ունի վերջինս, այսինքն՝ ինքնակամ կառույցների օրինականացումը, որի արդյունքում հնարավոր կլինի հեշտությամբ գործարք կնքել տվյալ անշարժ գույքի առք ու վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ, ինչպես նաև միջոցներ կենտրոնացնել տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջե՝ անշարժ գույքի հարկի գծով:²

2. ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունը

Այսօր մեր երկրում գործարքների զարգացման ընթացքով հատուկ ուշադրության է արժանի անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունը՝ հաշվի առնելով COVID19 համավարակի առկայությունը և պատերազմական ու հետպատերազմական իրավիճակը:

Հայաստանում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվող գործարքների քանակական դինամիկան երկարաժամկետ ժամանակահատվածում տատանումներով է նկարագրվում (տե՛ս գծապատկեր 1).

Գծապատկեր 1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների դինամիկան ՀՀ-ում (հազար հար)



Աղբյուր. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջում (cadastre.am) հրապարակված տվյալներ:

² ՀՀ հարկային օրենսգիրք (ընդունված ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 04.10.2016թ., ՀՕ-165-Ն), Հոդված 6:

2020 թվականին նախորդ տարվա համեմատ գործարքների թիվը նվազել է 14.7%-ով, որը հիմնականում բացատրվում է երկրում օբյեկտիվ պատճառներով ձևավորված տնտեսական անորոշությունների պայմաններում մարդկանց սպասումային վարքագծով: Բացի դա, պետք է նշել, որ անշարժ գույքի օբյեկտների գները բարձրացել էին, իսկ իրական եկամուտները՝ նվազել դրամի արժեզրկման պարագայում: Նկատենք, որ ուսումնասիրվող ժամանակահատվածում գործարքների առավելագույն քանակը գրանցվել է 2019 թվականին, իսկ նվազագույնը՝ 2015 թվականին

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվող գործարքները սովորաբար ունեն որոշակի բաշխվածություն՝ ըստ տեսակների, իսկ վերջիններս անշարժ գույքի գործարքի օբյեկտներն են (տե՛ս աղյուսակ 1).

Աղյուսակ 1. ՀՀ-ում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների բաշխվածությունը՝ ըստ տեսակների

Գործարքի տեսակ	Գործարքների քանակական բաշխվածությունը՝ ըստ տարիների					Բացարձակ շեղումը 2020/2019	Հարաբերական շեղումը 2020/2019 (±%)
	2016	2017	2018	2019	2020		
1 Օտարում	34,404	52,275	62,939	71,135	60,253	-10,882	-15.30
2 Վարձակալություն	8,185	9,513	9,864	12,178	10,707	-1,471	-12.08
3 Գրավադրում	22,254	24,325	26,938	30,070	23,318	-6,752	-22.45
4 Ժառանգություն	20,719	21,082	25,961	28,091	23,393	-4,698	-16.72
5 Օրինականացում	2,814	1,241	1,496	2,149	2,425	276	12.84
6 Առաջնային գրանցում	21,614	25,801	23,819	28,982	27,083	-1,899	-6.55
7 Վերագրանցում	17,905	9,114	11,442	13,456	11,480	-1,976	-14.68
8 Ընդամենը	127,896	143,351	162,459	186,061	158,659	-27,402	-14.73

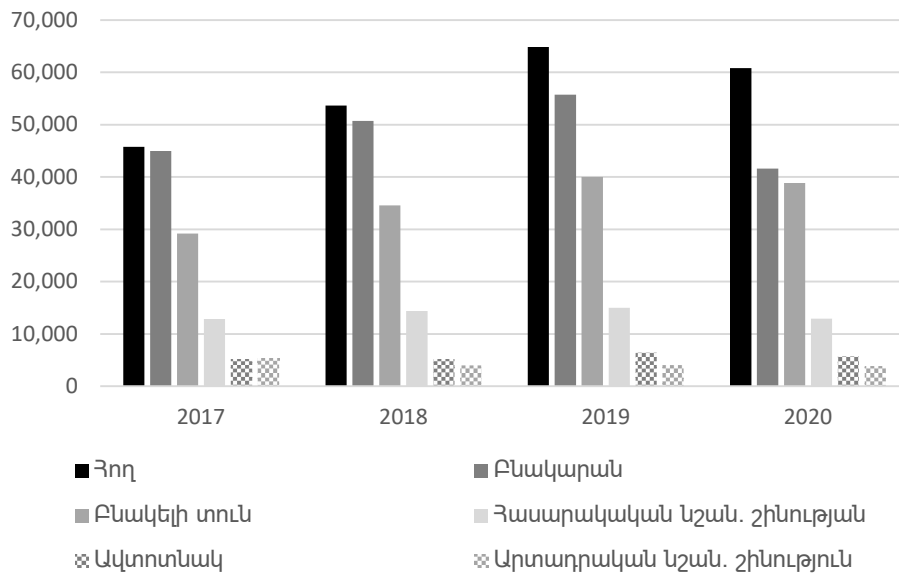
Աղբյուր. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջում (cadastre.am) հրապարակված տվյալներ:

Աղյուսակ 1-ում ներկայացված տվյալներից երևում է, որ բոլոր տեսակի գործարքները, բացի օրինականացման գործարքներից, 2020 թվականին 2019 թվականի համեմատ կրճատվել են. առավելագույն բացարձակ բացասական շեղմամբ առանձնանում են օտարման գործարքները, իսկ հարաբերական շեղմամբ՝ գրավադրման գործարքները: Պետք է փաստել նաև, որ գրավադրման գործարքների քանակը

մինչև 2020 թվականը կայուն աճել է, որը բացատրվում է երկարաժամկետ վարկային միջոցների, մասնավորապես հիփոթեքային ծրագրային վարկավորման հնարավորությունների բարելավմամբ, ըստ որի՝ ավելացել են ինչպես առաջնային, այնպես էլ երկրորդային գրավներով գործարքները:

Անդրադառնալով անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների բաշխվածությանը՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակների, կարելի է նշել, որ տարբեր ժամանակահատվածներում գործարքների թվի ավելի մեծ ցուցանիշով առանձնացել են հողի, բնակարանի և բնակելի տան հետ կապված գործարքները, իսկ գործարքների նվազագույն քանակ մշտապես ամրագրվել է արտադրական նշանակության շինությունների դեպքում:

Գծապատկեր 2. Գործարքների քանակական բաշխվածության դինամիկան՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակների (հազ)



Աղբյուր. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջում (cadastre.am) հրապարակված տվյալներ:

2020 թվականին ՀՀ-ում գրանցվել է բնակարանների մասով 41,567 գործարք, որը նախորդ տարվա համեմատ նվազել է 25.45%-ով, նույն ժամանակագրական համեմատությամբ բնակելի տների նկատմամբ իրականացված գործարքների թիվը նվազել է 15.42%-ով՝ կազմելով 33,837 գործարք:

2016-2020թթ. ժամանակահատվածում Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, 1մ² մակերեսի հաշվարկով, շուկայական միջին գները՝ ըստ համայնքների, ընդհանուր առմամբ աճել են, սակայն պետք է նշել, որ 2016 թվականին Երևանի բոլոր վարչական շրջաններում, բացի Կենտրոն, Ավան և Դավթաշեն համայնքներից, հաջորդ տարիների համեմատ ավելի էժան է եղել բնակարանի 1մ² մակերեսի գինը:

Աղյուսակ 2. Բնակարանների շուկայական միջինացված գների դինամիկան (1քմ մակերեսի հաշվարկով)՝ ըստ Երևանի վարչական շրջանների

Վարչական շրջան	Շուկայական միջինացված գները՝ ըստ տարիների (դրամ)					Բացարձակ շեղումը 2020/2019	Հարաբերական շեղումը 2020/2019 (±%)
	2016	2017	2018	2019	2020		
1 Կենտրոն	428,100	445,800	529,200	607,400	644,800	37,400	6.16
2 Արաբկիր	357,200	345,800	370,500	415,100	452,000	36,900	8.89
3 Քանաքեռ-Զեյթուն	283,100	270,600	277,500	306,200	328,500	22,300	7.28
4 Նոր Նորք	254,200	237,000	242,800	267,700	293,500	25,800	9.64
5 Էրեբունի	261,700	240,100	252,800	270,500	288,200	17,700	6.54
6 Շենգավիթ	252,400	244,600	253,400	275,750	300,000	24,250	8.79
7 Դավթաշեն	257,700	257,900	286,700	318,900	335,200	16,300	5.11
8 Աջափնյակ	276,800	234,200	251,100	286,100	313,600	27,500	9.61
9 Մալաթիա-Սեբաստիա	251,000	233,800	240,500	266,300	289,600	23,300	8.75
10 Ավան	244,100	251,500	257,200	273,900	295,600	21,700	7.92
11 Նուբարաշեն	157,400	157,100	165,400	177,300	183,100	5,800	3.27
12 Միջին Երևանում	274,882	265,309	284,282	315,014	338,555	23,541	7.47

Աղբյուր. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջում (cadastre.am) հրապարակված տվյալներ:

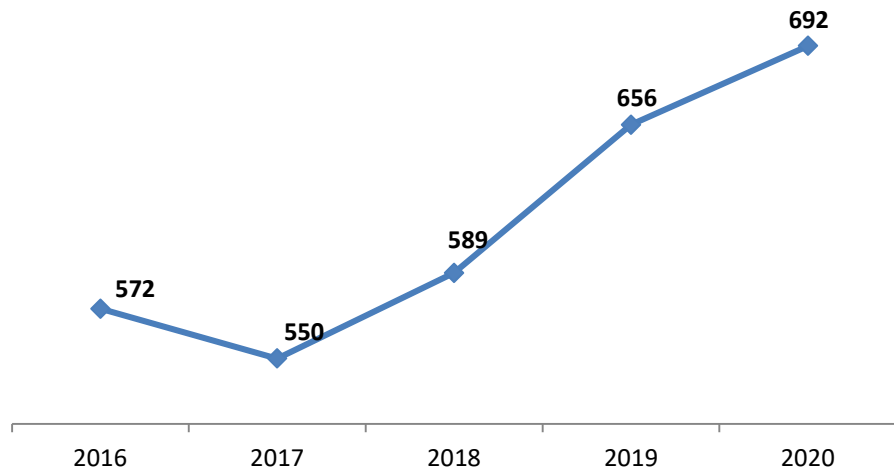
Աղյուսակ 2-ի տվյալները վկայում են, որ 2020 թվականին 2019 թվականի համեմատ 1մ² մակերեսի հաշվարկով բնակարանի շուկայական միջին գնի բարձրացման ամենամեծ փոփոխությունը՝ 25,800 դրամ,

դիտվում է Նոր Նորք վարչական շրջանում (9.64%), իսկ ամենաքիչ շեղումը՝ 5,800 դրամ՝ Նուբարաշենում (3.27%): Հատկանշական է, որ բնակարանների միջին շուկայական գները դիտարկվող ժամանակահատվածում մեծ շեղումներով բարձրացել են Կենտրոն, Արաբկիր և Դավթաշեն վարչական շրջաններում:

Հաշվի առնելով անշարժ գույքի գործակալների մեկնաբանությունները՝ կարևոր է նշել, որ համաճարակով պայմանավորված անշարժ գույքի շուկայում պահանջարկը նվազել է, ինչը ենթադրում է, որ բնակարանների շուկայական գները պետք է իջնեն, սակայն փաստացի այդպես չէ: Նաև պետք է ամրագրել, որ բնակելի տների գները գրեթե միշտ ավելի բարձր են եղել, քան բնակարաններինը, հատկապես համաճարակի պայմաններում դրանք էլ ավելի են թանկացել մարդկանց արդյունավետ մեկուսացման պատճառով: Բնակելի նշանակության օբյեկտների վարձակալության և վաճառքի գները 2020 թվականին բարձրացել են նաև ի հաշիվ պատերազմական գործողությունների ընթացքում Հայաստան տեղափոխված Արցախի մեր հայրենակիցների կողմից ձևավորված լրացուցիչ պահանջարկի:

ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ դրամի արժեզրկման և երկրում դոլարայնացման բարձր մակարդակի պարագայում նպատակային է դիտարկել Երևանում բնակարանների շուկայական միջինացված գների դինամիկան՝ արտահայտված ԱՄՆ դոլարով:

Գծապատկեր 3. Բնակարանների շուկայական միջինացված գների դինամիկան (1քմ մակերեսի հաշվարկով)՝ ըստ Երևանի վարչական շրջանների (ԱՄՆ դոլար)



Նշում. Տարեկան միջինացված փոխարժեքը հաշվարկվել է ՀՀ Կենտրոնական բանկի պաշտոնական կայքէջում (www.cba.am) հրապարակված ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքի արխիվային տվյալների հիման վրա:

Գծապատկեր 3-ից երևում է, որ Երևանում բնակարանի 1մ² մակերեսի միջինացված շուկայական գինն անկում է ապրել միայն 2017 թվականին, այնուհետև աճ է գրանցվել, ընդ որում աճի կայունությունն առավելապես պայմանավորված է եղել Կենտրոն վարչական շրջանում բնակարանների գներով, ինչը մասամբ բացատրվում է նրանով, որ Կենտրոնում սովորաբար բնակարաններ են ձեռք բերում տեղացի և հատկապես արտասահմանցի հարուստները, ուստի այդտեղ բնակարան վաճառողները հիմնականում սպասում են իրենց ցանկալի գնորդներին, որոնք էլ ստեղծում են գնողունակ պահանջմունքը:

Բնակարանների շուկայական միջինացված գների դինամիկան գրեթե նույն պատկերն ունի ՀՀ մարզերում՝ ուղղակի հավելաճի ավելի թույլ աճի տեմպով:

Աղյուսակ 3. Բնակարանների շուկայական միջինացված գների դինամիկան (1մ² մակերեսի հաշվարկով)՝ ըստ ՀՀ մարզկենտրոնների

Մարզ- կենտրոն	Շուկայական միջինացված գները՝ ըստ տարիների					Բացարձակ շեղումը 2020/2019	Հարաբերական շեղումը 2020/2019 (±%)
	2016	2017	2018	2019	2020		
1 Աշտարակ	116,100	108,100	111,200	118,100	129,500	11,400	9.65
2 Արտաշատ	98,900	93,550	101,000	109,900	125,800	15,900	14.47
3 Արմավիր	121,200	102,100	92,000	101,900	109,000	7,100	6.97
4 Գավառ	60,600	54,300	54,250	55,300	57,200	1,900	3.44
5 Վանաձոր	88,600	82,800	78,600	76,500	81,450	4,950	6.47
6 Հրազդան	63,900	58,150	59,400	65,050	69,200	4,150	6.38
7 Գյումրի	109,400	94,300	89,900	94,100	101,850	7,750	8.24
8 Կապան	95,200	96,100	104,200	110,300	115,700	5,400	4.90
9 Վայք	95,100	92,500	87,000	86,900	84,500	-2,400	-2.76
10 Իջևան	118,600	113,200	115,400	120,000	123,400	3,400	2.83
11 Միջին գինը մարզերում	96,760	89,510	89,295	93,805	99,760	5,955	6.35

Աղբյուր. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջում (cadastre.am) հրապարակված տվյալներ:

Հայաստանի մարզկենտրոնների համեմատության շրջանակում բնակարանների գներն ավելի բարձր են գնահատվում Աշտարակում, Արտաշատում և Իջևանում: Միջին գինը մարզերում 2020 թվականին 2019 թվականի համեմատ աճել է 6.35%-ով, որն ավելի բարձր է, քան Երևանում հաշվարկված նույն ցուցանիշը (5.48%): Սակայն եթե վերոնշյալ հիմնավորվածությամբ կրկին ներկայացնենք 2020 թվականին մարզերում 1մ² մակերեսի հաշվարկով բնակարանների շուկայական միջինացված գների միջին արժեքն ԱՄՆ դոլարով (204 ԱՄՆ դոլար)³, ապա կարող ենք ամրագրել, որ ընդհանուր առմամբ Երևանում բնակարանների գները մոտավորապես 3 անգամ ավելի թանկ են, քան մարզերում:

Ուսումնասիրության շրջանակում հետաքրքրական է նաև անդրադառնալ օտարերկրացիներին անշարժ գույքի վաճառքի դինամիկային:

Աղյուսակ 4. Օտարերկրացիներին անշարժ գույքի վաճառքի դինամիկան՝ ըստ պետությունների

Պետություն	Գործարքների քանակական բաշխվածությունը՝ ըստ տարիների			Բացարձակ շեղումը 2020/2019	Հարաբերական շեղումը 2020/2019 (±%)
	2018	2019	2020		
1 ՌԴ	877	1,190	767	-423	-35.55
2 ԱՄՆ	246	317	189	-128	-40.38
3 Իրան	136	101	77	-24	-23.76
4 Սիրիա	18	5	1	-4	-80.00
5 Եվրոպական երկրներ	186	277	110	-167	-60.29
6 ԱՊՀ երկրներ (բացի ՌԴ-ից)	87	109	68	-41	-37.61
7 Այլ պետություններ	193	233	98	-135	-57.94
8 Ընդամենը	1,743	2,232	1,310	-922	-41.31

Աղբյուր. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջում (cadastre.am) հրապարակված տվյալներ:

³ Տարեկան միջինացված փոխարժեքը հաշվարկվել է ՀՀ կենտրոնական բանկի պաշտոնական կայք-էջում (www.cba.am) հրապարակված ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքի արխիվային տվյալների հիման վրա:

Ինչպես երևում է աղյուսակ 4-ից 2018-2020թթ. ՀՀ-ում օտարերկրացիներին անշարժ գույքի վաճառքը տատանվել է. 2020 թվականին նախորդ տարվա համեմատ վաճառքը կրճատվել է շուրջ 41.31%-ով, այնինչ 2019 թվականին 2018 թվականի համեմատ գրանցվել է աճ 28%-ով: Նույն աղյուսակի տվյալները փաստում են, որ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում մասնակցություն ունեցող պետությունների շրջանակում ակտիվ են ՌԴ և ԱՄՆ քաղաքացիները:

3. Եզրակացություն

Կատարված ուսումնասիրություններից և վերլուծություններից ելնելով՝ նպատակային է առանձնացնել հետևյալ եզրակացությունները:

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում վերջին 13 տարիների ընթացքում (2008-2020թթ.) նկատվում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների թվի թույլ տատանումներ, ընդ որում պետք է առանձնացնել, որ 2020 թվականին նախորդ տարվա համեմատ թե՛ Երևանում, թե՛ քաղաքային և թե՛ գյուղական բնակավայրերում ընդհանուր գործարքների թիվը նվազել է 14.73%-ով,

ուսումնասիրվող ժամանակահատվածում անշարժ գույքի գործարքների կառուցվածքում գերակշռել են օտարման, առաջնային գրանցման և գրավադրման գործարքները. 2020 թվականին դրանք համապատասխանաբար կազմել են 38%, 17% և 15%, ընդ որում՝ հատկանշական է, որ անշարժ գույքի օրինականացման գործարքները կազմել են ընդամենը 1%, չնայած նախորդ տարիներին դիտվել է այդ ցուցանիշի աճ: Այդուհանդերձ, օրինականացման գործարքների էական աճ կարելի է կանխատեսել 2021 թվականի համար՝ հիմնվելով «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» օրենքում⁴ լրացումներ կատարելու շրջանակում սահմանված անցումային պայմանի վրա, ըստ որի՝ ինքնական շինություններն օրինականացնելու համար մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը համապատասխան մարմիններին դիմած քաղաքացիները հնարավորություն են ունեցել օգտվել նախկին կադաստրային (ավելի ցածր) արժեքներով վճարելու հնարավորությունից՝ արդեն գործող շուկայականին մոտարկված արժեքի փոխարեն,

⁴ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենք (19.11.2019 թ. ՀՕ-225-Ն):

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում մասնակցություն ունեն նաև օտարերկրյա քաղաքացիները (գործարքների մոտ 1%-ը),

Երևանում և ՀՀ մարզերում բնակարանների միավորի հաշվով միջինացված գներն ընդհանուր առմամբ բարձրացել են, ընդ որում Երևանում բնակարանները մոտ երեք անգամ ավելի թանկ են, քան մարզերում,

երկրում համակարգված վերահսկողական կարգով չեն իրականացվում ինքնակամ շինությունների մոնիթորինգ և հաշվառում, ինչպես նաև չի վարվում անշարժ գույքի առաջնային և երկրորդային շուկաներում վաճառքի գների վիճակագրություն:

Հիմնվելով կատարված ուսումնասիրությունների և եզրակացությունների վրա՝ ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի զարգացման նկատմամբ կարևոր է դիտարկել հետևյալ առաջարկությունները.

վերանայել ՀՀ կառավարության հեռանկարային զարգացման ռազմավարական ծրագիրը՝ ներառելով դրանում ՀՀ մարզերում քաղաքաշինության սոցիալական և ներդրումային ծրագրեր, ընդ որում հստակ ձևավորել դրանց արդյունավետ իրականացման համար նպատակային հարկային արտոնությունների և վարկային հնարավորությունների համակարգը,

համակարգված վերահսկողական կարգով իրականացնել ինքնակամ շինությունների մոնիթորինգ և հաշվառում, ինչը թույլ կտա հետամուտ լինել ինքնակամ կառույցների օրինականացմանը, որը կխթանի հարկային քաղաքականության արդյունավետության բարձրացումը,

լրացուցիչ հարկային եկամուտներ գեներացնելու և անշարժ գույքը չօգտագործելու արդյունքում չստացված տնտեսական օգուտները «փոխհատուցելու» նպատակով օտարերկրացիների համար սահմանել անշարժ գույքի հարկման ավելի բարձր դրույքաչափեր,

անշարժ գույքի միասնական գնահատման և հարկման համակարգում հարկման դրույքաչափը սահմանել ոչ միայն՝ ըստ տարածագնահատման գոտիների և հարկման օբյեկտի, այլ նաև՝ ըստ անշարժ գույքի մաշվածության:

Այսպիսով, ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկան՝ որպես սոցիալ-տնտեսական հարաբերությունների համակարգ, շատ զգայուն է ներքին և արտաքին փոփոխությունների նկատմամբ, սակայն որևէ ազդեցության պարագայում այդ շուկայի մասնակիցներին հատուկ է տևական սպասումային վարքագիծը, ինչով էլ պայմանավորված անշարժ գույքի գործարքներն ու միջինացված շուկայական գները թույլ են տատանվում: Իսկ ընդհանուր առմամբ ներկայում ՀՀ անշարժ գույքի շուկան

գտնվում է անցումային զարգացման փուլում՝ հաշվի առնելով հարկային բարեփոխումները, պետական սուբսիդավորմամբ վարկավորման առանձնահատկությունները, այդ թվում՝ եկամտային հարկի վերադարձով վարկի տոկոսների մարման հնարավորությունը, ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ դրամի էական պահպանվող արժեզրկումը, հետպատերազմական իրավիճակով պայմանավորված սոցիալ-տնտեսական անբարենպաստ կլիման և մի շարք այլ գործոններ:

Գրականություն

1. ՀՀ հարկային օրենսգիրք (ընդունված ՀՀ ԱԺ կողմից 04.10.2016թ., ՀՕ-165-Ն) Налоговый кодекс РА (принят 04.10.2016г. ՀՕ-165-Ն Национальное Собрание РА) Tax Code of RA (adopted on 04.10.2016 by ՀՕ-165-Ն by the National Assembly of RA)
2. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք (ընդունված ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 05.05.1998թ., ՀՕ-239) Гражданский кодекс РА (принят 05.05.1998 г. ՀՕ-239 Национальное Собрание РА) Civil Code of RA (adopted on 05.05.1998 by ՀՕ-239 by the National Assembly of RA)
3. «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենք (ընդունված ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 19.11.2019 թ., ՀՕ-225-Ն), RA Law on Determining the Procedure for Cadastral Valuation of the Market Value of Immovable Property in Taxation of Immovable Property (adopted on 19.11.2019г. ՀՕ-225-Ն by the National Assembly of RA)
4. ՀՀ կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջ՝ www.cadastre.am
5. ՀՀ Կենտրոնական բանկի պաշտոնական կայքէջ՝ www.cba.am

*Ընդունված է 9.27.2021
Գրախոսված է 11.23.2021*

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РА

Тоникян А.С.

Аннотация. Рынок недвижимости является очень чувствительной к экономическим и неэкономическим изменениям системой: реализация градостроительных и инвестиционных программ, упрощение процесса регистрации сделок, усовершенствование законодательства и легализация самовольно возведенных строений, а также выжидательное поведение участников рынка оказывают существенное влияние на тенденции развития рынка недвижимости.

С учетом всего вышесказанного, в статье рассмотрена и проанализирована динамика сделок, совершаемых в отношении недвижимости в Армении, их распределение по видам, по государствам, усредненная рыночная стоимость квартир по районам Еревана и региональным центрам Республики Армения, а в конце представлены соответствующие предложения по обеспечению положительных тенденций развития на рынке недвижимости РА.

Ключевые слова: недвижимость, сделка, усредненные цены, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.

DEVELOPMENT TRENDS OF THE REAL ESTATE MARKET IN RA

Tonikyan A.S.

Abstract: The real estate market is a very sensitive system to economic and non-economic changes: the implementation of urban planning and investment programs, simplification of the transaction registration process, improvement of legislation and the legalization of arbitrarily erected buildings, as well as the expectant behavior of market participants have a significant impact on the development trends of the real estate market.

Taking into account all of above-mentioned, the article examines and analyzes the dynamics of transactions in relation to real estate in Armenia, their distribution by type, by state, the average market value of apartments in the districts of Yerevan and regional centers of the Republic of Armenia, and at the end, the corresponding proposals are presented to ensure positive development trends in the real estate market of RA.

Keywords: real estate, transaction, average prices, cadastral value, market value.