

ՀԱՄԱՇԽԱՐՀԱՅԻՆ ՖԻՆԱՆՍԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԴԳՆԱԺԱՍԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ
ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎՐԱ

Անշարժ գույքի շուկան ազգային շուկայական տնտեսության այնպիսի ոլորտ է, որը դրանում ներառված օբյեկտների, շուկայում գործող տնտեսվարող սուբյեկտների, դրանց կողմից իրականացվող գործընթացների, այսինքն՝ արտադրության կազմակերպման, անշարժ գույքի օբյեկտների փոխանակության, շուկայի կառավարման գործընթացների և շուկայի գործունեությունն ապահովող մեխանիզմների (շուկայի ենթակառուցվածքներ) համախումբ է:

Համաշխարհային ճգնաժամը բացասական ազդեցություն է ունեցել ՀՀ-ում ոչ միայն շինարարության ճյուղի կողմից տրվող արդյունքի ծավալների, այլև անշարժ գույքի շուկայի վրա: Անհրաժեշտ է նշել, որ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում իրավիճակը սկսեց վատթարանալ 2008թ. ամռան վերջից, այսինքն՝ գրեթե այն ժամանակ, երբ ԱՄՆ-ում սկսվեց համաշխարհային ֆինանսական ճգնաժամը:

Ընդհանուր առմամբ, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող զարգացումները պատմականորեն պայմանավորված են եղել երկրի սոցիալ-տնտեսական իրավիճակով: Այսպես, երկրի տնտեսական աճը, մակրոտնտեսական կայունությունը, բնակչության եկամուտների աճը, քաղաքական իրավիճակի կայունացումը, իրականացվող քաղաքաշինական և ներդրումային ծրագրերը, գործարքների իրականացման ծառայությունների ժամկետների կրճատումը, գործավարության և գրանցման փաստաթղթերի պարզեցումը, ինչպես նաև համապատասխան օրենսդրական դաշտի որոշակի կարգավորումը և հիփոթեքային շուկայի զարգացումը հանգեցրին անշարժ գույքի շուկայի կտրուկ զարգացմանը սկսած 2000թ. սկզբից, ինչն արտահայտվեց թե՛ անշարժ գույքի գների, թե՛ իրականացվող գործարքների քանակական աճով: Աճի միտումները շարունակվեցին մինչև 2008թ. վերջ, երբ համաշխարհային ճգնաժամի ազդեցությունը հասավ Հայաստան: Արդյունքում տնտեսությունում արձանագրվեց խորը անկում, և տնտեսության մնացած ճյուղերի հետ նվազեց նաև անշարժ գույքի շուկան:

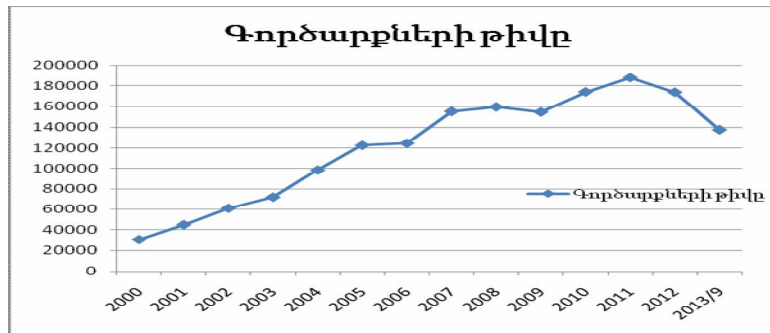
Սկսած 2000թ. մինչև 2008թ., երբ անշարժ գույքի գները Հայաստանում հասան իրենց գագաթնակետին, տարեկան համեմատությամբ գրանցվում էր անշարժ գույքի գների, ինչպես նաև՝ անշարժ գույքի գործարքների քանակի պարբերական աճ: 2008թ. օգոստոս ամսին ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում իրականացվել է թվով 13064 գործարք՝ 12.4%-ով քիչ, քան նույն տարվա հուլիս ամսին և 10.6%-ով քիչ՝ 2007թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ¹: Հատկանշական է այն փաստը, որ գործարքների քանակը սկսել է նվազել անշարժ գույքի գների անկմանը զուգահեռ: Օրինակ, անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տվյալների համաձայն, 2008թ. օգոստոսին անշարժ գույքի գները նույն տարվա նախորդ ամսվա համեմատ նվազել են 1.8%-ով², շարունակելով նվազել, իսկ նույնքների վերջին հրապարակված տվյալներով՝ շուկայական միջին գները հոկտեմբերին նախորդ ամսվա համեմատ անկում են ապրել ևս 0.3%-ով:

Ստորև գծապատկերի տեսքով ներկայացնենք ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում կատարված գործարքների քանակները 2000թ. մինչև 2013թ. առաջին ինն ամիսների կտրվածքով (տե՛ս գծապատկեր 1):

¹ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «ՀՀ անշարժ գույքի շուկան 2008թ. օգոստոսին (վերլուծություն)», էջ 1:

² Նույն տեղում:

ՀՀ անշարժ գույքի գործարքների քանակական շարժընթացը 2000-2013/9-ում¹

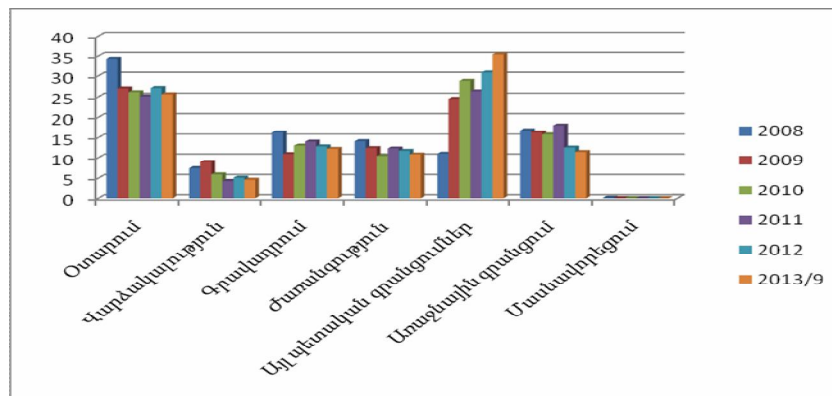


Ինչպես երևում է գծապատկեր 1-ից, ճգնաժամին նախորդող վերջին տարիների ընթացքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակներն աճել են՝ բացառությամբ 2009 թվականի, որը պայմանավորված է հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի վրա համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի թողած բացասական հետևանքներով: 2009թ. անշարժ գույքի շուկայում իրականացված գործարքների քանակը նվազել է 3%-ով: Արդեն սկսած 2009թ. սեպտեմբերից ՀՀ անշարժ գույքի շուկան աստիճանաբար սկսել է վերականգնվել, և գործարքների քանակը յուրաքանչյուր ամիս նախորդ ամսվա համեմատ շարունակաբար աճել է², սակայն հաջորդ անկումը սկսել է գրանցվել 2012թ.:

Անհրաժեշտ է կարևորել այն հանգամանքը, որ անշարժ գույքի շուկայում, բացի գործարքների քանակական շարժընթացից, իր ուրույն տեղն ունի դրա բաշխվածությունը (տե՛ս գծապատկեր 2):

Գծապատկեր 2

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների բաշխվածությունն ըստ տեսակների (տվյալ ժամանակահատվածում իրականացված գործարքների քանակի նկատմամբ, %) 2008-2013/9³



¹ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2012թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 1, 2013թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածի վերլուծություն», էջ 1:

² ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2008թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 2:

³ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2009թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3,

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2010թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3,

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2011թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3,

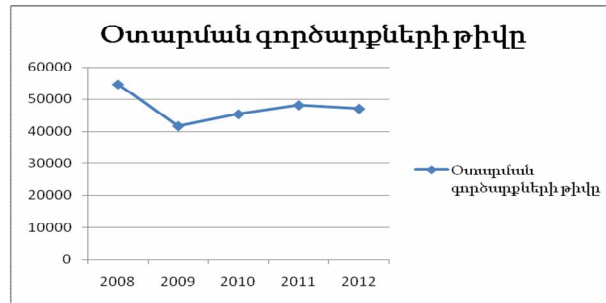
ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2012թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3,

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2013թ. հունվար- սեպտեմբեր ժամանակահատվածի վերլուծություն», էջ 1:

Ակնհայտ է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումներում ուսումնասիրվող յուրաքանչյուր ժամանակահատվածում մեծ տեսակարար կշիռ են ունեցել օտարման գործարքները (տե՛ս գծապատկեր 3):

Գծապատկեր 3

Անշարժ գույքի օտարման գործարքների թիվը 2008-2012թթ.¹



Գծապատկեր 3-ից ակնհայտ է, որ անշարժ գույքի օտարման գործարքների թիվը կտրուկ նվազել է 2009թ., ինչը պայմանավորված է համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի՝ անշարժ գույքի շուկայի վրա բացասական ազդեցությամբ: Նշենք, որ 2013թ. առաջին ինն ամիսների ընթացքում կատարվել է անշարժ գույքի օտարման թվով 35187 գործարք, այսինքն՝ ավելի քիչ, քան մինչև ճգնաժամը՝ 2008թ. նույն ցուցանիշի մակարդակը, որը կազմել է 41388 գործարք²:

2008թ. համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամով պայմանավորված՝ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վրա բացասական ազդեցություն են ունեցել նաև մասնավոր տրանսֆերտների նվազումը և հիփոթեքային վարկավորման ծավալների կտրուկ աճը:

Ճգնաժամն ազդել է ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում տիրող իրավիճակի վրա, քանի որ Հայաստան մտնող ֆինանսական կապիտալը նվազել է, առաջնային բնակարանների հիմնական գնորդները կամ սփյուռքահայերն են, կամ արտերկրից փոխանցումներ ստացող բնակիչները, այդ պատճառով էլ Ռուսաստանում և ԱՄՆ-ում տնտեսական իրավիճակի վատթարացմանը զուգընթաց նվազել է կանխիկ դրամի ներհոսքը մեր երկիր, ուստի իջել է մարդկանց գնողունակությունը: Բացի այդ՝ ֆինանսական միջոցներ ունեցող մարդիկ, ովքեր վերջին տարիներին նախընտրում էին իրենց միջոցները ներդնել շինարարության մեջ, իրենց միջոցները դուրս բերեցին այդ ոլորտից:

Այսպիսով, ճգնաժամի ազդեցությամբ ՀՀ շինարարության ոլորտի անկումը պայմանավորված էր ինչպես ներքին համախառն պահանջարկի նվազմամբ, այնպես էլ արտերկրում բնակվող հայերի եկամուտների նվազմամբ, քանի որ ՀՀ-ում անշարժ գույքի նկատմամբ պահանջարկի զգալի մասը ձևավորվում էր հենց նրանց կողմից, ինչով էլ կարելի էր բացատրել վերջին տասը տարվա ընթացքում անշարժ գույքի գների մոտ տասնապատիկ աճը: Այդ պահանջարկի նվազման պատճառով 2009թ. ընթացքում ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում արձանագրվել են անշարժ գույքի գների անկման միտումներ: Մասնավորապես, մայրաքաղաք Երևանում 2009թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով, 2008թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել են 10%-ով³: Սակայն, եթե հաշվի առնենք 2009թ. մարտի սկզբին ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ դրամի մոտ 20%-ով արժեզրկումը, և հաշվարկներն իրականացվեն համադրելի գներով, ապա Երևան քաղաքում 2009թ. հունվար-

¹ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2008թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 2, ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2009թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3, ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2010թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3, ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2011թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3, ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2012թ. տարեկան վերլուծություն», էջ 3:

² ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2013թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածի վերլուծություն», էջ 1, ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2008թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածի վերլուծություն», էջ 1:

³ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2009թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածի վերլուծություն», էջ 2:

սեպտեմբեր ամիսներին բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, 2008թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել են շուրջ 22.8%-ով: 2013թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին Երևանում բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանի շուկայական միջին գինը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, կազմել է 270,800 ՀՀ դրամ¹, մինչդեռ 2008թ. նույն ժամանակահատվածում այն կազմել է 296,000 ՀՀ դրամ²:

2008-2013թթ. ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ Հայաստանում անշարժ գույքի շուկան ունեցել է հետևյալ առանձնահատկությունները՝

- անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումներում մեծ տեսակարար կշիռ են ունեցել օտարման գործարքները, որոնց թիվը կտրուկ նվազել է ճգնաժամի ազդեցությամբ և դեռ չի հասել նախաճգնաժամային մակարդակին,
- յուրաքանչյուր տարի Հայաստանում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների ընդհանուր քանակի զգալի մասը կատարվել է բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ,
- գործարքների ընդհանուր քանակի մեծ մասը գրանցվել է մայրաքաղաք Երևանում, ուստի ճգնաժամի ազդեցությամբ ավելի մեծ չափով գործարքների թիվը պակասել է հենց մայրաքաղաքում,
- ճգնաժամի ազդեցությամբ նվազել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները, և 2013թ. հունվար-սեպտեմբեր ամիսներին Երևանում բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանի շուկայական միջին գինը, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով, կազմել է ավելի քիչ, քան 2008թ. նույն ժամանակահատվածում,
- 2008թ. համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամով պայմանավորված՝ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վրա բացասական ազդեցություն են ունեցել նաև մասնավոր տրանսֆերտների նվազումը և հիփոթեքային վարկավորման ծավալների կտրուկ աճը:

Ներկայումս ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում տիրող իրավիճակը կարելի է բնութագրել որպես ճգնաժամից հետո կայուն վերականգնվող, սակայն ՀՀ անշարժ գույքի շուկան, ընդհանուր առմամբ, դեռևս գտնվում է կայացման փուլում: Առկա են բազում գերակա խնդիրներ՝ կապված ինչպես բնագավառի օրենսդրական կարգավորման, այնպես էլ մասնագետների որակական հատկանիշների բարձրացման, համապատասխան կրթական ծրագրերի ներդրման, տեղեկատվության մատչելիության ապահովման, անշարժ գույքի շուկայի կայացման ու զարգացման, ինչպես նաև այլ հարցերի հետ:

Գտնում են, որ Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի հեռանկարային զարգացումն ապահովող կարևոր քայլերից են հանդիսանում՝

1. անշարժ գույքի շուկայում արժանահավատ տեղեկատվության ապահովումը (օրինակ՝ անշարժ գույքի ու անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների իրականացում և արդյունքների հրապարակում ու իրազեկում ՁԼՄ-ների միջոցով);
2. անշարժ գույքի շուկայում վճարունակ պահանջարկի ավելացման նպատակով անշարժ գույքի հիփոթեքային վարկավորման խթանիչ միջոցառումների իրականացումը, այդ թվում՝ անշարժ գույքի հիփոթեքային վարկավորման համակարգի զարգացումը, գնային իրավիճակի շարունակական դիտարկումների իրականացումը և գնային ինդեքսների ձևավորումը, անշարժ գույքի շուկայական գնահատման համապատասխանեցումը միջազգային ստանդարտներին:

¹ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2013թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածի վերլուծություն», էջ 2:

² ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, «2008թ. հունվար-սեպտեմբեր ժամանակահատվածի վերլուծություն», էջ 2:

ՀԱՄԱՇԽԱՐՀԱՅԻՆ ՖԻՆԱՆՍԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԴԳՆԱԺԱՍԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ
ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎՐԱ

ԱՆՆԱ ՀԱՆՈՒՍՅԱՆ

ԵՊՀ ֆինանսահաշվային ամբիոնի հայցորդ

Համառոտագիր

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում իրավիճակը սկսեց վատթարանալ 2008թ. ամռան վերջից, այսինքն՝ գրեթե այն ժամանակ, երբ ԱՄՆ-ում սկսվեց համաշխարհային ֆինանսական ճգնաժամը: Դճնաժամին նախորդող վերջին տարիների ընթացքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակներն աճել են՝ բացառությամբ 2009 թվականի, որը պայմանավորված էր հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի վրա համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի թողած բացասական հետևանքներով: Դճնաժամի արդյունքում ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վրա բացասական ազդեցություն են ունեցել նաև մասնավոր տրանսֆերտների նվազումը և հիփոթեքային վարկավորման ծավալների կտրուկ աճը: Ներկայումս ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում տիրող իրավիճակը կարելի է բնութագրել որպես ճգնաժամից հետո կայուն վերականգնվող, որտեղ առկա են բազում գերակա խնդիրներ:

***Բանալի բառեր.** ճգնաժամ, անշարժ գույք, շուկա, բնակարան, օտարման գործարք, շինարարության ոլորտ, մասնավոր տրանսֆերտներ, հիփոթեքային վարկավորում:*

ВЛИЯНИЕ МИРОВОГО ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РА

АННА АНИСЯН

соискатель Финансово-расчетной кафедры ЕГУ

Аннотация

Ситуация на рынке недвижимости РА начала ухудшаться в конце лета 2008 года, то есть, почти в то время, когда в США разразился мировой финансовый кризис. За последние годы, предшествовавшие кризису, количество сделок с недвижимостью выросло, за исключением 2009 года, что было обусловлено негативными последствиями мирового финансово-экономического кризиса на рынке жилья. В связи с кризисом на рынок недвижимости РА негативно повлияли также падение частных трансфертов и резкое увеличение объемов ипотечного кредитования. Сложившуюся ныне ситуацию на рынке недвижимости РА можно охарактеризовать как устойчиво восстанавливающуюся после кризиса, где налицо множество первичных проблем.

***Ключевые слова:** кризис, недвижимость, рынок, квартира, сделка продажи, строительный сектор, частные трансферты, ипотечное кредитование.*

THE IMPACT OF THE GLOBAL FINANCIAL CRISIS ON THE REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

ANNA HANISYAN

Ph.D. Student

Finances and Accounting Department

Yerevan State University

Abstract

Since the end of summer 2008, the real estate market has started reporting poor performance; i.e. approximately the same period when the Global Financial Crisis emerged in the United States and went global. Prior to crisis, the number of real estate transactions had been growing for several years; in 2009, the market reported decline owing to the negative impact of the Global Financial Crisis on the real estate market of the Republic. Decline in remittances (current private transfers) from abroad caused by the Crisis and sharp increase in mortgage lending negatively affected the real estate market of the Republic of Armenia. Currently, the market is slowly recovering from the aftermath of the Crisis and could be described as a stable growth process; however the market still needs to address many primary issues.

***Keywords:** crisis, real estate, market, apartment, sales transaction, construction industry, private transfers, mortgage lending.*