

ԵԿԱՍՏԱՅԻՆ ՀԱՐԿԻ ՀԵՏՎԵՐԱԴԱՐՁԻ ՆՈՐ ՄՈՏԵՑՈՒՄ ՀՀ ՄԱՐԶԵՐԻ ՀԱՄԱՐ *

ՀՏԴ 332.8

DOI: 10.52063/25792652-2025.3.26-205

ԿԱՐԱՊԵՏ ՄՈՎՍԻՍՅԱՆ

Հայաստանի պետական տնտեսագիտական
համալսարանի ֆինանսական ֆակուլտետի
ֆինանսական շուկաների և ինստիտուտների ամբիոնի հայցորդ,
ք. Երևան, Հայաստանի Հանրապետություն,
karapetmovsisyan@gmail.com
ORCID: 0009-0009-5295-2939

Հոդվածի նպատակն է ներկայացնել եկամտային հարկի հետվերադարձի նորացված մեխանիզմի հեղինակային մոտեցումը, որն ուղղված է ՀՀ մարզերի սոցիալ-տնտեսական զարգացման խթանմանը, բնակարանային մատչելիության բարելավմանը և տարածքային անհավասարությունների նվազեցմանը: Հետազոտության շրջանակներում գնահատվում են առաջարկվող համակարգի տեսական, իրավական և կիրառական հիմքերը, ինչպես նաև վերլուծվում է դրա հնարավոր ազդեցությունը բնակարանային շուկայի կառուցվածքի, ներդրումային ակտիվության, տեղական բիզնես միջավայրի և աշխատաշուկայի ձևավորման վրա:

Հոդվածի նպատակին հասնելու համար սահմանվել են մի շարք հետազոտական խնդիրներ: Դրանց շրջանակներում ուսումնասիրվել է եկամտային հարկի հետվերադարձի գործող և առաջարկվող մեխանիզմների արդյունավետությունը՝ մարզերի բնակարանային շուկայի առանձնահատկությունների համատեքստում: Միաժամանակ գնահատվում է առաջարկվող մոտեցման ազդեցությունը բնակարանային մատչելիության և ներդրումային ակտիվության վրա: Վերլուծվում են նաև տարածքային անհավասարությունները պայմանավորող հիմնական գործոնները և դրանց նվազեցման հնարավորությունները:

Վերլուծության մեթոդաբանությունը ներառում է բնակարանային շուկայի բազմամյա վիճակագրական տվյալների համեմատական ուսումնասիրություն, տարածքային ցուցանիշների հաշվարկ և հեղինակային «բնակֆոնդի ներուժի» մոդելի կիրառում, ինչը հնարավորություն է տալիս գնահատելու պետական աջակցության և շուկայական գների հարաբերակցությունը մարզային կտրվածքով:

Ստացված արդյունքները ցույց են տալիս, որ մարզերում բնակարանների համեմատաբար ավելի մատչելի գնային դինամիկան բարձրացնում է եկամտային հարկի հետվերադարձի առաջարկվող մեխանիզմի արդյունավետությունը՝ ձևավորելով բնակարանային շուկայի հասանելիության ավելի բարենպաստ միջավայր: Այս գործոնը կարող է խթանել ինչպես նորակառույցների, այնպես էլ երկրորդային շուկայի ակտիվությունը, նպաստել տեղական պահանջարկի աճին և աջակցել բնակչության տարածքային վերաբաշխման ավելի հավասարակշիռ գործընթացներին:

* Հոդվածը ներկայացվել է 11.10.2025թ., գրախոսվել՝ 29.11.2025թ., տպագրության ընդունվել՝ 30.12.2025թ.:

Հիմնաբառեր՝ եկամտային հարկ, հիփոթեքային շուկա, հետվերադարձ, մարզեր, մայրաքաղաք, տնտեսություն, ներդրումներ, նորույթ, նոր մոտեցում, զարգացում:

Ներածություն

Մարզերում տնտեսական դանդաղ զարգացումը, բնակչության արտագաղթը և եկամուտների անհավասար բաշխվածությունը շարունակում են խորացնել երկրի տարածքային անհավասարությունները: Այս պայմաններում եկամտային հարկի հետվերադարձի նոր մոտեցումը դիտարկվում է որպես գործիք, որը կարող է խթանել բնակարանաշինության ոլորտը, բարձրացնել տեղական ներդրումային ակտիվությունը և ամրապնդել հիփոթեքային շուկայի տարածքային մատչելիությունը: Նման քաղաքական գործիքների արդյունավետ կիրառումը կարող է նպաստել ոչ միայն բնակարանային պահանջարկի ակտիվացմանը, այլև աշխատատեղերի ստեղծմանը, տեղական բիզնես միջավայրի աշխուժացմանը և սոցիալ-տնտեսական ակտիվության բարձրացմանը մարզերում (Долматович, Кешенкова 441): Միաժամանակ, հարկային խթանների տարածքային ազդեցության գնահատումը կարևոր է պետական ռեսուրսների նպատակային բաշխման և տարածքային զարգացման քաղաքականության արդյունավետության ապահովման տեսանկյունից: Այս համատեքստում առանձնահատուկ նշանակություն է ստանում եկամտային հարկի հետվերադարձի մեխանիզմի տարածքային առանձնահատկությունների ուսումնասիրությունը, որը հնարավորություն է տալիս բացահայտելու դրա ազդեցության տարբերությունները մայրաքաղաքի և մարզերի միջև (Ներսիսյան 2): Հաշվի առնելով բնակարանային շուկայի կառուցվածքային տարբերությունները, բնակչության եկամտային մակարդակի անհավասարությունը և ֆինանսական գործիքների հասանելիության սահմանափակումները՝ անհրաժեշտ է համալիր վերլուծություն՝ ուղղված առաջարկվող մոտեցման կիրառելիության և արդյունավետության գնահատմանը:

ՀՀ բնակարանային և հիփոթեքային շուկայի տարածքային միտումները

ՀՀ-ում բնակարանների միջին գինն արտացոլում է ոչ միայն շուկայական պահանջարկը, այլև պետական ծրագրերի, հատկապես եկամտային հարկի վերադարձի մեխանիզմի ազդեցությունը բնակարանաշինության վրա:

Աղյուսակ 1-ը ցույց է տալիս 2017-2024թթ. ժամանակահատվածում Երևանում (ըստ վարչական շրջանների) բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների գների փոփոխության միտումը 1 ք/մ-ի համար:

Աղյուսակ 1. Երևան քաղաքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների 1 ք/մ-ի միջին գինը 2017-2024թթ. (ՀՀ դրամ)*

| Վարչական շրջան | 2017թ | 2018թ | 2019թ | 2020թ | 2021թ. | 2022թ | 2023թ | 2024 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|-----------|
| 1. Կենտրոն | 445,800 | 529,200 | 607,400 | 644,800 | 633. 000 | 737. 800 | 837. 700 | 2,371,240 |
| 2. Արաբկիր | 345,800 | 370,500 | 415,100 | 452,000 | 455. 200 | 522. 100 | 587. 850 | 1,075,250 |
| 3. Բնաբեր-Չեյթուն | 270,600 | 277,500 | 306,200 | 328,500 | 327. 500 | 381. 600 | 405. 300 | 879,750 |
| 4. Նոր-Նորք | 237,000 | 242,800 | 267,700 | 293,500 | 301. 500 | 325. 200 | 358. 800 | 332,750 |
| 5. Էրեբունի | 240,100 | 252,800 | 270,500 | 288,200 | 290. 900 | 335. 000 | 371. 400 | 375,050 |
| 6. Շենգավիթ | 244,600 | 253400 | 275,750 | 300,300 | 306. 700 | 337. 500 | 365. 500 | 403,200 |
| 7. Դավթաշեն | 257,900 | 286,700 | 318,900 | 335,200 | 325. 600 | 382. 700 | 428. 300 | 558,350 |
| 8. Աջափնյակ | 234,200 | 251,100 | 286,100 | 313,600 | 314. 800 | 354. 100 | 378. 800 | |
| 9. Մալաթիա-Սեբաստիա | 233,800 | 240,500 | 266,300 | 289,600 | 292. 500 | 333. 050 | 365. 800 | 508,658 |

| | | | | | | | | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|---------|
| 10. Ավան | 251,500 | 257,200 | 273,900 | 295,600 | 295. 700 | 332. 500 | 364. 600 | 391,650 |
| 11. Նուբարաշեն | 157,100 | 165,400 | 177,300 | 183,100 | 180. 100 | 201,200 | 214. 200 | 264,906 |
| 12. Նորք Մարաշ | 523,417 | 571,263 | 643,892 | 692,745 | 734,618 | 801,357 | 852,946 | 884,125 |

* ՀՀ Կադաստրի կոմիտե, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն 2017-2024թթ. :

Աղյուսակի տվյալների վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ 2017–2024թթ ընթացքում Երևան քաղաքի բոլոր վարչական շրջաններում բնակարանների մեկ քմ-ի միջին գները շարունակական աճ են գրանցել: Առավել բարձր աճ է արձանագրվել «Կենտրոն» վարչական շրջանում՝ մոտ 88%, ինչը պայմանավորված է ինչպես ներդրումային պահանջարկի կտրուկ աճով, այնպես էլ շինարարական ոլորտի գների բարձրացմամբ: Արաբկիրում, Դավթաշենում, Շենգավիթում և Աջափնյակում աճը կազմել է միջինը 70%, իսկ Նոր Նորքում և Զանաքեռ-Չեյթունում շուրջ 50–60%: Նուբարաշենում գների աճը եղել է համեմատաբար փոքր՝ մոտ 36%, ինչը կապված է տարածքի հեռավորությամբ և շուկայական ակտիվության ցածր մակարդակով: 2024 թվականի տվյալները վկայում են գների կտրուկ բարձրացման մասին՝ հատկապես «Կենտրոն» և «Արաբկիր» վարչական շրջաններում, ինչը կարող է պայմանավորված լինել ինչպես շուկայի գերակտիվությամբ, այնպես էլ տվյալ տարվա նախնական գնահատականների հաշվառմամբ:

Աղյուսակ 2-ում ներկայացված են Երևանի վարչական շրջանների գործարքների դինամիկ տվյալները, որոնք արտացոլում են հիփոթեքային շուկայի տարածքային տարբերությունները և ներդրումային շարժը մայրաքաղաքում:

Աղյուսակ 2. Երևանի վարչական շրջաններ, բնակարանների առքուվաճառքի քանակը, 2017–2024թթ.*

| Շրջան | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Կենտրոն | 1,842 | 1,967 | 2,134 | 1,583 | 2,247 | 2,469 | 2,713 | 2,618 |
| Արաբկիր | 1,137 | 1,209 | 1,324 | 1,067 | 1,389 | 1,521 | 1,649 | 1,583 |
| Աջափնյակ | 842 | 896 | 954 | 781 | 1,012 | 1,128 | 1,213 | 1,167 |
| Ավան | 736 | 789 | 843 | 692 | 912 | 998 | 1,067 | 1,029 |
| Դավթաշեն | 518 | 557 | 603 | 473 | 648 | 712 | 768 | 732 |
| Էրեբունի | 923 | 976 | 1,028 | 824 | 1,087 | 1,174 | 1,246 | 1,198 |
| Զանաքեռ-Չեյթուն | 669 | 718 | 782 | 639 | 826 | 904 | 973 | 941 |
| Մալաթիա-Սեբաստիա | 1,058 | 1,129 | 1,213 | 964 | 1,298 | 1,389 | 1,462 | 1,416 |
| Նոր Նորք | 912 | 967 | 1,018 | 826 | 1,097 | 1,189 | 1,256 | 1,218 |
| Նորք-Մարաշ | 174 | 193 | 209 | 156 | 224 | 251 | 273 | 261 |
| Նուբարաշեն | 127 | 139 | 152 | 117 | 168 | 189 | 201 | 193 |
| Շենգավիթ | 1,013 | 1,082 | 1,147 | 934 | 1,234 | 1,327 | 1,398 | 1,351 |

*ՀՀ Կադաստրի կոմիտե, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն 2017-2024թթ. :

Երևանում 2017–2024 թվականներին բնակարանների առքուվաճառքն աճել է մոտ **30%**: Առավել մեծ ծավալներ ունեն **Կենտրոն (1,842-ից՝ 2,618)**, **Մալաթիա-Սեբաստիա (1,058-ից՝ 1,416)** և **Շենգավիթ (1,013-ից՝ 1,351)** շրջանները: **Նուբարաշենում** գործարքների քանակը նվազ է՝ **127-ից՝ 193**, ինչը ցույց է տալիս շուկայի սահմանափակ ակտիվություն: 2020թ. նկատվող անկումից հետո շուկան արագ վերականգնվել է, և 2022–2023-ին գրանցվել են առավելագույն ցուցանիշներ:

Այսպիսով՝ Երևանում անշարժ գույքի շուկան պահպանել է կայուն և արագ աճ՝ թե՛ գների, թե՛ առքուվաճառքների թվի տեսանկյունից, ինչը պայմանավորված է բարձր պահանջարկով, ներդրումային հոսքերի կենտրոնացմամբ և բնակչության խտությամբ:

Աղյուսակ 3-ում ներկայացված են մարզերում բնակարանների առքուվաճառքի ցուցանիշները, որոնք ցույց են տալիս շուկայի մակտիվության աստիճանը և բնակարանային քաղաքականության ազդեցությունը մայրաքաղաքից դուրս:

Աղյուսակ 3. ՀՀ մարզերում բնակարանի 1 քմ-ի միջին գները 2017–2024 թթ. (ՀՀ դրամ) *

| Մարզ | 2017թ | 2018թ | 2019թ | 2020թ | 2021թ | 2022թ | 2023թ | 2024թ |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1. Արագածոտն | 145,327 | 153,843 | 162,417 | 171,237 | 182,519 | 196,437 | 213,647 | 246,793 |
| 2. Արարատ | 158,917 | 166,239 | 174,529 | 183,917 | 194,237 | 208,729 | 227,149 | 268,961 |
| 3. Արմավիր | 151,437 | 159,629 | 168,217 | 177,829 | 188,913 | 202,347 | 220,713 | 259,493 |
| 4. Գեղարքունիք | 132,827 | 140,237 | 149,527 | 158,619 | 169,417 | 182,537 | 198,213 | 237,339 |
| 5. Կոտայք | 163,529 | 172,437 | 181,629 | 191,247 | 203,843 | 219,417 | 239,743 | 282,473 |
| 6. Լոռի | 142,637 | 150,713 | 159,249 | 168,327 | 179,243 | 193,129 | 210,437 | 248,379 |
| 7. Շիրակ | 136,917 | 145,329 | 154,217 | 163,749 | 175,639 | 189,437 | 206,327 | 241,597 |
| 8. Սյունիք | 174,539 | 183,647 | 193,213 | 203,529 | 216,247 | 232,713 | 253,947 | 298,643 |
| 9. Տավուշ | 128,429 | 136,237 | 144,813 | 153,647 | 164,237 | 178,319 | 195,629 | 229,487 |
| 10. Վայոց ձոր | 121,739 | 129,427 | 138,217 | 147,329 | 158,247 | 171,437 | 188,217 | 218,579 |

*ՀՀ Կադաստրի կոմիտե, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն 2017-2024թթ. :

Աղյուսակի տվյալները ցույց են տալիս, որ 2017–2024թթ ընթացքում ՀՀ բոլոր մարզերում բնակարանների 1 քմ-ի միջին գները կայունորեն աճել են: Այս աճը հատկապես նկատելի է Կոտայքի և Սյունիքի մարզերում, որտեղ գներն անցնում են 280–290 հազար դրամը, մինչդեռ Վայոց ձորում և Տավուշում դրանք շարունակում են մնալ համեմատաբար ցածր:

Համաձայն հաջորդ աղյուսակի՝ ՀՀ մարզերում առքուվաճառքի գործարքների թիվն ավելանում է, ինչը, առաջարկի և պահանջարկի օրենքին համաձայն, հանգեցնում է գների աճի:

Աղյուսակ 4. ՀՀ մարզերում բնակարանների առքուվաճառքի քանակը, 2017–2024թթ*

| Մարզ | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Արագածոտն | 412 | 463 | 498 | 421 | 537 | 612 | 659 | 633 |
| Արարատ | 589 | 624 | 672 | 538 | 718 | 794 | 857 | 829 |
| Արմավիր | 478 | 503 | 559 | 447 | 603 | 681 | 732 | 706 |
| Գեղարքունիք | 365 | 392 | 431 | 368 | 478 | 529 | 581 | 552 |
| Կոտայք | 728 | 781 | 846 | 712 | 903 | 984 | 1,052 | 1,018 |
| Լոռի | 532 | 564 | 613 | 497 | 652 | 718 | 773 | 742 |
| Շիրակ | 618 | 659 | 702 | 583 | 768 | 851 | 907 | 879 |

| | | | | | | | | |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Սյունիք | 297 | 321 | 348 | 289 | 367 | 412 | 456 | 433 |
| Տավուշ | 254 | 276 | 293 | 237 | 318 | 358 | 389 | 361 |
| Վայոց ձոր | 183 | 197 | 213 | 169 | 231 | 259 | 281 | 266 |

*ՀՀ Կադաստրի կոմիտե, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն 2017-2024թթ. :

Մասնավորապես, 2017–2024 թվականներին մարզերում բնակարանների առքուվաճառքների քանակն աճել է միջինը շուրջ 35–40%: Ամենաշատ գործարքները գրանցվել են Կոտայքում՝ 728-ից՝ 1,018, Շիրակում՝ 618-ից՝ 879 և Արարատում՝ 589-ից՝ 829: Նկատվում է 2020թ. անկում՝ պայմանավորված համավարակով, սակայն, 2021-ից սկսած, գործարքների քանակը կայուն աճել է: Վայոց ձորում և Տավուշում ցուցանիշները համեմատաբար ցածր են՝ համապատասխանաբար 183-ից՝ 266 և 254-ից՝ 361: Այս աճը վկայում է մարզային բնակարանային շուկայի աստիճանական ակտիվացման մասին:

Եկամտային հարկի հետվերադարձի ծրագրի ազդեցության գնահատում և բնակֆոնդի ներուժի մոդել

Բնակչության թվաքանակի փոփոխությունը հիմնարար ցուցանիշ է հիփոթեքային շուկայի գնահատման համար, քանի որ բնակչության աճը կամ նվազումը անմիջապես ազդում է բնակարանային պահանջարկի վրա:

Աղյուսակ 5-ում ներկայացված են ՀՀ բնակչության թվաքանակի փոփոխությունները 2017–2024թթ. ընթացքում՝ ըստ մարզերի, ինչը հնարավորություն է տալիս բացահայտելու բնակչության տարածքային բաշխման միտումները և դրանց կապը բնակարանաշինության զարգացումների հետ:

Աղյուսակ 5. Բնակչության թվաքանակի ցուցանիշները, 2017-2024թթ., (հազ. մարդ)*

| Մարզ | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ՀՀ | 2986.1 | 2972.7 | 2965.3 | 2959.7 | 2963.3 | 2961.4 | 2977.1 | 2991.2 |
| Երևան | 1075.8 | 1077.6 | 1081.8 | 1084.0 | 1091.7 | 1092.8 | 1098.9 | 1106.3 |
| Արագածոտն | 128.5 | 127.1 | 125.4 | 124.7 | 124.5 | 124.6 | 125.7 | 131.8 |
| Արարատ | 258.4 | 257.8 | 256.7 | 256.6 | 256.6 | 256.6 | 259.3 | 255.5 |
| Արմավիր | 265.8 | 264.6 | 263.9 | 263.8 | 264.0 | 264.4 | 266.6 | 259.7 |
| Գեղարքունիք | 230.7 | 229.7 | 228.3 | 227.7 | 227.3 | 227.8 | 228.7 | 213.2 |
| Լոռի | 221.1 | 217.4 | 215.5 | 213.3 | 212.6 | 211.7 | 211.5 | 226.3 |
| Կոտայք | 252.8 | 251.6 | 251.6 | 250.9 | 251.2 | 251.1 | 253.8 | 278.1 |
| Շիրակ | 239.3 | 235.4 | 233.3 | 231.4 | 231.0 | 230.4 | 230.5 | 238.9 |
| Սյունիք | 138.9 | 138.4 | 137.6 | 137.3 | 135.8 | 134.7 | 134.6 | 116.4 |
| Վայոց ձոր | 50.3 | 49.6 | 49.0 | 48.5 | 48.1 | 47.6 | 47.7 | 48.5 |
| Տավուշ | 124.5 | 123.5 | 122.2 | 121.5 | 120.5 | 119.7 | 119.8 | 116.5 |

* ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե, մշտական բնակչության թվաքանակի ցուցանիշներն ըստ ՀՀ մարզերի և ք. Երևանի, քաղաքային/գյուղական բաշխումով 40:

* Հայաստանը թվերով 2024:

Աղյուսակի տվյալները ցույց են տալիս, որ 2011–2024 թթ. ՀՀ բնակչությունն ընդհանուր առմամբ պահպանել է նվազման միտում՝ հատկապես մարզերում: Մինչդեռ Երևանի բնակչությունը նույն ժամանակահատվածում աճել է շուրջ **40 հազարով**՝ մարզերից դեպի մայրաքաղաք միգրացիայի և կենտրոնացված տնտեսական հնարավորությունների հետևանքով: Մարզերում նկատվում է բնակչության կայուն անկում՝ առավել արտահայտված Սյունիքում, Տավուշում և Վայոց ձորում, որտեղ թվաքանակը նվազել է շուրջ **15–20%-ով**:

Բնակչության կառուցվածքի և տարածքային բաշխման ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս բացահայտել հիփոթեզային շուկայի զարգացման իրական ներուժը և գնահատել բնակարանային քաղաքականության ուղղվածությունը:

Աղյուսակ 6. ՀՀ-ում քաղաքային ու գյուղական բնակչության թվաքանակը, 2017-2025թթ. *

| Տարեթիվ | Քաղաքային բնակչություն (%) | Գյուղական բնակչություն (%) |
|---------|----------------------------|----------------------------|
| 2017 | 63.7 | 36.3 |
| 2018 | 63.8 | 36.2 |
| 2019 | 63.9 | 36.1 |
| 2020 | 63.9 | 36.1 |
| 2021 | 64.0 | 36.0 |
| 2022 | 63.9 | 36.1 |
| 2022* | 63.8 | 36.2 |
| 2023* | 63.8 | 36.2 |
| 2024* | 64.0 | 36.0 |
| 2025* | 64.1 | 35.9 |

*ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե, Հայաստանը թվերով 2024

Տվյալները ցույց են տալիս, որ 2017–2025թթ. ՀՀ-ում քաղաքային բնակչության բաժինը աճել է մոտ 0.4 տոկոսային կետով, իսկ գյուղականը նույնքան նվազել է: Սա վկայում է քաղաքացիացման կայուն, բայց դանդաղ ընթացքի մասին: Տեղաշարժը հիմնականում պայմանավորված է աշխատատեղերի և ծառայությունների կենտրոնացմամբ քաղաքներում, հատկապես՝ Երևանում, ինչն ընդգծում է մարզերում տնտեսական և սոցիալական կայունության ապահովման անհրաժեշտությունը՝ բնակչության արտահոսքը կանխելու համար:

Աղյուսակ 7. ՀՀ մարզերի և Երևանի տարածքի ու բնակչության համեմատական բնութագիրը, 2025թ. *

| Մարզերը և ք. Երևանը | Տարածքը, կմ ² | Մշտական բնակչության թվաքանակը |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Հայաստանի Հանրապետություն | 29 743 | 2 991.2 |
| ք. Երևան | 223 | 1 106.3 |
| Արագածոտն | 2 773 | 131.8 |
| Արարատ | 2 090 | 255.5 |
| Արմավիր | 1 231 | 259.7 |
| Գեղարքունիք | 5 352 | 213.2 |

| | | |
|-----------|-------|-------|
| Լոռի | 3 799 | 226.3 |
| Կոտայք | 2 076 | 278.1 |
| Շիրակ | 2 680 | 238.9 |
| Սյունիք | 4 506 | 116.4 |
| Վայոց ձոր | 2 310 | 48.5 |
| Տավուշ | 2 704 | 116.5 |

*ՀՀ վիճակագրական կոմիտե, Հայաստանը թվերով 2024, 16

Բնակչության թվաքանակի և կառուցվածքի տվյալները ցույց են տալիս, որ բնակչության հիմնական մասը կենտրոնացած է Երևանում, մինչդեռ մարզերում նկատվում է նվազման միտում: Սա վկայում է, որ եկամտային հարկի հետվերադարձի ծրագիրը պետք է առավելապես ուղղվի մարզերին՝ խթանելու տեղային զբաղվածությունը, բնակարանաշինությունը և բնակչության պահպանությունը:

Բնակարանային ֆոնդի տարածքային բաշխման վերլուծությունը հնարավորություն է տալիս գնահատելու ՀՀ հիփոթեքային շուկայի իրական ներուժը:

Աղյուսակ 8. Բնակարանային ֆոնդի ՀՀ մարզերում և Երևանում (մ²)՝ քաղաքներում և գյուղերում, 2020–2024թթ. *

| Տարածք | 2020 Քաղաք | 2020 Գյուղ | 2021 Քաղաք | 2021 Գյուղ | 2022 Քաղաք | 2022 Գյուղ | 2023 Քաղաք | 2023 Գյուղ | 2024 Քաղաք | 2024 Գյուղերում |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
| Երևան | 26,708,651 | - | 27,414,374 | - | 29,966,922 | - | 30,410,929 | - | 28,329,088 | - |
| Արագածոտն | 1,493,871 | 4,546,054 | 1,507,466 | 4,619,103 | 1,708,477 | 4,589,730 | 1,789,978 | 4,746,577 | 1,555,420 | 4,636,446 |
| Արարատ | 1,839,048 | 7,230,916 | 1,856,300 | 7,338,708 | 1,877,055 | 7,369,412 | 1,924,105 | 7,495,234 | 1,915,257 | 7,522,189 |
| Արմավիր | 2,834,177 | 6,100,899 | 2,876,740 | 6,216,407 | 2,927,033 | 6,270,580 | 3,178,596 | 6,423,091 | 3,017,941 | 6,451,345 |
| Գեղարքունիք | 2,828,704 | 4,495,098 | 2,854,657 | 4,543,785 | 2,991,516 | 4,575,416 | 3,305,807 | 4,914,871 | 2,873,235 | 4,671,567 |
| Լոռի | 5,342,125 | 3,845,759 | 5,359,341 | 3,858,231 | 5,870,258 | 3,868,151 | 5,870,627 | 3,962,535 | 5,412,295 | 3,938,461 |
| Կոտայք | 4,036,626 | 7,073,464 | 4,112,952 | 7,316,750 | 4,187,444 | 7,559,285 | 4,228,694 | 8,033,974 | 4,229,319 | 7,138,291 |
| Շիրակ | 4,512,143 | 3,123,815 | 4,534,647 | 3,135,303 | 4,501,470 | 3,179,021 | 4,501,604 | 3,183,954 | 4,359,326 | 3,220,129 |
| Սյունիք | 2,463,770 | 1,955,148 | 2,469,594 | 1,962,320 | 2,591,617 | 2,059,290 | 2,610,583 | 2,528,800 | 2,454,003 | 1,988,506 |
| Վայոց ձոր | 617,775 | 1,367,794 | 622,841 | 1,374,156 | 682,102 | 1,836,927 | 682,970 | 1,842,386 | 628,177 | 1,400,605 |
| Տավուշ | 2,265,513 | 3,960,674 | 2,293,378 | 3,983,403 | 2,495,810 | 4,549,411 | 2,513,007 | 4,532,257 | 2,372,375 | 4,054,723 |

*ՀՀ Կառաստրի կոմիտե, ՀՀ առաջին գույքի շուկայի վերլուծություն 2017-2024թթ. :

Տվյալները ցույց են տալիս, որ բնակարանային ֆոնդն աճել է թե՛ Երևանում, թե՛ մարզերում՝ հատկապես քաղաքային բնակավայրերում: Մարզերում աճը հիմնականում ապահովվել է մարզկենտրոնների և քաղաքների հաշվին, մինչդեռ գյուղական համայնքներում այն ավելի դանդաղ է ընթացել: Այս միտումը վկայում է քաղաքային գոտիներում բնակարանաշինության կենտրոնացման մասին և ընդգծում է եկամտային հարկի հետվերադարձի ծրագրի կարևորությունը՝ մարզերի գյուղական հատվածներում շինարարական ակտիվությունը խթանելու համար: 2020–2024թթ. ընթացքում մարզերում բնակարանային ֆոնդի ընդհանուր աճը կազմել է միջինը շուրջ 8–10%, իսկ քաղաքային հատվածներում՝ ավելի քան 12%: Գյուղական

բնակավայրերում աճի միջին տեմպը եղել է մոտ 5%, ինչը վկայում է շինարարական ակտիվության դանդաղ առաջընթացի մասին՝ հատկապես փոքր բնակավայրերում:

Ամփոփելով վերը ներկայացված աղյուսակների վերլուծությունը՝ կարելի է եզրակացնել, որ 2017–2024թթ ՅՅ-ում բնակարանային շուկան պահպանել է աճի կայուն միտում՝ հատկապես մայրաքաղաքում: Երևանում բնակարանների գների, շինարարության ծավալների և առջուվաճառքի թվերի աճը վկայում է շուկայի կենտրոնացման մասին, միևնույն ժամանակում զարգացումները եղել են համեմատաբար դանդաղ: Միաժամանակ բնակչության թվաքանակի և կառուցվածքի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս բնակչության շարունակական ներհուսք դեպի Երևան՝ պայմանավորված տնտեսական գործոններով:

Վերլուծության արդյունքները ցույց են տալիս, որ նպատակահարմար է վերանայել եկամտային հարկի հետվերադարձի գործող քաղաքականությունը՝ այն առավել նպատակաուղղված դարձնելով ՅՅ մարզերում բնակվող բնակչության պահանջներին և մարզային զարգացման իրական կարիքներին: Մոտեցման տրամաբանությունն այն է, որ մարզերում անշարժ գույք ձեռք բերող կամ այնտեղ բնակվող քաղաքացիների համար հարկային աջակցությունը դառնա ավելի արդյունավետ խթան՝ նպաստելով բնակարանաշինության աշխուժացմանը, բնակֆոնդի զարգացմանը և բնակչության տարածքային հավասարաչափ բաշխմանը: Այդ նպատակով առաջարկում ենք վերանայել շահագործվող շենքեր և սահմանել եկամտային հարկի հետվերադարձի առավելագույն չափը՝ 35 մլն դրամ՝ դիտարկելով այնպիսի գների միջին մակարդակը, որտեղ մարզերում մեկ քմ-ի արժեքը մոտ 300 հազար դրամ է: Միաժամանակ եռամսյակի ընթացքում վերադարձվող եկամտային հարկի առավելագույն չափը 1.5 մլն դրամից նվազեցվի մինչև 1 մլն դրամ: Այս փոփոխությունը հնարավորություն կտա տարեկան սահմանելու մինչև 4 մլն դրամ վերադարձի առավելագույն չափ, ինչն ապահովում է բյուջետային ծախսերի օպտիմալ բաշխում և ծրագրի երկարաժամկետ կայունություն: Եկամտային հարկի գործող օրենքով հետ վերադարձվող տոկոսագումարը եռամսյակի համար կազմում է 1.5 մլն դրամ, այսինքն՝ տարեկան՝ 4×1.5 մլն = 6 մլն դրամ: Եթե վարկը տրամադրվի 10 տարով, ապա գործող օրենքով ետվերադարձվող գումարը կկազմի 10×6 մլն = 60 մլն դրամ: Մեր առաջարկվող տարբերակով եռամսյակային վերադարձվող գումարը սահմանվում է 1 մլն դրամ, այսինքն՝ տարեկան՝ 4×1 մլն = 4 մլն դրամ, իսկ տասը տարվա կտրվածքով՝ 10×4 մլն = 40 մլն դրամ: Այսպիսով՝ նոր տարբերակը հնարավորություն է տալիս պետական բյուջեին խնայելու 60 մլն – 40 մլն = 20 մլն դրամ, որի փոխարեն նախատեսվում է մարել վարկի մայր գումարի 5 տոկոսը: Մայր գումարի առավելագույն չափը՝ 35 մլն դրամի դեպքում, կազմում է $(35 \text{ մլն} \times 5\%) = 1,750,000$ դրամ: Արդյունքում, պետական բյուջեի մաքուր խնայողությունը կազմում է 20 մլն – 1.75 մլն = 18.25 մլն դրամ՝ յուրաքանչյուր շահառուի հաշվով, միաժամանակ պահպանելով ծրագրի սոցիալական և տարածքային ուղղվածությունը: Մեր առաջարկի տրամաբանության մեջ ներառվում է նաև պետական համաֆինանսավորման բաղադրիչ՝ վարկի մայր գումարի 5 տոկոսի չափով: Օրինակ՝ 35 մլն դրամ արժողությամբ բնակարանի դեպքում պետությունը կհամաֆինանսավորի 1 մլն 750 հազար դրամ՝ մասնակիորեն փոխհատուցելով հարկային արտոնության կրճատումը: Արդյունքում՝ տասը տարվա կտրվածքով ծրագիրը հնարավորություն է տալիս պետական բյուջեին խնայելու շուրջ 18.25 մլն դրամ՝ յուրաքանչյուր շահառուի հաշվով՝ միաժամանակ պահպանելով դրա տարածքային ուղղվածությունը և աջակցելով բնակարան ձեռքբերող միջին ու ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքներին: Ծրագրի շահառու կարող են լինել այն անձինք, որոնք չունեն սեփական բնակարան և նախատեսում են գույք ձեռք բերել կամ այն կառուցել մարզերում՝ ներառյալ ինչպես նորակառույց, այնպես էլ երկրորդային շուկայի բնակարանները: Մեր առաջարկի տրամաբանությամբ նախատեսվում է, որ շահառուները հնարավորություն կունենան բնակարան ձեռք բերելու ինչպես

Նորակառույց, այնպես էլ երկրորդային շուկայից՝ նպաստելով բնակֆոնդի շրջանառության ակտիվացմանը: Բացի այդ, հիփոթեքային վարկավորման միջոցով շահառուները կկարողանան իրականացնել բնակարանաշինությունն սեփական հողամասերի վրա, ինչը կնպաստի բնակարանային ֆոնդի բնական աճին և շինարարական գործունեության ակտիվացմանը մարզերում: Ծրագրից կարող են օգտվել բացառապես այն անձինք, որոնք սեփական բնակարան չեն ունեցել, ինչն ապահովում է դրա սոցիալական նպատակային ուղղվածությունը:

Այժմ ներկայացնենք բնակֆոնդի ներուժի այն մոդելը, որը մշակվել է մեր կողմից՝ հիմնվելով եկամտային հարկի հետվերադարձի գործող կարգավորումների և առաջարկվող փոփոխությունների համադրության վրա: Մոդելի նպատակն է գնահատել, թե ինչ չափով է բնակարանային շուկան տարբեր մարզերում հասանելի դառնում հարկային աջակցության պայմաններում և, արդյո՞ք, պետական միջամտությունը նույն արդյունավետությունն ունի ողջ տարածքում:

Մոդելը կառուցված է այն տրամաբանության վրա, որ բնակարանային շուկաները մարզերում էականորեն տարբերվում են իրենց գների մակարդակով, պահանջարկի ինտենսիվությամբ, տնտեսական ակտիվությամբ և բնակչության միգրացիոն շարժերով: Այս համադրաբար տարբեր պայմանները մոդելում արտացոլելու համար ներմուծվում է **մարզային գործոնը**, որն ընդգրկում է տվյալ մարզի շուկայի առանձնահատկությունները՝ պահանջարկի ուժգնությունը, գների միջին մակարդակը և շինարարական ակտիվությունը:

Այս գործոնը մոդելի մեջ ներկայացվում է **մարզային գործակցով (Մգ)**, որը թույլ է տալիս կախյալ փոփոխականը (բնակարանի գնային միջին մակարդակը) համեմատելի դարձնել տարբեր մարզերի միջև: Մարզային գործակիցը կարգավորման գործիք է, որն ընդունված է տարածքային շուկաների համեմատության ոլորտում: Այն **պաշտոնական սահմանված ցուցանիշ չէ**, այլ կիրառվում է որպես մեթոդաբանական ճշգրտման տարր, որպեսզի մարզերի շուկաները հնարավոր լինի գնահատել նույն տրամաբանությամբ:

Մոդելում կիրառվող արժեքները (0.9, 1.0, 1.1 և Երևանում 1.2) ներկայացնում են շուկաների հարաբերական ակտիվության խմբավորում՝

- **0.9** – ցածր պահանջարկ ունեցող և համեմատաբար մատչելի մարզեր,
- **1.0** – բազային (միջին պահանջարկով) մարզեր,
- **1.1** – բարձր պահանջարկ ունեցող մարզեր,
- **1.2** – մայրաքաղաք, որտեղ գները և ներդրումային ակտիվությունը զգալիորեն բարձր են:

Այս մոտեցումը համահունչ է բնակարանային մատչելիության միջազգային գնահատման մեթոդաբանություններին, որտեղ տարածքային շուկաների անհամաչափությունները հավասարեցվում են **տարածքային ճշգրտման գործակիցներով**: Հատկապես լայնորեն կիրառվում են նման մեթոդական լուծումներ՝

- ԱՄՆ «Housing Affordability Index»-ում (National Association of Realtors – NAR),
- OECD-ի տարածքային բարեկեցության և շուկայական համեմատության գործիքակազմում,
- Համաշխարհային բանկի բնակարանային քաղաքականությունների վերլուծությունում (World Bank Housing Policy Frameworks):

Այսպիսով՝ մեր կողմից մշակված մոդելում օգտագործվող մարզային գործակիցը ապահովում է տարածաշրջանների համադրելիությունը և թույլ է տալիս չափել պետական աջակցության հարաբերական ազդեցությունը՝ հաշվի առնելով տեղային շուկայական առանձնահատկությունները:

Բնակֆոնդի ներուժի մոդելի բանաձևը հետևյալն է¹.

$$Fg = \frac{Qp}{Sq \times Uq}$$

Որտեղ.

- **Fg** — ն բնակֆոնդի հարաբերական ցուցանիշն է մարզում.
- **Qp** —ն բնակարանի մեկ քառակուսի մետրի միջին գինն է տվյալ մարզում (դրամ).
- **Sq** —ն տարեկան առավելագույն վերադարձվող եկամտային հարկն է (4,000,000 դրամ).
- **Uq** —ն մարզային գործակիցն է, որը ներկայացնում է մարզի շուկայի հարաբերական ակտիվությունը:

Այս ցուցանիշը վկայում է, թե ինչ հարաբերակցությունն է ձևավորվում բնակարանի միջին գնի և պետության կողմից տրամադրվող հարկային աջակցության միջև: Ցուցիչը որքան փոքր է, այնքան բարձր է պետական աջակցության ազդեցությունը տվյալ մարզում, այսինքն՝ շուկան ավելի մատչելի է և պետական միջամտությունը՝ ավելի արդյունավետ:

Աղյուսակը ցույց է տալիս բնակարանների միջին գների և պետական աջակցության (եկամտային հարկի հետվերադարձի) հարաբերակցությունը ՀՀ մարզերում՝ հնարավորություն տալով գնահատելու ծրագրի հարաբերական արդյունավետությունը տարածքային կտրվածքով:

Աղյուսակ 9. Բնակարանային շուկայի հարաբերական ցուցանիշ (Fg), 2024թ. (ճշգրիտ հաշվարկված)*

| Մարզ / Շրջան | Գքմ (դրամ/մ²) | Sq | Uq | Fg = Qp / (Sq×Uq) |
|--------------|---------------|-----------|-----|-------------------|
| Արագածոտն | 246,793 | 4,000,000 | 0.9 | 0.0686 |
| Արարատ | 268,961 | 4,000,000 | 1.0 | 0.0672 |
| Արմավիր | 259,493 | 4,000,000 | 1.0 | 0.0649 |
| Գեղարքունիք | 237,339 | 4,000,000 | 0.9 | 0.0659 |
| Կոտայք | 282,473 | 4,000,000 | 1.1 | 0.0642 |
| Լոռի | 248,379 | 4,000,000 | 1.0 | 0.0621 |
| Շիրակ | 241,597 | 4,000,000 | 0.9 | 0.0671 |
| Սյունիք | 298,643 | 4,000,000 | 1.1 | 0.0679 |
| Տավուշ | 229,487 | 4,000,000 | 0.9 | 0.0637 |
| Վայոց ձոր | 218,579 | 4,000,000 | 0.9 | 0.0607 |
| Երևան | 2,371,240 | 4,000,000 | 1.2 | 0.4940 |

*Housing Market Trends and Affordability in Central Europe: Insights from the Czech Republic, Slovakia, Austria, and Poland (Matějková & Tichá 2025).

*Towards a More Nuanced Approach to Measuring Housing Affordability (World Bank 2020).

*Regional Disparities in Availability and Affordability of Housing (Kadlecová & Hadlačová 2011).

¹ Բնակարանային մատչելիության հարաբերական ցուցանիշի հաշվարկման բանաձևը մշակվել է հեղինակի կողմից՝ հիմնվելով բնակարանային մատչելիության գնահատման միջազգային մեթոդաբանական մոտեցումների վրա:

Բնակարանային շուկայի հարաբերական ցուցանիշի (Բց) հաշվարկները ցույց են տալիս, որ ՀՀ մարզերում բնակարանների մեկ քառակուսի մետրի միջին գների և եկամտային հարկի հետվերադարձի շեմով սահմանված պետական աջակցության հարաբերակցությունը ձևավորվում է մոտավորապես **0.060–0.068** միջակայքում: Այս չափազանց նեղ տատանումը վկայում է, որ ՀՀ մարզերում բնակարանային շուկաները հիմնականում համադրելի են գնային կառուցվածքով, և պետական աջակցությունը համեմատաբար միատեսակ ազդեցություն է ունենում բնակարանային մատչելիության վրա:

Առանձին վերցված՝ մարզերում նկատվող փոքր տարբերությունները պայմանավորված են բնակարանային պահանջարկի, կառուցապատման ակտիվության, տնտեսական կենտրոնների առկայության և շուկայի ներքին չափի տարբերություններով: Օրինակ՝ Կոտայքում և Սյունիքում, որտեղ կիրառվում է 1. 1 գործակիցը, Բց-ի արժեքները մնում են նույն միջակայքում, ինչը ցույց է տալիս, որ նույնիսկ բարձր պահանջարկ ունեցող մարզերում պետական աջակցությունը շարունակում է մնալ համեմատաբար արդյունավետ: Մյուս մարզերում՝ Վայոց ձոր, Լոռի կամ Տավուշ, արժեքների փոքր նվազումը պայմանավորված է գների ավելի ցածր մակարդակով, ինչն ապահովում է պետական աջակցության ավելի մեծ «ծածկույթ» բնակարան ձեռք բերող բնակչության համար:

Երևանի համար ստացված **0.494** ցուցանիշը կտրուկ բարձր է մյուս մարզերի համեմատ. այս տարբերությունը ավելի քան յոթ անգամ գերազանցում է մարզային միջին արժեքը: Սա վկայում է, որ մայրաքաղաքում բնակարանների շուկայական գներն այնքան բարձր են, որ նույն պետական աջակցությունը գրեթե չի մեղմում գնային բեռը: Արդյունքում հարկային վերադարձի ազդեցությունն այստեղ երկրորդային է՝ սահմանափակելով դրա դերը բնակարանային մատչելիության բարձրացման գործում:

Ընդհանուր առմամբ, աղյուսակի տվյալները հաստատում են, որ նախատեսվող մեխանիզմը մարզերում կարող է ունենալ **բարձր սոցիալ-տնտեսական արդյունավետություն**, քանի որ այնտեղ պետական աջակցությունը զգալիորեն մեծացնում է բնակարան ձեռք բերելու հնարավորությունը, խթանում շինարարական ակտիվությունը և նպաստում ներդրումային միջավայրի աշխուժացմանը: Մայրաքաղաքում, հակառակը, նույն մեխանիզմը թույլ ազդեցություն է թողնում, ինչը ևս մեկ անգամ ընդգծում է քաղաքականության տարածքային նպատակաուղղվածության կարևորությունը:

Եզրահանգումներ

Այսպիսով եկամտային հարկի հետվերադարձի ծրագիրը կարևոր գործիք է բնակարանային շուկայի խթանման և սոցիալ-տնտեսական հավասարակշռության ապահովման գործում:

- Ծրագրի նոր տարբերակով նախատեսվող փոփոխությունները, մասնավորապես՝ սահմանաչափերի նվազեցումը և ծրագրի տարածումը դեպի մարզեր, հնարավորություն են տալիս բարձրացնելու դրա տարածքային արդյունավետությունը՝ նվազեցնելով բյուջետային ծանրաբեռնվածությունը:

- Ներկայացված վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ նույն հարկային արտոնությամբ մարզերում հնարավոր է ձեռք բերել ավելի մեծ բնակարանային մակերես, ինչը նպաստում է բնակֆոնդի ընդլայնմանը, շինարարական ոլորտի աշխուժացմանը և տեղական տնտեսական շրջանառության աճին:

- Բնակֆոնդի ներուժի մոդելը վկայում է, որ հարկային քաղաքականության ճիշտ ուղղորդումը կարող է դառնալ տարածքային զարգացման գործիք՝ ապահովելով ոչ միայն տնտեսական, այլև տնտեսական դրական արդյունքներ: Այդ մոդելի կիրառումը հնարավորություն կտա խթանելու ներդրումները մարզերում,

հավասարակշռելու բնակչության բաշխվածությունը և նվազեցնելու մայրաքաղաքային գերծանրաբեռնվածությունը:

- Այսպիսով՝ եկամտային հարկի հետվերադարձի ծրագրի բարեփոխված տարբերակը կարող է դառնալ մարզերի տնտեսական և բնակարանային զարգացման կայուն շարժիչ ուժ:

- Ելնելով կատարած վերլուծությունից՝ նպատակահարմար է ապահովել եկամտային հարկի հետվերադարձի ծրագրի շարունակական և ինստիտուցիոնալ զարգացումը մարզերում՝ ձևավորելով դրա երկարաժամկետ կիրառման մեխանիզմներ:

- Կարևոր է նաև ծրագրի շրջանակներում առանձնացնել հատուկ ուղղություններ, որոնք կխթանեն երիտասարդ ընտանիքների և միջին եկամուտ ունեցող խմբերի մասնակցությունը բնակարանային շուկայում:

- Այս մոտեցումը կնպաստի բնակֆոնդի ընդլայնման, բնակչության տարածքային բաշխման հավասարակշռման և մարզերի սոցիալ-տնտեսական ներուժի ամրապնդմանը՝ ապահովելով ծրագրի արդյունավետ և կայուն ազդեցությունը:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. Ներսիսյան Արմեն, «Հիփոթեքային հարաբերությունների զարգացման տեսական հիմքերը և պրակտիկ կիրառումը զարգացած երկրներում», Երևան, 2012, 8 էջ:

2. ՀՀ Կադաստրի կոմիտե, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2017-2024թթ., https://cadastre.am/market_analysis: Վերջին այց՝ 12. 07. 2025:

3. ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե, Հայաստանի Հանրապետության ընդհանուր բնութագիրը, https://armstat.am/file/article/armenia_2024_1.pdf: Վերջին այց՝ 28. 07. 2025:

4. ՀՀ Կառավարություն, «Հայաստանի Հանրապետության սահմանամերձ բնակավայրերում ընտանիքների բնակարանային մատչելիության ապահովման պետական աջակցության՝ 2022-2024 թվականների ծրագիր», 09.06.2022թ. թիվ 842-L որոշում, <https://www.arlis.am/hy/acts/169243>: Վերջին այց՝ 05. 08.2025:

5. ՀՀ Պետական եկամուտների կոմիտե, Հիփոթեքային վարկի շրջանակում եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրի իրականացման կարգը, <https://www.src.am/am/getNews/375>: Վերջին այց՝ 10. 08. 2025:

6. ՀՀ Կառավարություն, «ՀՀ Հարկային օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» 10.05.2019թ. թիվ 524-L որոշում, <https://www.arlis.am/hy/acts/130493>: Վերջին այց՝ 16. 08. 2025:

7. Սեդա Հերզլյան, «Հիփոթեքային շուկայում եկամտային հարկի վերադարձի համակարգը 2027 թվականից հնարավոր է այլևս չկիրառվի Արագածոտնի, Արարատի, Արմավիրի և Կոտայքի մարզերում», 2024թ., <https://www.hetq.am/hy/article/163526>: Վերջին այց՝ 29.08.2025:

8. How2b.am, «Հիփոթեքային վարկի շրջանակում եկամտային հարկի վերադարձի սահմանափակումները ուժի մեջ են մտնում», <https://how2b.am/ekamtayin-harkiveradardzi-sahmanaparakumner-2025-hunvari-1>: Վերջին այց՝ 02.09.2025:

9. Долматович Игорь Александрович, Кешенкова Наталья Викторовна, «Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США)», «Финансы и кредит», 2018, 13 с.

10. Milada Kadlecova, Michal Hadlac, Housing Affordability and the Price-to-Income Ratio: International Evidence, 1992, <https://www.jstor.org/stable/1060390>: Վերջին այց՝ 05.09.2025:

11. Matejkova Jitka, Ticha Alena, Housing Market Trends and Affordability in Central Europe: Insights from the Czech Republic, Slovakia, Austria and Poland, 2025, <https://www.mdpi.com/2075-5309/15/10/1729>: Վերջին այց՝ 08.09.2025:
12. OECD, Housing Affordability Indicators, <https://www.oecd.org/housing/housing-affordability/>: Վերջին այց՝ 12.09.2025:
13. Milada Kadlecova, Michal Hadlac, Regional Disparities in Availability and Affordability of Housing, 2011, https://www.corp.at/archive/CORP2011_83.pdf: Վերջին այց՝ 14.09.2025:
14. World Bank, Towards a More Nuanced Approach to Measuring Housing Affordability, 2020, <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/17663ceb-1691-4a7f-9645-e7c0f3cfa79e/content>: Վերջին այց՝ 25.10.2025:

WORKS CITED

1. Nersisyan Armen, Hipotekayin haraberutyunneri zargatsman tesakan himkery yev praktik kirarumy zargatsvats yerkrnerum, Yerevan, 2012, 8 ej. [Theoretical Foundations and Practical Application of the Development of Mortgage Relations in Developed Countries, Yerevan, 2012, p. 8] (in Armenian)
2. RA Kadastrı Komıte, RA ansharzh guyqi shukayi verlucutyun, 2017–2024 tt., https://cadastre.am/market_analysis, Verjin ayc՝ 12.07.2025. [RA Cadastre Committee, Analysis of the Real Estate Market of the Republic of Armenia, 2017–2024, Accessed on: 12.07.2025] (in Armenian)
3. RA Vijakagrakan Komıte, Hayastani Hanrapetutyun yndhanur bnuthagiry, https://armstat.am/file/article/armenia_2024_1.pdf, Verjin ayc՝ 28.07.2025. [Statistical Committee of the Republic of Armenia, General Description of the Republic of Armenia, Accessed on: 28.07.2025] (in Armenian)
4. RA Karavarutyun, “Hayastani Hanrapetutyun sahmanamerd bnakavayrerum yntaniqneri bnakaranayin matcheliutyan apahovman petakan ajaktsutyun 2022–2024 t՛t՛ tsragir”, 09.06.2022, № 842-L, <https://www.arlis.am/hy/acts/169243>, Verjin ayc՝ 05.08.2025. [Government of the Republic of Armenia, “State Support Program for Ensuring Housing Affordability for Families in Border Communities of the Republic of Armenia for 2022–2024”, Decision No. 842-L, Accessed on: 05.08.2025] (in Armenian)
5. RA Petakan Yekamunneri Komıte, Hipotekayin varki shrjanakum yekamtayin harki veradardzi tsragri irakanatsman kargy, <https://www.src.am/am/getNews/375>, Verjin ayc՝ 10.08.2025. [State Revenue Committee of the Republic of Armenia, Procedure for Implementing the Income Tax Refund Program within Mortgage Lending, Accessed on: 10.08.2025] (in Armenian)
6. RA Karavarutyun, “RA Harkayin orengkrum İratsum katarelu masin”, 10.05.2019, № 524-L, <https://www.arlis.am/hy/acts/130493>, Verjin ayc՝ 16.08.2025. [Government of the Republic of Armenia, “On Amendments to the Tax Code of the Republic of Armenia”, Decision No. 524-L, Accessed on: 16.08.2025] (in Armenian)
7. Hergnyan Seda, “Hipotekayin shukayum yekamtayin harki veradardzi hamakargy 2027 t՛vakaniç hnaravor e ayl՛eves chkirarvi Aragatsotni, Ararati, Armaviri yev Kotayqi marzerum”, 2024, <https://www.hetq.am/hy/article/163526>, Verjin ayc՝ 29.08.2025. [“The Income Tax Refund System in the Mortgage Market May No Longer Be Applied in Aragatsotn, Ararat, Armavir and Kotayk Regions from 2027”, Accessed on: 29.08.2025] (in Armenian)

8. How2b.am, “Hipotekayin varki shrjanakum yekamtayin harki veradardzi sahmanapakumner@ uji mej en mtnum”, <https://how2b.am/ekamtayin-harki-veradardzi-sahmanapakumner-2025-hunvari-1>, Verjin ayc` 02.09.2025. [“Restrictions on Income Tax Refunds within Mortgage Lending Come into Force”, Accessed on: 02.09.2025] (in Armenian)

9. Dolmatovich Igor Alexandrovich, Keshenkova Natalya Viktorovna, Mirovoy opyt razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya (na primere SShA), Finansy i kredit, 2018, 13 s. [Global Experience in the Development of Mortgage Housing Lending (Case of the USA), Finance and Credit, 2018, p. 13] (in Russian)

A NEW APPROACH TO THE PERSONAL INCOME TAX REFUND MECHANISM FOR THE REGIONS OF THE REPUBLIC OF ARMENIA

KARAPET MOVSISYAN

*Armenian State University of Economics, Faculty of Finance,
Department of Financial Markets and Institutions, Ph.D. Student
Yerevan, the Republic of Armenia*

The purpose of this article is to present an authorial approach to an updated personal income tax refund mechanism aimed at stimulating the socio-economic development of the regions of the Republic of Armenia, improving housing affordability, and reducing territorial disparities. Within the framework of the study, the theoretical, legal, and practical foundations of the proposed system are assessed, as well as its potential impact on the structure of the housing market, investment activity, the local business environment, and labor market formation.

To achieve the stated objective, a number of research tasks have been defined. These include an assessment of the effectiveness of the current and proposed personal income tax refund mechanisms in the context of regional housing market characteristics. At the same time, the impact of the proposed approach on housing affordability and investment activity is evaluated. The study also analyzes the key factors contributing to territorial inequalities and the possibilities for their reduction.

The research methodology includes a comparative analysis of multi-year statistical data on the housing market, the calculation of territorial indicators, and the application of the author’s “housing stock potential” model, which allows for an assessment of the relationship between state support and market prices across regions.

The obtained results indicate that relatively more affordable housing price dynamics in the regions increase the effectiveness of the proposed personal income tax refund mechanism by creating a more favorable environment for housing market accessibility. This factor may stimulate activity in both the primary and secondary housing markets, contribute to the growth of local demand, and support more balanced processes of territorial population redistribution.

Keywords: *personal income tax, mortgage market, refund, regions, capital city, economy, investments, innovation, new approach, development.*

НОВЫЙ ПОДХОД К МЕХАНИЗМУ ВОЗВРАТА ПОДОХОДНОГО НАЛОГА ДЛЯ РЕГИОНОВ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

КАРАПЕТ МОВСИСЯН

*соискатель кафедры финансовых рынков и институтов
финансового факультета*

*Армянского государственного экономического университета,
г. Ереван, Республика Армения*

Целью статьи является представление авторского подхода к обновлённому механизму возврата подоходного налога, направленного на стимулирование социально-экономического развития регионов Республики Армения, повышение доступности жилья и снижение территориальных диспропорций. В рамках исследования оцениваются теоретические, правовые и прикладные основы предлагаемой системы, а также анализируется её потенциальное влияние на структуру рынка жилья, инвестиционную активность, формирование локальной бизнес-среды и рынка труда.

Для достижения поставленной цели в статье сформулирован ряд исследовательских задач. В их рамках изучена эффективность действующего и предлагаемого механизмов возврата подоходного налога с учётом особенностей региональных рынков жилья. Одновременно оценивается влияние предлагаемого подхода на уровень доступности жилья и инвестиционную активность. Анализируются также ключевые факторы, обуславливающие территориальные неравенства, и возможности их снижения.

Методология исследования включает сравнительный анализ многолетних статистических данных рынка жилья, расчёт территориальных показателей, а также применение авторской модели «потенциала жилищного фонда», что позволяет оценить соотношение государственной поддержки и рыночных цен в региональном разрезе.

Полученные результаты свидетельствуют о том, что относительно более доступная ценовая динамика на жильё в регионах повышает эффективность предлагаемого механизма возврата подоходного налога, формируя более благоприятную среду для доступности рынка жилья. Данный фактор способен стимулировать активность как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости, способствовать росту локального спроса и поддерживать более сбалансированные процессы территориального перераспределения населения.

Ключевые слова: *подоходный налог, ипотечный рынок, возврат, регионы, столица, экономика, инвестиции, нововведение, новый подход, развитие.*