

# ՏՆՏԵՍԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

## ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

### ՎԱՐԴՈՒՀԻ ԳԱԲՐԻԵԼՅԱՆ

**Բանալի բառեր** - անշարժ գույք, անշարժ գույքի առաջնային և երկրորդային շուկաներ, հիփոթեքային վարկ, անշարժ գույքի պահանջարկ և առաջարկ, գործարքներ անշարժ գույքի նկատմամբ:

### ՆԵՐՄՕՈՒԹՅՈՒՆ

Անշարժ գույքը շուկայական հարաբերությունների համակարգի հիմնական օղակներից է: Այն ազգային հարստության հիմքն է: Որպես ձեռնարկատիրական գործունեության օբյեկտ անշարժ գույքը բիզնեսի կայունության և կապիտալի արժեքի պահպանման երաշխիքներից է:

Անշարժ գույքի շուկան ազգային տնտեսության հաստիք է, որն իրենից ներկայացնում է անշարժ գույքի օբյեկտների, շուկայում տնտեսվարող սուբյեկտների, շուկայի գործընթացների, այսինքն՝ անշարժ գույքի օբյեկտների արտադրության (ստեղծման), բաշխման, փոխանակության, շահագործման գործընթացների ու շուկայի գործունեությունն ապահովող մեխանիզմների (շուկայի ենթակառուցվածքների) ամբողջություն: Անշարժ գույքի ազգային շուկան մարզային և տեղական շուկաների ամբողջություն է, որոնք տարբերվում են անհամաչափ զարգացման, գների և ռիսկերի մակարդակի, անշարժ գույքում ներդրումների արդյունավետության, և հատկապես, օրենսդրության, քաղաքական և սոցիալ-տնտեսական կայունության տեսանկյունից:

### ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՆ ՀԵՏԽՈՐՀՐԴԱՅԻՆ ՏԱՐԻՆԵՐԻՆ

Խորհրդային Հայաստանում անշարժ գույքը, իրավաբանորեն չհանդիսանալով առուվաճառքի առարկա, լիարժեքորեն ընդգրկված չէր անշարժ գույքի շուկայում որպես գույքային շրջանառության օբյեկտ: Ավելին, սահմանված չէր անշարժ գույքի հասկացությունը: Հողը հանդիսանում էր պետության բացառիկ սեփականությունը, և այն, դիտարկվելով

որպես արտադրության միջոց գյուղատնտեսության մեջ, տրամադրվում էր միայն օգտագործման իրավունքով: Չկար հողի նկատմամբ գույքային իրավունքների ճանաչման, ինչպես նաև շուկայական գնահատման անհրաժեշտություն: Մակայն պետք է նշել, որ ԽՍՀՄ-ում բացի գերակշռող պետական սեփականությունից, առկա էր նաև անձնական օժանդակ և կոլտնտեսային սեփականություն: Շենքերը, շինությունները կարող էին գտնվել նաև քաղաքացիների սեփականության՝ անհատական բնակելի տների տեսքով, ինչպես նաև կոոպերատիվ և կոլեկտիվ այգեգործության ընկերությունների սեփականության ներքո:

Խորհրդային Միության փլուզումից հետո Հայաստանի Հանրապետության տնտեսական քաղաքականության առանցքային ուղղություններից էր պետական գույքի մասնավորեցումը: Հայաստանի Հանրապետության անկախության ձեռքբերումից հետո հանրապետությունում սկսվեց գյուղատնտեսական հողերի (1991-1993թթ.), պետական բնակարանային ֆոնդի (1993-1998թթ.), պետական ձեռնարկությունների և անավարտ շինարարության օբյեկտների (1991թ. - առ այսօր) մասնավորեցման գործընթացը: 1995թ. առաջին անգամ օրենքով սահմանվեց անշարժ գույքի հասկացությունը՝ միավորելով հողը և դրա վրա ամրակայված գույքը մեկ գույքային համալիրի մեջ: Սկսեց տարերայնորեն ձևավորվել անշարժ գույքի շուկան: Աստիճանաբար գույքի նկատմամբ օտարման գործարքները սկսեցին իրավական ձևակերպումներ ստանալ: Առաջացավ յուրաքանչյուր անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության սուբյեկտների գույքային իրավունքների ճշգրտման, նրանց իրավունքների գրանցման, գրանցված իրավունքների երաշխավորման, իրավունքների ու սահմանափակումների, գույքի ֆիզիկական ու որակական տվյալների հասարակության համար հասանելի, օբյեկտիվ տվյալների բանկ և գույքի գնահատման համակարգ ստեղծելու անհրաժեշտություն: Անշարժ գույքի գնահատումը սկսեց իրականացվել կադաստրային՝ հողի հարկի, գույքահարկի բազաների ստեղծման և շուկայական գներով՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքներ կատարելու համար: 1997 թվականին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ ստեղծվեց անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգը:

Կապված շուկայական տնտեսության ձևավորման և դրա հիմքի՝ մասնավոր սեփականության ինստիտուտի կայացման հետ, օրենսդրական ամրագրումներ կատարվեցին նախևառաջ իրավական ակտերում: 1998-2002 թվականներին ընդունվեցին՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը (05.05.1998թ.), Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը (02.05.2001թ.), «Գույքի նկատմամբ իրա-

վունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը (14.04.1999թ.), «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը (05.05.1998թ.), «Գույքահարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը (26.12.2002թ.) և այլ օրենքներ ու դրանց հիման վրա նորմատիվ բնույթի փաստաթղթեր, որոնցով կարգավորվեցին ու սահմանվեցին սեփականության և գույքային այլ իրավունքների ձեռքբերման ու դադարման հիմքերը, տրվեցին անշարժ գույքի միավորի, հողամասի սահմանումները, հողամասի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքների առանձնահատկությունները, տարանջատվեցին և հստակեցվեցին հողի կառավարման խնդիրները, համայնքների և պետական մարմինների, պետության և մասնավոր իրավասությունները, քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու ընթացակարգերը և ընդհանրապես՝ անշարժ գույքին առնչվող հարաբերությունները:

Պետական գրանցման նոր համակարգի անցման կարևորագույն քայլերից մեկը հանդիսացավ հանրապետությունում իրականացված կադաստրային քարտեզագրումն ու դրա տվյալների հիման վրա քաղաքացիների համար անվճար՝ Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի միջոցների հաշվին իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցումը, որը հնարավորություն տվեց հավաքագրել անշարժ գույքի միավորների որակական և քանակական, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ համեմատաբար ամբողջական և հավաստի տվյալներ: Իրավունքների գրանցման իրականացումը խթան հանդիսացավ նաև անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացման համար, քանի որ անշարժ գույքի բազմաթիվ միավորներ, որոնք նախկինում դուրս էին մնացել քաղաքացիաիրավական շրջանառությունից, բերվեցին իրավական, հետևաբար և՛ հարկման դաշտ:

Անշարժ գույքի կադաստրի համակարգի զարգացումը, գործառույթների իրականացման որակի բարձրացումը և համակարգի գործունեության թափանցիկության ապահովումը, համակարգում կոռուպցիոն ռիսկերի նվազեցումն ու քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սպասարկման որակի բարձրացումը հնարավոր չէր առանց համակարգում արմատական բարեփոխումների իրականացման: 2010թվականին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ հաստատվեց «Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համակարգում բարեփոխումների իրականացման» հայեցակարգը, որի հիմնական նպատակն էր համակարգի զարգացմանը խոչընդոտող գործոնների վերացումը և արդիական, զարգացող տեղեկատվական հասարակության նորանոր պահանջները

բավարարելու ունակ՝ տեղեկատվական տեխնոլոգիաների կիրառման բարձր մակարդակով համակարգի ձևավորումը:

2011թ. ընթացքում անշարժ գույքի կադաստրի համակարգում իրականացվեցին համալիր արմատական բարեփոխումներ, որոնք միտված էին կադաստրի գործառույթների թափանցիկության բարձրացմանը, վարչարարության պարզեցմանը, պաշտոնյա-քաղաքացի անմիջական շփման անհրաժեշտության բացառմանը և համակարգում կոռուպցիոն ռիսկերի նվազեցմանը: Դեռևս 2011թ. հունվար ամսին իրականացված օրենսդրական փոփոխությունների հիման վրա նախկինում լիցենզավորման ենթակա տեղագրական քարտեզագրման ու հողաշինարարական աշխատանքների իրականացման և ռիելթորական գործունեությունները հանվեցին լիցենզավորման ենթակա գործունեությունների ցանկից, իսկ կոմիտեի նախաձեռնությամբ մի շարք օրենքներում կատարված փոփոխությունների արդյունքում վերը նշված գործունեությունների ցանկից հանվեց նաև անշարժ գույքի գնահատման գործունեությունը՝ վերջինս թողնելով որպես որակավորման ենթակա գործունեություն: Իրականացվող բարեփոխումների շրջանակում հաշվառման գործունեության մասնավորեցման արդյունքում որակավորման ենթակա գործունեության տեսակ ճանաչվեց նաև քարտեզագրողի, գեոդեզիստի, չափագրողի (հաշվառողի) և հողաշինարարի գործունեությունը:

2011 թվականին բարեհաջող ավարտելով կադաստրի համակարգում իրականացվող արմատական, համալիր բարեփոխումների նախապատրաստական փուլը՝ 2012 թվականի հունվարից սկիզբ դրվեց դրանց ներդրմանը և ներկայումս կադաստրի համակարգում՝

- ընթացիկ գործառույթների հիմնական մասն իրականացվում է էլեկտրոնային համակարգերի միջոցով՝ ապահովելով բոլոր կադաստրային տվյալների և դրանց ընթացիկ փոփոխությունների հավաքագրումն ու պահպանումը միասնական կենտրոնացված տեղեկատվական համակարգում: Կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից շարունակվում են էլեկտրոնային համակարգերի կիրառմամբ գործառույթների ավտոմատացմանն ուղղված միջոցառումները,

- գործում են նոր կառուցվածքային միավորներ՝ սպասարկման գրասենյակներ, որոնք ապահովում են քաղաքացիներից դիմումների ընդունումն ու ավարտական փաստաթղթերի (վկայականներ, տեղեկանքներ և այլն) տրամադրումը քաղաքացիներին՝ ամբողջությամբ բացառելով իրավունքների գրանցման ու տեղեկատվության տրամադրման գործառույթ իրականացնող պաշտոնյա-քաղաքացի անմիջական շփումը,

▪ վերացել է դիմումները կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային մարմիններին ըստ գույքի գտնվելու վայրի ներկայացնելու և նույն վայրից վկայականները, տեղեկատվությունը կամ այլ փաստաթղթերը ստանալու անհրաժեշտությունը,

▪ էլեկտրոնային ստորագրություն ունեցող անձինք հնարավորություն ունեն դիմումները կադաստր վարող մարմին ներկայացնել առանց անձամբ այցելելու՝ կադաստրի պետական կոմիտեի պաշտոնական կայքէջի միջոցով՝ առցանց,

▪ համակարգի գործառնություններից օգտվելու համար դիմումներ ներկայացրած քաղաքացիներին տրամադրվում է դիմումի մուտքագրման համար (բանալի), որի օգնությամբ քաղաքացիները հնարավորություն ունեն կադաստրի պետական կոմիտեի պաշտոնական կայքէջի միջոցով հետևել իրենց դիմումի քննարկման ընթացքին,

▪ ամբողջությամբ մասնավորեցվել է անշարժ գույքի հաշվառման (չափագրման) գործառնությունը, այսինքն՝ պետական գրանցման նպատակով անշարժ գույքի չափագրման աշխատանքներն իրականացվում են բացառապես մասնավոր հատվածի համապատասխան որակավորում ստացած մասնագետների կողմից՝ քաղաքացիներին ապահովելով ընտրության իրավունք,

▪ վերացել է անշարժ գույքի գործարքների պարտադիր նոտարական վավերացման պահանջը, որի այլընտրանքն է ստորագրությունների իսկության ճանաչմամբ գործարքների անվճար կնքումը կադաստրի համակարգում:

## **ՀՀ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՆ ՄԻՆԶԳՆԱԺԱՄԱՅԻՆ ՏԱՐԻՆԵՐԻՆ**

Բնակտարածքի արժեքի աճի դինամիկային կարելի է հետևել 2001 թվականից: Այսպես, Երևան քաղաքում տիպային բնակարանի ընդհանուր մակերեսի 1 քառ. մ-ի արժեքը 2000թ. 4-րդ եռամսյակում կազմում էր 123,7 դոլար, իսկ 2007թ. 3-րդ եռամսյակում՝ 970,1 դոլար: Եթե 2000թ. սեպտեմբերին Երևան քաղաքում 3 սենյականոց տիպային բնակարանը միջին գնային գոտում արժեր 9-15 հազար դոլար, ապա 2007թ. սեպտեմբերին այն գնահատվում էր 55-90 հազար դոլարից ոչ պակաս<sup>1</sup>: Բերված օրինակները ցույց են տալիս, որ Երևան քաղաքում բնակելի մակերեսի բացարձակ արժեքը 2000-2007թթ. աճել է 784 %-ով կամ մոտ 6 անգամ:

<sup>1</sup> Մասուլ Ա. Ն., Մեսրոպյան Լ. (Է.) Մ., Սանդոյան Է. Մ., Անշարժ գույքի էկոնոմիկա, Երևան, ՄԱՆՄԱՐ, 2010, էջ 90



**Պճապատկեր 1.** 1998-2008 թթ. Հանրապետությունում և Երևան քաղաքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակի տարեկան աճի շարժընթացը<sup>1</sup>



**Պճապատկեր 2.** 1999-2008 թթ. Երևան քաղաքում բնակարանների և բնակելի տների շուկայական միջին գների տարեկան աճի շարժընթացը<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Անշարժ գույքի շուկան 1998-2008թթ., ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, <https://www.cadastre.am/>

<sup>2</sup> Անշարժ գույքի շուկան 1998-2008թթ., ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, <https://www.cadastre.am/>

Անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ սկսած 2001 թվականից անշարժ գույքի շուկայի զարգացման և անշարժ գույքի քաղաքացիական շրջանառության գործընթացի ակտիվացման վրա էական ազդեցություն են ունեցել հանրապետությունում մակրոտնտեսական ցուցանիշների աճի միտումները, ֆինանսական շուկայի կայունացումը, քաղաքաշինական և ներդրումային ծրագրերի իրականացումը, օրենսդրական դաշտի կատարելագործումը, անշարժ գույքի առաջին պետական գրանցման շրջանակներում սեփականության իրավունքի վկայականների անվճար տրամադրումը, անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցների տեղեկացվածության աճը, գործարքների իրականացման ծառայությունների ժամկետների կրճատումը, գործավարության և գրանցման փաստաթղթերի պարզեցումը, անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցների՝ անշարժ գույքի գնահատողների, տեղագրական քարտեզագրման և հողաշինարարական աշխատանքներ իրականացնողների լիցենզավորման, իսկ հետագայում՝ որակավորման գործընթացի իրականացումը:

Անշարժ գույքի շուկայում կատարվող գործընթացները վկայում են, որ անշարժ գույքի շուկան իր զարգացման ընթացքում անցել է մի քանի փուլ: Սկզբնական փուլում նկատվում էր անշարժ գույքի օբյեկտների թերագնահատում, քանի որ շուկայական հարաբերությունները նոր էին ձևավորվում: Երկրորդ փուլը բնութագրվում է ազգային տնտեսության մյուս ճյուղերի ազդեցության աճով: Երրորդ փուլին բնորոշ է անշարժ գույքի գների արագ աճը, ինչը կարելի է կապել ներդրումային ծրագրերի զարգացման հետ, այնուհետև աստիճանաբար սկսվում է կայունացումը անշարժ գույքի շուկայում:

2001-2007թթ. Հայաստանի Հանրապետությունում գրանցվել է տնտեսական աճ: Սակայն 2008թ. համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամը հարվածեց նաև Հայաստանի տնտեսությանը: Մինչ այդ ձևավորված կայուն տնտեսական միջավայրը պահպանեց տնտեսությունը գլոբալ տնտեսական ճգնաժամի սկզբնական ազդեցությունից: Արտաքին պահանջարկի և կապիտալ հոսքերի ծավալների անկման ազդեցությունը սկսեց զգացվել 2008թ. չորրորդ եռամսյակից, երբ գրանցվեց 5,9% տնտեսական անկում, իսկ տարեկան ՀՆԱ-ի աճը կազմեց 6,9%՝ 2007թ. 13,7% երկնիշ աճի դիմաց: Ներդրումները նվազեցին աճող տեմպով: Տնտեսական միջավայրի կտրուկ փոփոխության արդյունքում ամենամեծ տուժողը հանդիսացավ բնակելի շինարարությունը: ՀՆԱ-ի իրական անկումը 2009թ. կազմեց 14,1%՝ համեմատած 2000-ականների ընթացքում առավելապես գրանցված միջին աճի երկնիշ ցուցանիշների հետ:

ՀՀ տնտեսության գրեթե բոլոր ճյուղերը նպաստել են 2004-2008թթ. ընթացքում տնտեսական աճին (միջին աճը՝ 11,6%): Հատկապես նկատելի էր շինարարության աճի բարձր տեմպը, որն ապահովել է 2008թ. ՀՆԱ-ի աճի 39,9%-ը և ՀՆԱ-ի կառուցվածքում դրա տեսակարար կշիռն աճել է մինչև 25,3%: Ի հակադրություն դրան, 2009թ. շինարարության ծավալների մեծ չափով անկումը (42,3%) կազմել է ՀՆԱ-ի անկման 75,7%-ը և ՀՆԱ-ի կառուցվածքում դրա տեսակարար կշիռը նվազել է մինչև 17,6%<sup>1</sup>:

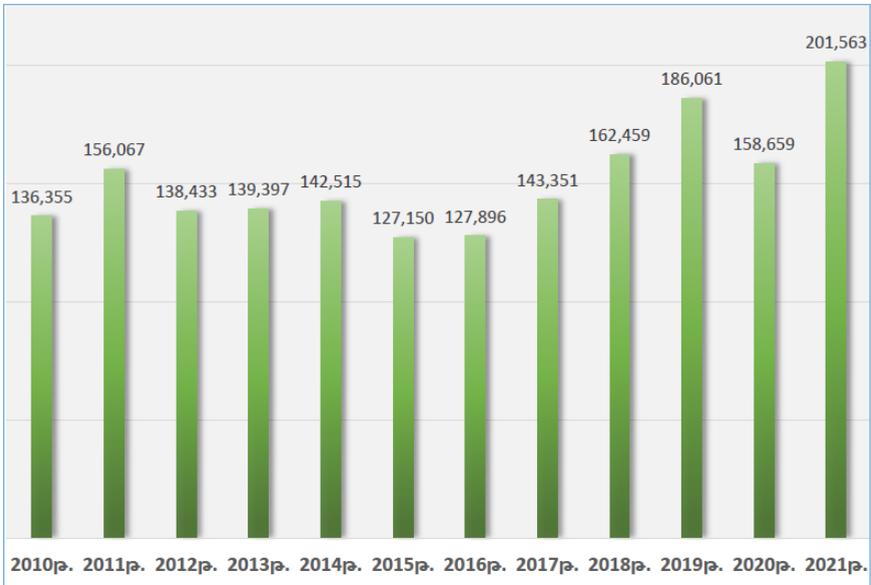
## **ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՆ ՀԵՏՃԳՆԱԺԱՄԱՍՅԻՆ ՏԱՐԻՆԵՐԻՆ**

2009թ. տնտեսական անկմանը սկսեց հաջորդել դանդաղ վերականգնում՝ սկսած 2010թ-ից: Բավական զգալի էր 2012թ. ՀՆԱ-ի աճը՝ 7,2%, սակայն դա դեռևս բավարար չէր հասնելու 2008թ. տնտեսական ակտիվության մակարդակին: 2013-2016թթ. տնտեսության վերականգնման միտումները շարունակվում էին, սակայն ավելի դանդաղ տեմպերով: Տնտեսական իրավիճակը մեծապես կրում էր արտաքին պահանջարկի աճի տեմպերի դանդաղման, օտարերկրյա ուղղակի ներդրումների նվազման, ՀՀ ազգային դրամի արժեզրկման, արտերկրից ներհոսող դրամական փոխանցումների կրճատման արդյունքում տնօրինվող եկամտի աճի տեմպերի դանդաղման ազդեցությունը:

2017-2018թթ. տնտեսական աճի միտումները դրական իմաստով փոխվեցին և կազմեցին համապատասխանաբար 7,5% և 5,2%: ՀՆԱ-ի կառուցվածքում տեղի ունեցան զգալի փոփոխություններ: Ի հակադրություն 2008թ. շինարարության աճի բարձր տեմպի, 2009թ. շինարարության ծավալների մեծ չափով անկումը հանգեցրեց ՀՆԱ-ի կառուցվածքում վերջինիս տեսակարար կշիռի նվազման: 2009թ. նկատմամբ 2010թ. շինարարության 3,3% աճին հաջորդեցին 2011թ. 12,2%, 2013թ. 7,4%, 2014թ. 4,5%, 2015թ. 3,1% և 2016թ. 14,1% բարձր անկումները: 2017թ. և 2018թ. շինարարության ոլորտում նախորդ տարվա համեմատ գրանցվեց համապատասխանաբար 2,8% և 0,8% աճ, որը սակայն նախորդ տարիների անկումների համեմատ աննշան էր: Արդյունքում շինարարության տեսակարար կշիռը ՀՆԱ-ում 2015թ. կրճատվեց մինչև 9,4%, 2016թ. այն կազմեց 7,8%, 2017թ.՝ 7,3%, 2018թ.՝ 6,6%, 2019թ.՝ 6,4%, իսկ 2020թ.՝ 7,0%<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Հայաստանի վիճակագրական տարեգրքեր 2009թ., 2012թ., ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայություն, <https://armstat.am/am/?nid=586>

<sup>2</sup> Հայաստանի վիճակագրական տարեգրքեր 2014թ., 2018թ., 2021թ., ՀՀ վիճակագրական կոմիտե, <https://armstat.am/am/?nid=586>

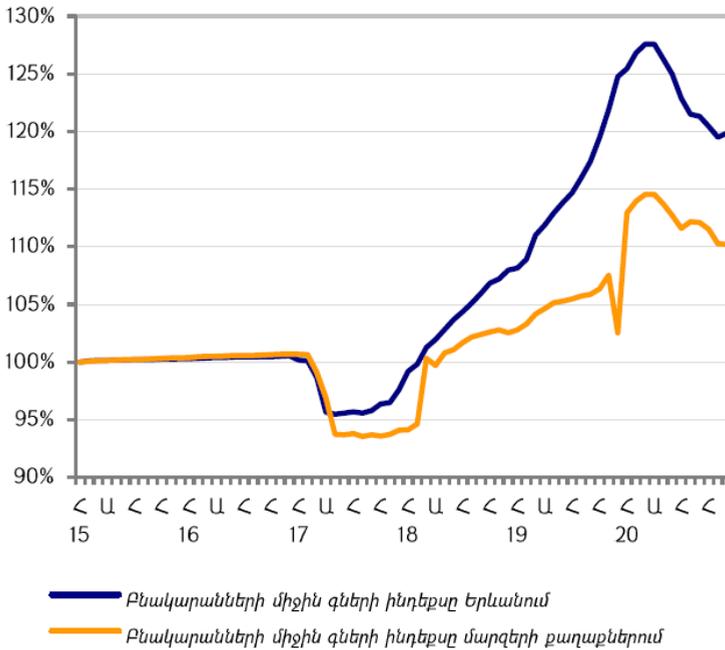


**Գծապատկեր 3.** Անշարժ գույքի ընդհանուր գործարքներն ըստ տարիների<sup>1</sup>

Անշարժ գույքի շուկայի զարգացումը կախված է երկրի տնտեսական, քաղաքական, սոցիալական, դեմոգրաֆիական վիճակից: Որոշիչ դեր են խաղում անշարժ գույքի շուկայի կարգավորման, այդ թվում, հարկային օրենսդրության փոփոխությունները, ինչպես նաև անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների ֆինանսավորման մատչելիությունն ապահովող առևտրային բանկերի քաղաքականությունը:

Անշարժ գույքի գների<sup>1</sup> մինչև 2008թ. առաջին եռամսյակը պահպանվող շարունակական վերընթացն ու շինարարության ճյուղի բարձր աճը էականորեն մեծացրին անշարժ գույքի շուկայի զարգացումների կարևորությունը երկրի ֆինանսական կայունության համար: Այդ զարգացումները կարող են ուղղակի կամ անուղղակի անդրադառնալ ֆինանսական համակարգի կայուն գործունեության վրա, քանի որ անշարժ գույքում ներդրումները, մի կողմից, ֆինանսական ներդրումների այլընտրանք են, իսկ մյուս կողմից՝ վարկավորումն իրականացվում է անշարժ գույքի գրավադրմամբ: Հետևաբար, անշարժ գույքի շուկայում գների կտրուկ փոփոխությունները կարող են բացասաբար ազդել ինչպես տնային տնտեսությունների, այնպես էլ ֆինանսական հաստատությունների կայունության վրա:

<sup>1</sup> Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2021 թվական, ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 3, <https://www.cadastre.am/>



**Գծապատկեր 4.** 2015-2020 թթ. բնակարանների միջին գների ինդեքսի փոփոխությունը Երևանում և մարզերի քաղաքներում (1 քմ)<sup>1</sup>

Հետձգնաժամային տարիներին արտաքին և ներքին տնտեսական անորոշությունների խորացման պայմաններում ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում ընդհանուր առմամբ աշխուժացում չի դիտարկվել: ՀՀ գործընկերների տնտեսական հիմնախնդիրները, համաշխարհային տնտեսական ցածր աճի տեմպերի պահպանումը, աշխարհաքաղաքական անորոշությունները բացասական ազդեցություն են ունեցել ՀՀ ներքին տնտեսության վրա: Անշարժ գույքի շուկայի ակտիվությանը առաջին հերթին խոչընդոտել է ցածր պահանջարկը՝ պայմանավորված բնակչության եկամուտների ոչ բարձր մակարդակով:

2013-2016 թվականների ընթացքում Երևան քաղաքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով, դրամական արտահայտությամբ պահպանվել են գրեթե նույն մակարդակում, 2017թ. ընթացքում նախորդ տարվա համեմատ՝ նվազել են 3,5%-ով, 2018թ. ընթացքում 2017թ. համեմատ՝ աճել են 7,2%-ով, իսկ 2019թ. ընթացքում 2018թ. համեմատ՝ աճել են 15,5%-ով, որն ամենաբարձր աճն է եղել 2010թ.-ից ի վեր:

<sup>1</sup> ՀՀ Կենտրոնական բանկ, <https://www.cba.am>

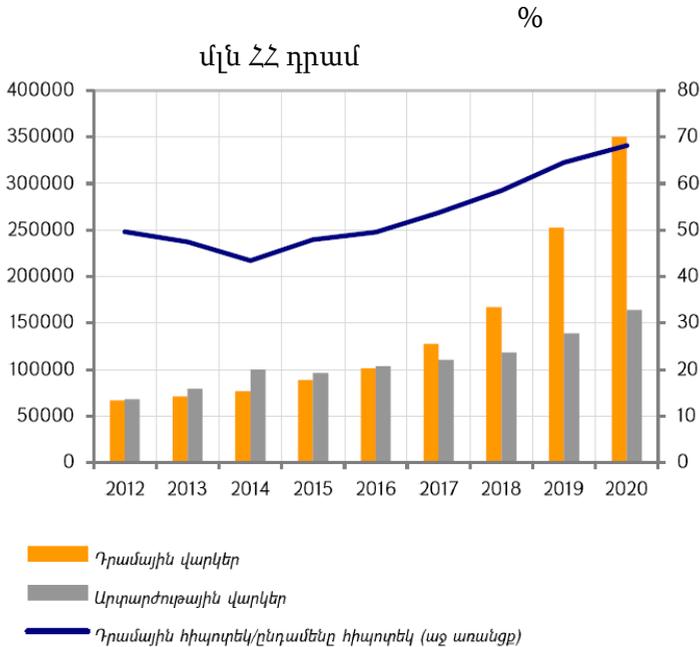
2017-2019 թվականների ընթացքում ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում նկատվել է ակտիվություն, որը բացատրվում է բարձր պահանջարկով և բնակչության եկամուտների ցածր, բայց շարունակական աճով: Անշարժ գույքի պահանջարկի աճը հիմնականում պայմանավորված է եղել երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկերի հասանելիությամբ, տոկոսադրույքների նվազմամբ և եկամուտների աճով: Նշված գործոնների ազդեցության արդյունքում անշարժ գույքի ձեռքբերումը հասանելի է դարձել ավելի շատ տնային տնտեսությունների համար:

Էական աճ է արձանագրվել նաև անշարժ գույքի առաջարկի տեսանկյունից: Անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացման հետ մեկտեղ աճել են նաև բնակելի և ոչ բնակելի շենքերի շինարարությանն ուղղված վարկավորման ծավալները: Անշարժ գույքի շուկայի ակտիվության մասին է վկայում շահագործման հանձնված բնակելի շենքերի և անշարժ գույքի հետ կապված շինարարության ծավալների աճը: 2019թ. ընթացքում շինարարության թույլտվությունները գրեթե կրկնապատկվել են:

Անշարժ գույքի նկատմամբ պահանջարկի, ինչպես նաև առաջարկի աճին նպաստող գործոններից են առաջնային շուկայում անշարժ գույքի ձեռքբերման հիփոթեքային վարկերի տոկոսագումարների չափով եկամտային հարկի վերադարձը և իրականացվող պետական վերաֆինանսավորման ծրագրերը, որոնք մեծացրել են հիփոթեքային վարկավորման հասանելիությունը: Ընդ որում, մինչև 2015թ. առուվաճառքը համեմատաբար ակտիվ է եղել անշարժ գույքի երկրորդային շուկայում, իսկ նորակառույց բնակարանների շուկայի ակտիվությունը եղել է համեմատաբար ցածր: Անշարժ գույքի առաջնային շուկայի ակտիվացմանը որոշակիորեն նպաստել են 2015թ. հունվարի մեկից ուժի մեջ մտած «Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենքում կատարված փոփոխությունները, որոնցով արտոնություն է տրվել անմիջապես կառուցապատողից բնակարան և բնակելի տուն ձեռք բերող անձանց: Մասնավորապես, վարկառուի սպասարկման տոկոսները վճարվում են եկամտային հարկի գումարներից, դրանով իսկ նվազեցնելով վարկառու անձանց ֆինանսական բեռը:

«Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենքում կատարված փոփոխությունները, «Բնակարան երիտասարդներին» վարկային կազմակերպության և Ազգային հիփոթեքային ընկերության կողմից իրականացվող վերաֆինանսավորման ծրագրերը նպաստել են հիփոթեքային վարկավորման շուկայի ակտիվացմանը: Վերոնշյալ ծրագրերի շրջանակներում հիփոթեքային վարկավորման աճն ուղեկցվել է հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի դրամայնացմամբ: Իր ազդեցությունն է ունեցել նաև 2017թ. ընդունված «Բնակարանային հիպոտեկային կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքը,

ինչը հնարավորություն է տվել բարձրացնելու հիփոթեքային շուկայում թափանցիկության մակարդակը և ապահովելու վարկառուների շահերի պաշտպանությունը:



**Գծապատկեր 5.** Հիփոթեքային վարկերի արժույթային կառուցվածքը<sup>1</sup>

2019թ. նոյեմբերի 19-ին ընդունվել է «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքը, որի նպատակն անշարժ գույքի հաշվարկված կադաստրային արժեքները վերանայելն է՝ դրանք մոտեցնելով շուկայական արժեքին: Շինությունների գույքահարկի բարձրացման տեսանկյունից ամենամեծ փոփոխությունը կգրանցվի բնակարանների, առանձնատների և հասարակական նշանակության շինությունների նկատմամբ: Իսկ արտադրական նշանակության շինությունների նկատմամբ գույքահարկի փոփոխությունը կլինի համեմատաբար ավելի քիչ: Օրենքը կնպաստի հարկային համակարգի և անշարժ գույքի գնահատման արդյունավետության բարձրացմանը, անշարժ գույքի միասնական գնահատման նոր համակարգի ներդրմանը, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի գնային իրավիճակի վերաբերյալ վերլուծական տեղեկատվության ապահովմանը:

<sup>1</sup> ՀՀ Կենտրոնական բանկ, <https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx>

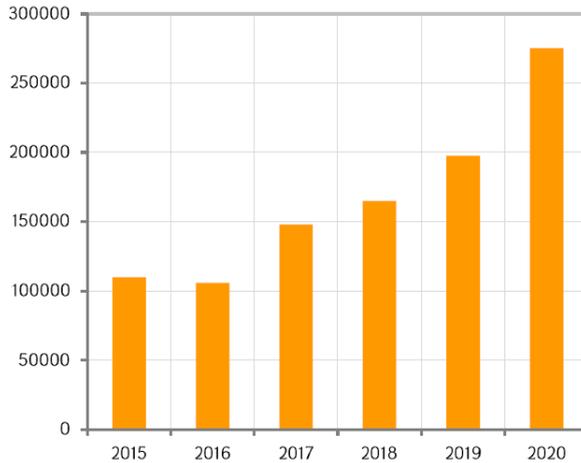
2020թ. ՀՀ տնտեսությունը կրել է միմյանց հաջորդաձ երկու շուկերի՝ կորոնավիրուսի համավարակի և Արցախի դեմ սանձազերծված պատերազմի ազդեցությունները: Արձանագրված 7,4% տնտեսական անկումն առավելապես պայմանավորվել է ծառայությունների և շինարարության ճյուղերի ավելացված արժեքների նվազմամբ:

Համավարակի և հակահամաճարակային միջոցառումների բացասական ազդեցությունը առավել մեծ և ուղղակի է եղել կեցության և սննդի կազմակերպման, ինչպես նաև հանգստի կազմակերպման և ծառայությունների մատուցման հետ կապված մի շարք ճյուղերում: Տնտեսությունում եկամուտների և պահանջարկի կրճատման հետևանքով տուժել են շինարարության, մեծածախ և մանրածախ առևտրի, ինչպես նաև մշակող արդյունաբերության ճյուղերը: Տարվա ընթացքում արձանագրված բացասական զարգացումներն առավել թույլ են ազդել գյուղատնտեսության, առողջապահության և հանքագործական արդյունաբերության ճյուղերի վրա:

Համավարակը և պատերազմական գործողությունների արդյունքում ձևավորված անորոշությունների բարձր մակարդակը բացասաբար են անդրադարձել նաև ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վրա: 2020թ. հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակը 2019թ. համեմատ նվազել է 14,7%-ով, Երևան քաղաքում՝ 20,4%-ով, մարզերի քաղաքային բնակավայրերում՝ 17,6%-ով, իսկ գյուղական բնակավայրերում՝ 8,0%-ով: ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում 2018թ. և 2019թ. գրանցված բնակարանների միջին գների աճի բարձր տեմպը 2020թ. ընթացքում սկսել է դանդաղել՝ պայմանավորված տնտեսական ակտիվության նվազմամբ, տնտեսությունում եկամուտների և պահանջարկի կրճատմամբ: 2020թ. Երևան քաղաքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով, շուկայական միջին գները 2019թ. համեմատ աճել են 7,5%-ով, իսկ մարզերի քաղաքներում՝ 3,0%-ով: Մասնավորապես, Երևանում 2019թ. բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների միջին գների աճը՝ 15,5%, պահպանվել է մինչև 2020թ. մարտ ամիսը, որից հետո կտրուկ նվազել է՝ տարեվերջին գրանցելով 3,9% անկում:

Տնային տնտեսությունների եկամուտների կրճատման, ինչպես նաև տնտեսության հեռանկարի վերաբերյալ անորոշությունների պահպանման պայմաններում ֆինանսական հաստատությունները դրսևորել են վարկավորման առավել պահպանողական մոտեցումներ: Տնային տնտեսություններին տրամադրված վարկերի աճի տեմպը դանդաղել է՝ տարվա կտրվածքով կազմելով 8,1% (2019թ.՝ 29,6%): 2020թ. նվազել է նաև հիփոթեքային վարկերի աճի տեմպը: Հիփոթեքային վարկերն աճել են 31,5%-ով՝ նախորդ տարվա 37,1%-ի փոխարեն, հիմնականում պայմանա-

վորված առաջնային շուկայից ձեռք բերվող անշարժ գույքի համար տրամադրված հիփոթեքային վարկերի աճով<sup>1</sup>: Տարվա ընթացքում բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից տրամադրվող անշարժ գույքի ձեռքբերման հիփոթեքային վարկերի ծավալն աճել է 33,0%-ով, իսկ բնակելի և ոչ բնակելի շենքերի շինարարությանն ուղղված վարկավորման ծավալները՝ 41,5%-ով:



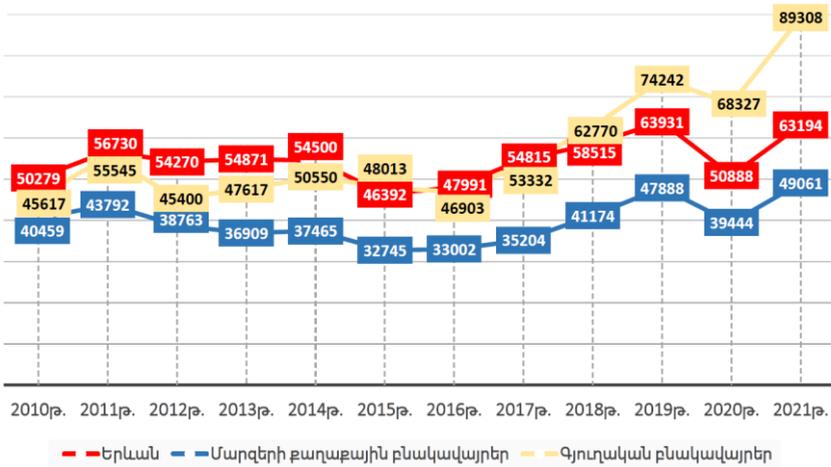
**Գծապատկեր 6.** Բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից շինարարության ոլորտին տրամադրված վարկերի ծավալները, մլն ՀՀ դրամ<sup>2</sup>

2021թ. հունվար-դեկտեմբեր ամիսներին, 2020թ. նույն ժամանակահատվածի համեմատ, Հայաստանում տնտեսական ակտիվության ցուցանիշն աճել է 5,8%-ով, իսկ շինարարությունը՝ 7,4%-ով<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> Հիփոթեքային վարկերը ներառում են անշարժ գույքի ձեռքբերման, անշարժ գույքի վերանորոգման և անշարժ գույքի կառուցապատման հիփոթեքային վարկերի հանրագումարը:

<sup>2</sup> ՀՀ Կենտրոնական բանկ, <https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx>

<sup>3</sup> Հայաստանի Հանրապետության սոցիալ-տնտեսական վիճակը 2021 թվականի հունվար-դեկտեմբերին, ՀՀ Վիճակագրական կոմիտե, Երևան 2022, էջ 9, 29

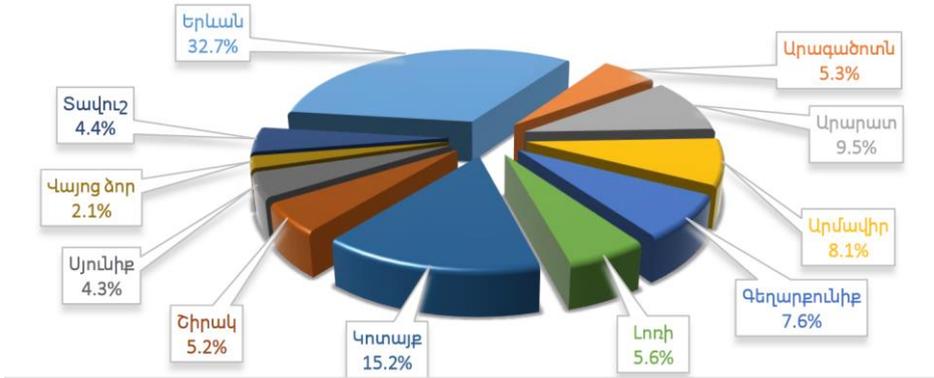


**Գծապատկեր 7.** Հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ ընդհանուր գործարքների քանակական բաշխվածությունն ըստ Երևան քաղաքի, մարզերի քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի<sup>1</sup>

2021թ. հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների քանակը 2020թ. համեմատ աճել է 27,0%-ով, Երևան քաղաքում՝ 24,2%-ով, մարզերի քաղաքային բնակավայրերում՝ 24,4%-ով, իսկ գյուղական բնակավայրերում՝ 30,7%-ով: Անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափը գրանցվել է Երևան քաղաքում՝ 31,4%, իսկ առավել ցածրը՝ Վայոց ձորի մարզում՝ 2,0%: Ընդհանուր գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափը՝ 37,5%, գրանցվել է օտարման, իսկ առավել ցածրը՝ 1,6%՝ օրինականացման գործարքների նկատմամբ: Հանրապետությունում 2021թ. ընդհանուր գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափը՝ 37,8%, գրանցվել է հողերի, իսկ առավել ցածրը՝ 2,4%՝ արտադրական նշանակության շինությունների նկատմամբ: Երևան քաղաքում 2021թ. ընդհանուր գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափը՝ 56,6%, գրանցվել է բնակարանների, իսկ առավել ցածրը՝ 2,6%՝ արտադրական նշանակության շինությունների նկատմամբ: Երևան քաղաքում անշարժ գույքի նկատմամբ ընդհանուր գործարքների

<sup>1</sup> Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2021 թվական, ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 5, <https://www.cadastre.am/>

առավել բարձր տոկոսաչափն արձանագրվել է Կենտրոն՝ 17,8%, իսկ ցածրը՝ 0,7%, Նուբարաշեն վարչական շրջաններում<sup>1</sup>:



**Գծապատկեր 8.** Հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ ընդհանուր գործարքների տոկոսային բաշխվածությունը 2022թ. փետրվարին<sup>2</sup>

2021 թվականին Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում նկատվող աշխուժությունը պայմանավորվել է ինչպես եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրի սահմանափակումներով, որի հետևանքով քաղաքացիները շտապել են օգտվել ծրագրից, այնպես էլ՝ 2020 թվականին հետաձգված գործարքներով, որոնք տեղափոխվել են 2021 թվական: 2021 թվականին կառավարությունը սահմանափակումներ ներառեց եկամտային հարկի վերադարձի ծրագրում: Ծրագիրը 2022 թվականից մինչև 2025 թվականը աստիճանաբար կդադարեցվի Երևանում կառուցվող շենքերի համար, սկզբում այն կսահմանափակվի Կենտրոն և Արաբկիր վարչական շրջանների համար, իսկ 2025 թվականից հետո կգործի միայն մարզերում: Արդյունքում աճել է հիփոթեքային վարկով անշարժ գույք ձեռք բերելու շարժառիթը: Շատերը ձեռք են բերում երկրորդ կամ երրորդ անշարժ գույքը և հանձնում վարձակալության՝ ստանալով բարձր եկամուտներ վարձավճարի տեսքով:

<sup>1</sup> Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2021 թվական, ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, <https://www.cadastre.am/>

<sup>2</sup> Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2022 թվականի փետրվար, ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 3 <https://www.cadastre.am/>



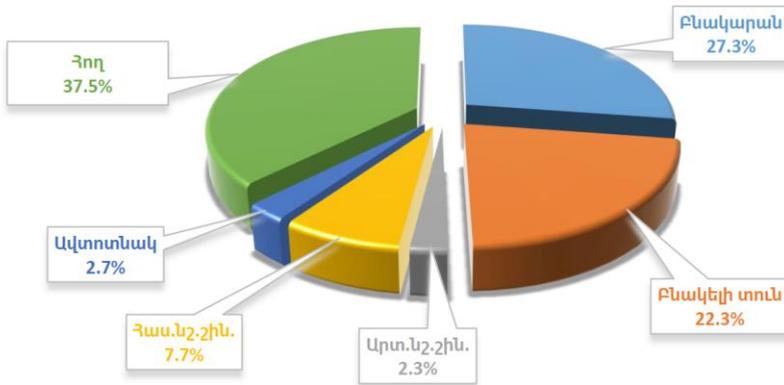
**Գծապատկեր 9.** Հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ ընդհանուր գործարքների տոկոսային բաշխվածությունը ըստ գործարքի տեսակների 2022թ. փետրվարին<sup>1</sup>

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում ակտիվությունը պահպանվել է նաև 2022թ. առաջին ամիսներին: 2022թ. փետրվարին Երևան քաղաքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով, շուկայական միջին գները 2022թ. հունվարի համեմատ աճել են 0,9%-ով, իսկ 2021թ. փետրվարի համեմատ՝ 11,9%-ով, մարզերի քաղաքներում՝ 2022թ. հունվարի համեմատ աճել են 1,1%-ով, իսկ 2021թ. փետրվարի համեմատ՝ 14,9%-ով<sup>2</sup>:

Ռուսաստանի և Ուկրաինայի միջև ռազմական հակամարտությունը, Արևմուտքի երկրների կողմից Ռուսաստանի նկատմամբ կիրառվող պատժամիջոցներն անխուսափելիորեն իրենց անդրադարձը կունենան նաև Հայաստանի տնտեսության, այդ թվում, անշարժ գույքի շուկայի վրա: Դեպի Ռուսաստան մշտական բնակության նպատակով մեր քաղաքացիների արտագաղթը կարող է ժամանակավորապես դանդաղել, որը կհանգեցնի անշարժ գույքի երկրորդային շուկայում առաջարկի նվազման: Ստեղծված իրավիճակում միանգամայն իրական է հակամարտող երկրներից Հայաստան ներգաղթը՝ ներառյալ մեր հայրենակիցների, որի հետևանքով անշարժ գույքի, հատկապես, մայրաքաղաքի բնակարանների և գրասենյակային տարածքների պահանջարկը, վաճառքի և վարձակալության գները զգալիորեն կաճեն:

<sup>1</sup> Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2022 թվականի փետրվար, ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 3 <https://www.cadastre.am/>

<sup>2</sup> Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2022 թվականի փետրվար, ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 38, 40 <https://www.cadastre.am/>



**Գծապատկեր 10.** Հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ ընդհանուր գործարքների տոկոսային բաշխվածությունը ըստ գույքի տեսակների 2022թ. փետրվարին<sup>1</sup>

### ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկան սկսեց ձևավորվել 1990-ական թվականներին մակրոտնտեսական բարդ իրավիճակում, երբ անշարժ գույքի ոլորտում թուլացել էր պետության դերը, գնաճը գտնվում էր բարձր մակարդակի վրա, նվազել էին շինարարության ծավալները, կտրուկ իջել էր բնակչության կենսամակարդակը, գրեթե բացակայում էին անշարժ գույքի ոլորտը կարգավորող իրավական նորմերը:

Անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման դժվարին շրջանն աստիճանաբար փոխարինվեց շուկայի վերելքի ժամանակաշրջանով՝ ոլորտը կարգավորող օրենսդրական դաշտի ձևավորմամբ, ենթակառուցվածքների զարգացմամբ (անշարժ գույքի գործարքների բանկային, իրավաբանական, ռիեյթորական ծառայությունների աջակցություն), նոր տեխնոլոգիաների կիրառմամբ և անշարժ գույքի նոր օբյեկտների շինարարության արագ տեմպերով:

Անշարժ գույքի շուկան սոցիալ-տնտեսական բարդ համակարգ է, որը ոչ միայն կախված է երկրի տնտեսության ընդհանուր վիճակից, այլև էական ազդեցություն ունի դրա վրա: Վերջին տասնամյակների ընթացքում Հայաստանում լուրջ միջոցառումներ են ձեռնարկվել անշարժ գույքի շուկայի օրենսդրության և ինստիտուցիոնալ դաշտի բարեփոխման ուղ-

<sup>1</sup> Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, 2022 թվականի փետրվար, ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե, էջ 7 <https://www.cadastre.am/>

դությանը: Տարիների ընթացքում զգալիորեն ավելացել է անշարժ գույքի գործարքների թիվը, հայտնվել են շուկայի նոր մասնակիցներ և ձևավորվել են ֆինանսավորման նոր գործիքներ, փոխվել է անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության կառուցվածքը: Այսօր բնակելի նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտների շուկան անշարժ գույքի շուկայի առավել զարգացած հատվածն է: Միաժամանակ, վերջին շրջանում հետաքրքրության զգալի աճ է նկատվում նաև գյուղական բնակավայրերում հողերի նկատմամբ:

Անշարժ գույքի շուկան կախված է երկրի տնտեսության վիճակից՝ միաժամանակ լինելով դրա ցուցիչը: Երբ սոցիալ-տնտեսական իրավիճակը կայունանում է, հետևաբար՝ աճում են բնակչության եկամուտները, աճում է նաև անշարժ գույքի նկատմամբ պահանջարկը: Իսկ երբ աճում է անորոշությունն ազգային տնտեսության այլ ոլորտներում, ակտիվությունն անշարժ գույքի շուկայում նվազում է:

Անշարժ գույքի շուկայի վիճակը բնութագրելիս դժվար է հստակ նշել գործարար ակտիվության պարբերաշրջանի փուլի սկզբի կամ ավարտի մասին, քանի որ շուկայի տարբեր հատվածներում կարճաժամկետ միտումները կարող են տարբեր ուղղվածություններ ունենալ երկարաժամկետ միտումի շրջանակներում: Անշարժ գույքի շուկայի ներկա վիճակն արտացոլում է նրանում տեղի ունեցող գործընթացների ոչ միանշանակությունը: Անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է մի շարք սուբյեկտիվ և օբյեկտիվ գործոնների ազդեցության ներքո: Քանի որ տնտեսության այս հատվածն ուղղակիորեն կախված է հասարակության մեջ տեղի ունեցող գործընթացներից, ցանկացած զլոբալ փոփոխություն կարող է ազդել անշարժ գույքի շուկայի վրա՝ հրահրելով գների աճ կամ անկում:

**Вардуи Габриелян, Тенденции развития рынка недвижимости в Республике Армения** - Рынок недвижимости в Республике Армения начал формироваться в сложной макроэкономической ситуации 1990-х гг. Сложный период становления рынка недвижимости постепенно сменился периодом подъема рынка: с формированием законодательной базы, развитием инфраструктуры, быстрыми темпами строительства новых объектов недвижимости, ростом количества сделок на рынке недвижимости.

Мировой экономический кризис 2008 года ударил и по экономике Армении. В результате резкого изменения экономической ситуации больше всего пострадало строительство жилых домов. В посткризисные годы низкие темпы роста мировой экономики оказали негативное влияние на экономику РА, в том числе на рынок недвижимости.

В течение 2017-2019 гг. на рынке недвижимости РА наблюдалась активность, что объясняется высоким спросом, низким, но непрерывным

ростом доходов населения. Увеличение спроса на недвижимость было в основном связано с доступностью долгосрочных ипотечных кредитов, более низкими процентными ставками и ростом доходов. В результате влияния указанных факторов приобретение недвижимости стало более доступным для большего числа домохозяйств.

В 2020 году негативное влияние на рынок недвижимости Армении оказал высокий уровень неопределенности, возникший в результате эпидемии коронавируса и развязанной против Арцаха войны.

В 2021 году рынок недвижимости РА снова был активен. На сегодняшний день рынок объектов жилой недвижимости является наиболее развитой частью рынка недвижимости. В то же время в последнее время наблюдается заинтересованность в земельных участках в сельской местности. Современное состояние рынка недвижимости отражает неоднозначность происходящих на нем процессов. Военный конфликт между Россией и Украиной неизбежно окажет влияние на экономику Республики Армения, в том числе на рынок недвижимости.

**Varduhi Gabrielyan, Real Estate Market Development Trends in the Republic of Armenia** - The real estate market in the Republic of Armenia began to take shape in the difficult macroeconomic situation of the 1990s. The difficult period of the formation of the real estate market was gradually replaced by a period of market growth: with the formation of a legislative framework, infrastructure development, the rapid pace of construction of new real estate, an increase in the number of transactions in the real estate market.

The global economic crisis of 2008 also hit the Armenian economy. As a result of a sharp change in the economic situation, the construction of residential buildings suffered the most. In the post-crisis years, the low growth rates of the global economy had a negative impact on the RA economy, including the real estate market.

During 2017-2019 activity was observed in the real estate market of the Republic of Armenia, which is explained by high demand, low, but continuous growth in incomes of the population. The increase in demand for real estate was mainly due to the availability of long-term mortgages, lower interest rates and rising incomes. As a result of the influence of these factors, the acquisition of real estate has become more affordable for a larger number of households.

In 2020, the high level of uncertainty that arose as a result of the coronavirus epidemic and the war unleashed against Artsakh had a negative impact on the Armenian real estate market.

In 2021, the RA real estate market was active again. To date, the residential real estate market is the most developed part of the real estate market. At the same time, interest in land plots in rural areas has recently been observed. The current state of the real estate market reflects the ambiguity of the processes taking place on it. The military conflict between Russia and Ukraine will inevitably have an impact on the economy of the Republic of Armenia, including the real estate market.

Ուղարկվել է խմբագրություն 31.03.2022թ.

Գրախոսվել է 31.03.2022թ.

Ստորագրվել է տպագրության 06.04.2022 թ.