

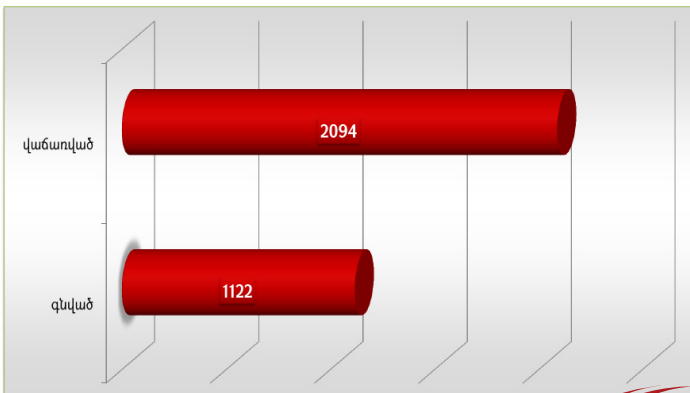
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՕՏԱՐԵՐԿՐՅԱ ՔԱՂԱՔԱԳԻՆԵՐԸ ԻՆՉՈ՞Ւ ԵՎ ԻՆՉՔԱ՞Ն

Հիմնաբառեր. *անշարժ գույքի շուկա, առուվաճառքի գործարքներ, օտարերկրյա քաղաքացիներ, բնակարաններ, բնակելի տներ, շինություններ*

Երկրում տեղի ունեցող գործընթացների գնահատման առումով, անշարժ գույքի շուկան կարևորագույն ազդակ է տնտեսավարողների և իշխանությունների համար: Անհրաժեշտ է անընդհատ հետևել անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող նույնիսկ չնչին տատանումներին, քանի որ դրանք վկայում են մեկ այլ ոլորտում առաջացած փոփոխությունների մասին: Հատկապես կարևոր նշանակություն ունի անշարժ գույքի շուկայում օտարերկրյա քաղաքացիների վարքագծի դիտարկումը: Այն, որ օտարերկրյա քաղաքացիները հետաքրքրություններ ունեն ՀՀ-ում, վկայում է անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների ծավալների վիճակագրությունը (գծապատկեր 1):

ԳԾԱՊԱՏԿԵՐ 1

Օտարերկրյա քաղաքացիների վաճառած և գնած անշարժ գույքի գործարքների թիվը 2019 թ. մարտ-օգոստոս ժամանակահատվածում



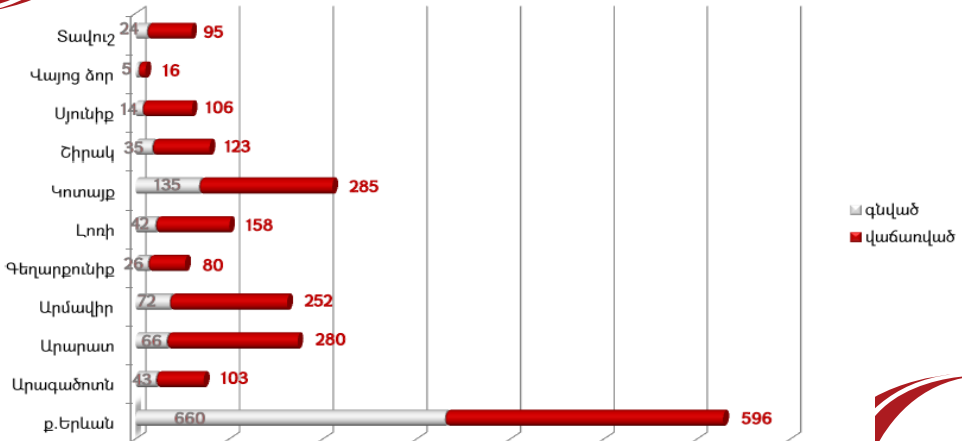
Հարություն ԹԵՐԶՅԱՆ

Տնտեսագիտության
թեկնածու

2007 թ. ավարտել է ՀՊՏՀ-ն տնտեսագետ-մաթեմատիկոսի որակավորմամբ և ընդունվել ասպիրանտուրա: 2010 թ. ստացել է տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճան: 2012-2017 թթ. աշխատել է ՀՊՏՀ տնտեսամաթեմատիկական մեթոդների ամբիոնում՝ որպես ասիստենտ: 2015-2017 թթ. զբաղեցրել է ՀՊՏՀ ՏԿ և ՄՏՀ ֆակուլտետի դեկանի տեղակալի պաշտոնը: 2017-2019 թթ. ընդգրկված է եղել ՀՊՏՀ ինովացիոն և ինստիտուցիոնալ հետազոտությունների ԳՈՒԼ-ում՝ որպես ավագ հետազոտող: Հեղինակ և համահեղինակ է 40-ից ավելի գիտական աշխատանքների:

ԳԾԱՊԱՏԿԵՐ 2

Օտարերկրյա քաղաքացիների՝ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների թիվը Երևանում և ՀՀ մարզերում 2019 թ. մարտ-օգոստոս ժամանակահատվածում



2019 թ. մարտ-օգոստոս ժամանակահատվածում օտարերկրյա քաղաքացիները ՀՀ-ում գնել են 1,122, վաճառել՝ 2,094 միավոր անշարժ գույք: Նկատենք, որ վաճառքի ծավալները գերազանցել են գնմանը մոտ 2 անգամ:

Գծապատկեր 2-ում արտացոլված են օտարերկրացիների՝ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքները Երևանում և մարզերում:

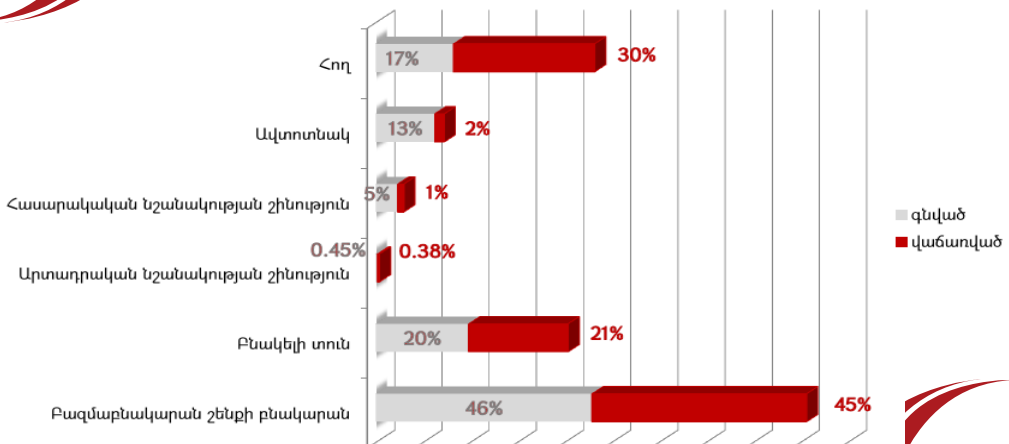
Առանց վիճակագրական վերլուծության էլ պարզ է, որ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների առյուծի բաժինը պատկանում է Երևանին: Մայրաքաղաքում օտարերկրացիները 2019 թ. մարտ-օգոստոս ժամանակահատվածում գնել են 660 և վաճառել 596 միավոր անշարժ գույք:

Մարզերում առուվաճառքի ծավալները զգալիորեն զիջում են Երևանին: Օտարերկրացիների գնած և վաճառած անշարժ գույքի առավելագույն ծավալն արձանագրվել է Կոտայքի մարզում, համապատասխանաբար՝ 135 և 285 միավոր: Երկրորդ հորիզոնականում է Արարատի մարզը՝ 280, իսկ երրորդում՝ Արմավիրինը՝ 252 միավոր ցուցանիշով: Նկատենք, որ օտարերկրացիների վաճառած և գնած անշարժ գույքի ծավալների տարբերությունը մարզերում չափազանց մեծ է՝ պայմանավորված վաճառքի ծավալների ընդգծված առավելությամբ (օրինակ՝ Սյունիքի մարզում վաճառքի ծավալները գերազանցում են գնմանը մոտ 8 անգամ):

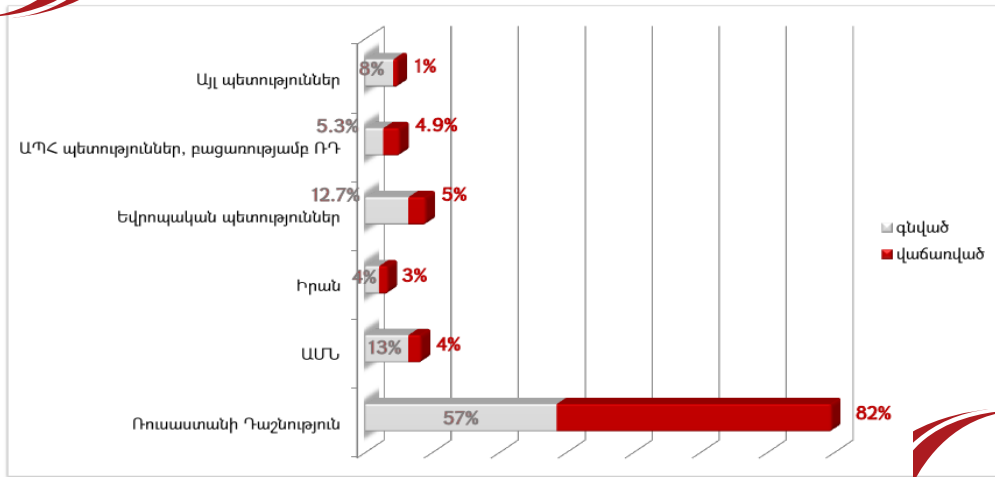
Օտարերկրացիների նախընտրություն

ԳԾԱՊԱՏԿԵՐ 3

Օտարերկրյա քաղաքացիների առուվաճառքի գործարքների թիվն ըստ գույքի տեսակի 2019 թ. մարտ-օգոստոս ժամանակահատվածում



Օտարերկրյա քաղաքացիների՝ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների թիվն ըստ երկրների 2019 թ. մարտ-օգոստոս ժամանակահատվածում



ներն անշարժ գույքի տեսանկյունից չափազանց տարբեր են: Այսպես՝ նրանց կողմից վաճառված անշարժ գույքի գործարքների 45 տոկոսը վերաբերում է բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններին, 30 տոկոսը՝ հողերին: Ընդ որում, հողերին վերաբերող վաճառքի գործարքների 59 տոկոսը գյուղատնտեսական նշանակության հողերի մասով է: Գնման գործարքներում առաջին հորիզոնականում են բազմաբնակարան շենքերի բնակարանները՝ 46 տոկոս, երկրորդում՝ բնակելի տները՝ 20 տոկոս, երկրորդում՝ հողակտորները՝ 17 տոկոս: Նշենք նաև, որ արտադրական նշանակության շինությունների գնման գործարքների ծավալը 0.45 տոկոս է, իսկ վաճառքինը՝ 0.38 տոկոս: Եվս մեկ հետաքրքրական ցուցանիշ. գնման գործարքներում ավտոտնակների մասնաբաժինը 2019 թ. մարտ-օգոստոսին 13 տոկոս է (գծապատկեր 3):

Մյուս կարևոր հարցը կապված է օտարերկրյա քաղաքացիների՝ ըստ ռեզիդենտության տարանջատման հետ (գծապատկեր 4):

Վիճակագրական տվյալների համաձայն՝ թե՛ գնման, թե՛ վաճառքի գործարքներում ՌԴ-ն ունի բացառիկ դիրք: Այսպես՝ 2019 թ. մարտ-օգոստոսին օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում իրականացված գնման գործարքների 57 տոկոսը, ինչպես նաև վաճառքի 82 տոկոսը պատկանում են ՌԴ քաղաքացիներին: Գնման գործարքների ծավալով երկրորդ հորիզոնականում են ԱՄՆ-ի՝ 13 տոկոս, իսկ երրորդում՝ եվրոպական պետությունների քաղաքացիները՝ 12.7 տոկոս ցուցանիշով: Հատկանշական է հատկապես Իրանի քաղաքացիների բնակեցումը Հայաստանում: Չնայած թվացյալ ակտիվությանը, վիճակագրական տվյալներից ակնառու է, որ 2019 թ. մարտ-օգոստոս ժամանակահատվածում իրանցիների իրականացրած անշարժ գույքի գնման գործարքների մասնաբաժինն ընդհանուր գնման գործարքներում ընդամենը 4 տոկոս է, իսկ վաճառքի գործարքներում՝ 3 տոկոս:

Վերը նկարագրվածն ակնհայտորեն վկայում է, որ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում համակարգված քաղաքականությունը (հատկապես՝ օտարերկրյա գնորդների առումով) բացակայում է, և շուկայական գործառնությունները կրում են կցկտուր, հախուռն բնույթ կամ իրականացվում անձնական, զգացմունքային տիրույթում: Հավելենք նաև, որ անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացման ուղղորդված քաղաքականությունը կարող է էապես նպաստել արտարժույթի ներհոսքի և համախառն պահանջարկի ավելացմանը, ինչպես նաև բարենպաստ ազդեցություն ունենալ տնտեսության զարգացմանը միտված այլ գործոնների վրա: