

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն

2025թ.



Նախաբան

Վերջին տարիներին անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող փոփոխությունները շարունակում են մեծ ուշադրություն գրավել թե՛ հանրության, թե՛ պետական ու մասնավոր կառույցների կողմից

2024 թվականին անշարժ գույքի շուկայի ակտիվությունը դրսևորվել է տարբեր մարզերում կատարված գործարքներով, որոնց հիմնական մասը եղել է օտարման և առաջնային գրանցման գործարքները:

Այդուհանդերձ, 2024 թվականի ընթացքում տեղի են ունեցել որոշ միտումների փոփոխություններ, որոնք կարևոր է ընդգծել:

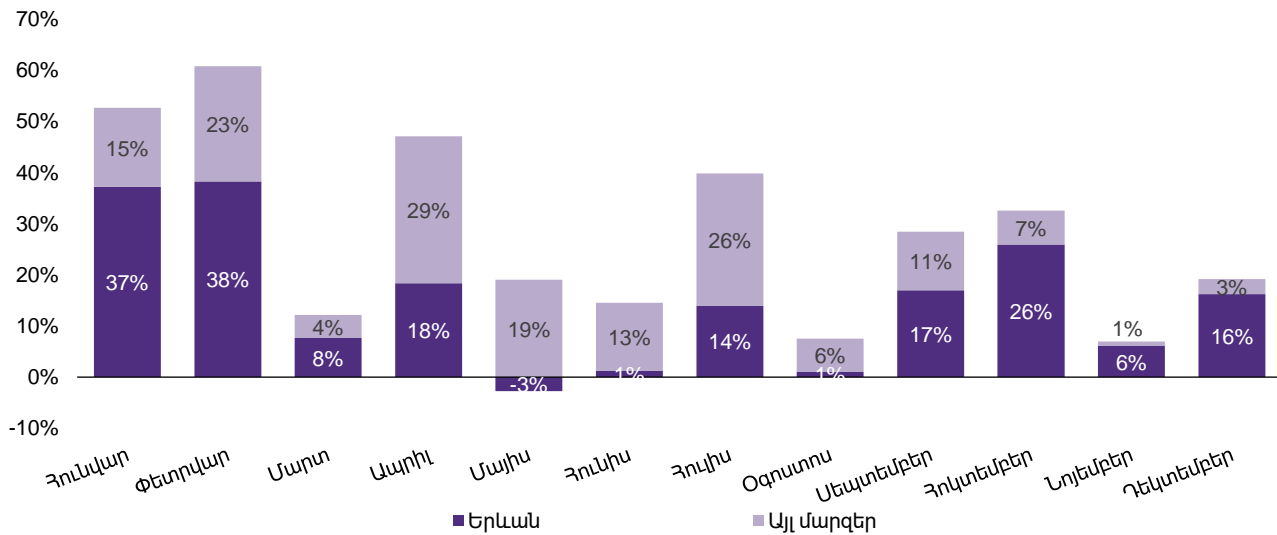
Ընդհանուր առմամբ, 2024 թվականին Հայաստանում անշարժ գույքի շուկայում կատարվել են 247,916 գործարք, ինչը մոտ 12.88%-ով գերազանցել է նախորդ տարվա ցուցանիշը:

Ընդ որում՝ Երևանում գրանցված գործարքները կազմել են ընդհանուրի 27.79%-ը, իսկ մարզերում արձանագրվել է 12.46%-ով աճ՝ համեմատած 2023 թվականի նույն ժամանակահատվածի հետ:

Անշարժ գույքի գործարքների ընդհանուր նկարագիր Երևանում և այլ շրջաններում

Անշարժ գույքի հետ կապված գործարքները Երևանում և մարզերում աճել են նախորդ տարվա համեմատ

Ընդհանուր գործարքների քանակների փոփոխությունը 2024 թվականին՝ 2023 թվականի համեմատ



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

2024 թվականին նախորդ տարվա համեմատ առավել ակտիվ են եղել ընդհանուր գործարքները Երևանում հունվար, փետրվար և հուլիս ամիսներին, իսկ մարզերում՝ հունվար, մայիս և հուլիս ամիսներին: Ընդհանուր գործարքների մեջ 2024 թվականին նախորդ տարվա համեմատ զգալի աճ են ունեցել առաջնային գրանցման գործարքները՝ 30.44%, գրավադրման և օտարման գործարքները՝ 18.77% և 9.34% համապատասխանաբար: Նախորդ տարվա համեմատ 2024 թվականին նվազել են օրինականացման գործարքները -1.28 %-ով:

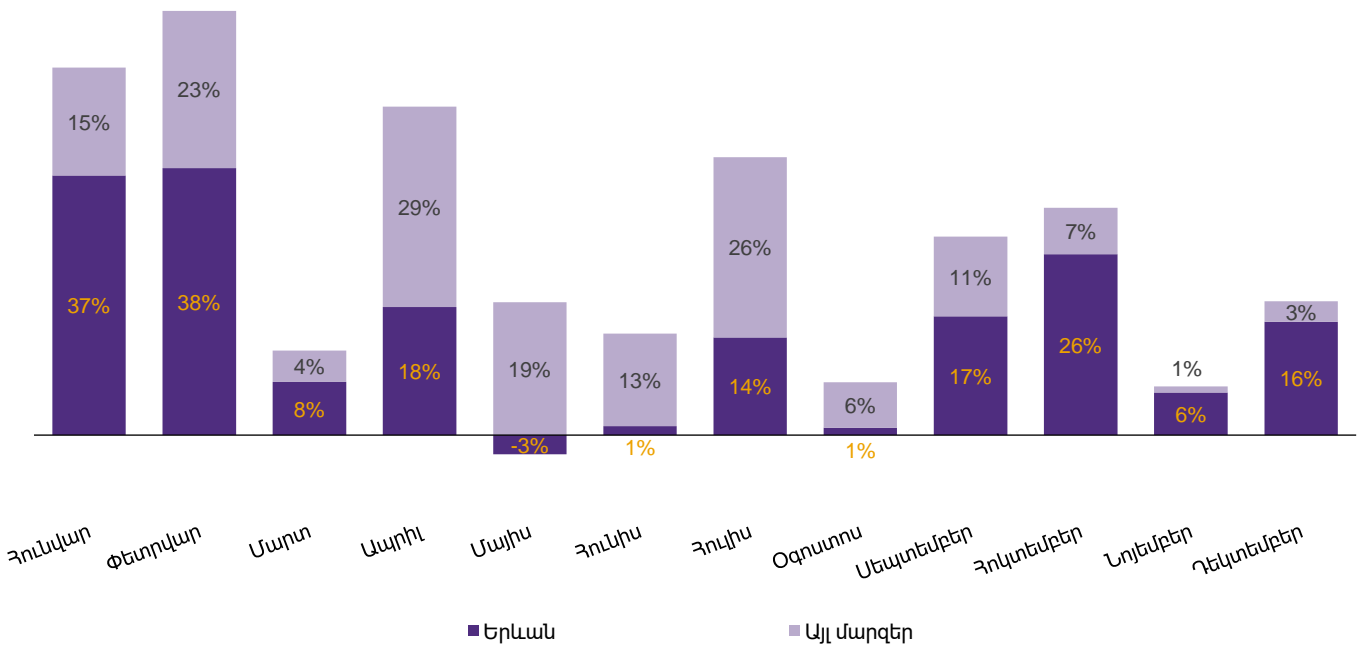
Հատկապես ակտիվ է եղել Երևանը, որտեղ բնակելի և կոմերցիոն անշարժ գույքի վաճառքի գործարքները ավելացել են՝ պայմանավորված ինչպես ներդրողների հետաքրքրությամբ, այնպես էլ մայրաքաղաքի զարգացման և արդիականացման ծրագրերի միջոցով: Այս շուկայի զարգացումը նույնպես նպաստել է ներդրումների ներհոսքին:

Կոտայքի, Արարատի և Արմավիրի մարզերը նույնպես աչքի են ընկել անշարժ գույքի օտարման գործարքների ակտիվությամբ, որտեղ վաճառվել են հիմնականում բնակելի շինություններ և հողատարածքներ: Բացի այդ, նշված մարզերում գրանցվել է նաև որոշակի աճ գրավադրումների մասով:

Անշարժ գույքի գործարքների ընդհանուր նկարագիր Երևանում և այլ շրջաններում

Անշարժ գույքի հետ կապված գործարքները Երևանում և մարզերում աճել են նախորդ տարվա համեմատ

Ընդհանուր գործարքների քանակների փոփոխությունը 2024 թվականին՝ 2023 թվականի համեմատ



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի «ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա»

2024 թվականին նախորդ տարվա համեմատ առավել ակտիվ են եղել ընդհանուր գործարքները Երևանում հունվար, փետրվար և հուլիս ամիսներին, իսկ մարզերում՝ հունվար, մայիս և հուլիս ամիսներին: Ընդհանուր գործարքների մեջ 2024 թվականին նախորդ տարվա համեմատ զգալի աճ են ունեցել առաջնային գրանցման գործարքները՝ 30.44%, գրավադրման և օտարման գործարքները՝ 18.77% և 9.34% համապատասխանաբար: Նախորդ տարվա համեմատ 2024 թվականին նվազել են օրինականացման գործարքները -1.28 %-ով:

Հատկապես ակտիվ է եղել Երևանը, որտեղ բնակելի և կոմերցիոն անշարժ գույքի վաճառքի գործարքները ավելացել են՝ պայմանավորված ինչպես ներդրողների հետաքրքրությամբ, այնպես էլ մայրաքաղաքի զարգացման և արդիականացման ծրագրերի միջոցով: Այս շուկայի զարգացումը նույնպես նպաստել է ներդրումների ներհոսքին:

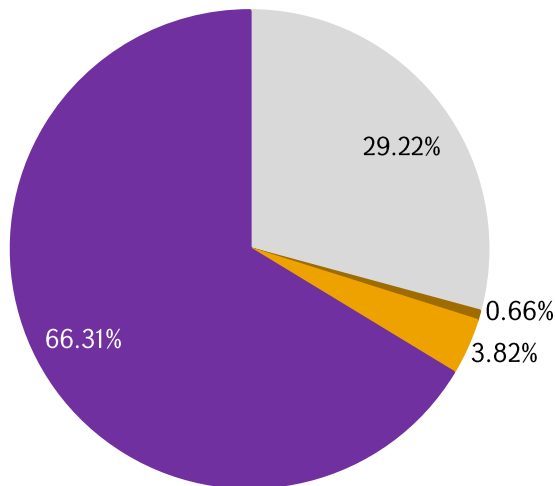
Կոտայքի, Արարատի և Արմավիրի մարզերը նույնպես աչքի են ընկել անշարժ գույքի օտարման գործարքների ակտիվությամբ, որտեղ վաճառվել են հիմնականում բնակելի շինություններ և հողատարածքներ: Բացի այդ, նշված մարզերում գրանցվել է նաև որոշակի աճ գրավադրումների մասով:



Գործարքների տեսակների վերլուծություն

2024 թվականին գերակշռող գործարքներից են եղել օտարման գործարքները՝ 35.16%, որի 66.31% կազմում են առուվաճառքի գործարքները:

Յուրաքանչյուր տեսակի գործարքի մասնաբաժինը ընդհանուրի մեջ 2024 թվականին



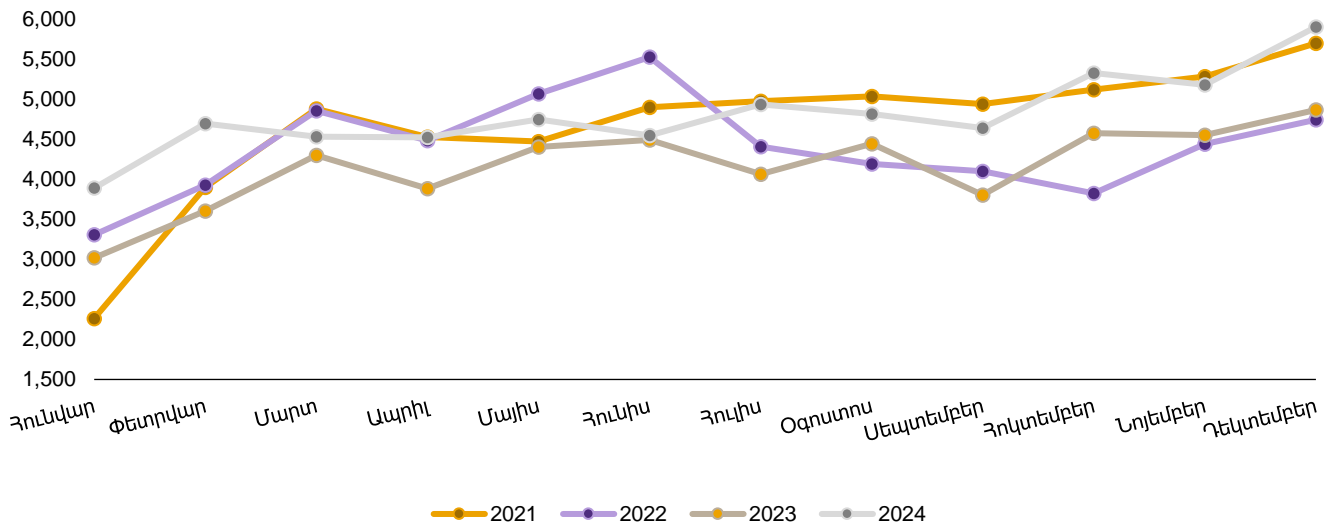
■ Նվիրատվություն ■ Փոխանակում ■ Օտարման այլ տեսակ ■ Առուվաճառք

Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա

Առուվաճառքի գործարքները 2024 թվականին 2023 թվականի համեմատ աճել են 15.46%, ընդ որում Երևանում՝ 32.12%, մարզերում 9.29%:

Առուվաճառքի գործարքները Երևանում ամսական կտրվածքով աճ են գրանցում չորրորդ եռամսյակում՝ բացառությամբ 2022 թվականի, երբ դիտվել է շեղում այս միտումից:

Առուվաճառքի գործարքների ամսական դինամիկան Երևանում 2021-2024 թվականներին



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-դեմոգրաֆիկական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա



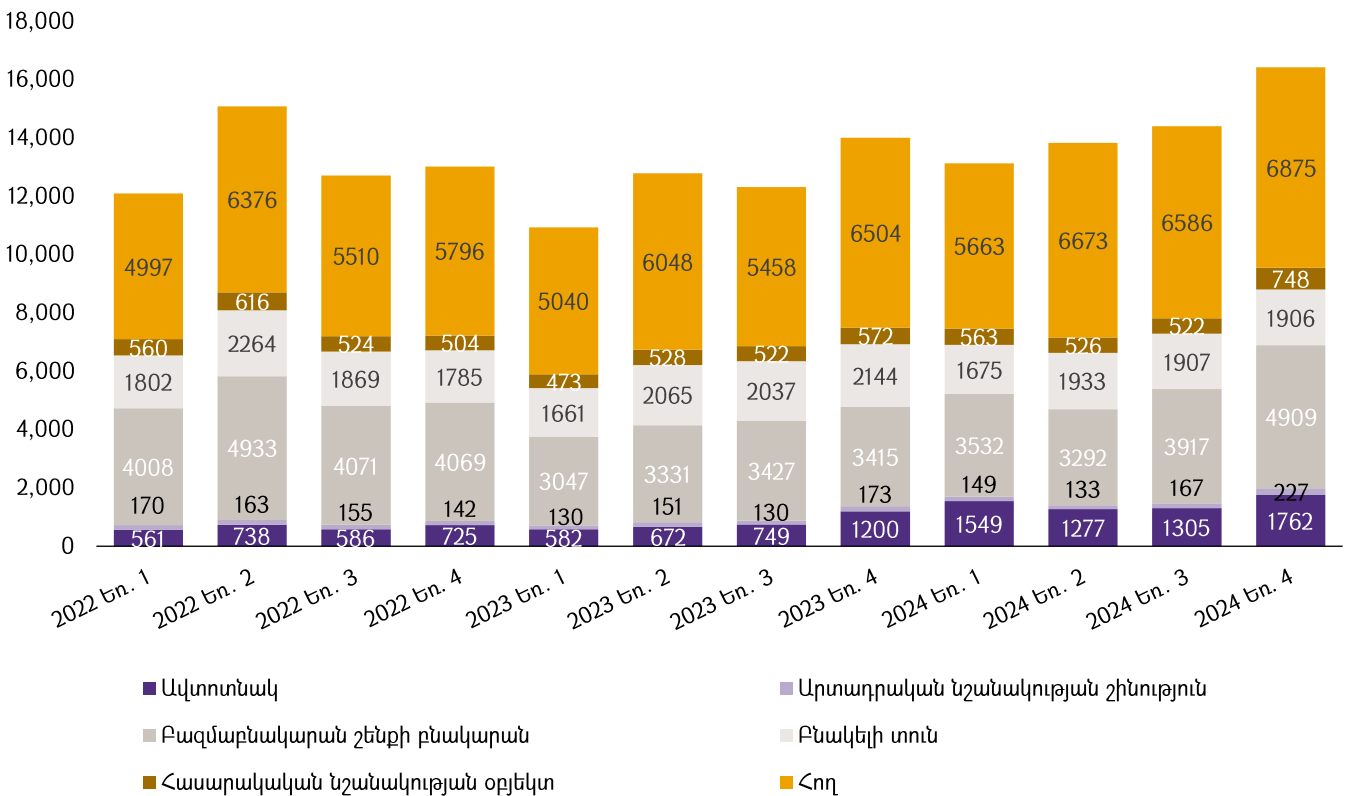
2024 թվականին անշարժ գույքի գրավադրումների գործարքների պահանջարկը նույնպես բարձրացել է՝ բացառությամբ Շիրակի մարզի, որտեղ գույքի գրավադրումը նվազել է: Գրավադրումների աճը պայմանավորված է ինչպես անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացմամբ, այնպես էլ բանկերի կողմից վարկերի տրամադրման կանոնների խստացմամբ:

Առուվաճառքի և ըստ գույքի տեսակների գործարքների միտումների վերլուծություն

Ինչպես նախորդ տարիներին 2024 թվականին նույնպես առուվաճառքի գործարքներում գերակշռել են հողի և բազմաբնակարան շենքերի առուվաճառքը:

Վերջին տարիներին Հայաստանում բազմաբնակարան շենքերի կառուցման ակտիվացման հետ կապված անշարժ գույքի շուկայում նկատվում է ակտիվ աճ, որն, առաջին հերթին, կապված է երկրի տնտեսության կայուն զարգացման և շինարարության ոլորտի բարելավման հետ: Բազմաբնակարան շենքերի կառուցման մեծ ակտիվացումը հանգեցրել է բնակարանների նկատմամբ պահանջարկի էական աճի՝ ներառելով ինչպես նոր կառուցված, այնպես էլ վերանորոգված շենքեր:

Առուվաճառքի գործարքների եռամսյակային դինամիկան Հայաստանում 2022-2024 թվականներին՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակի

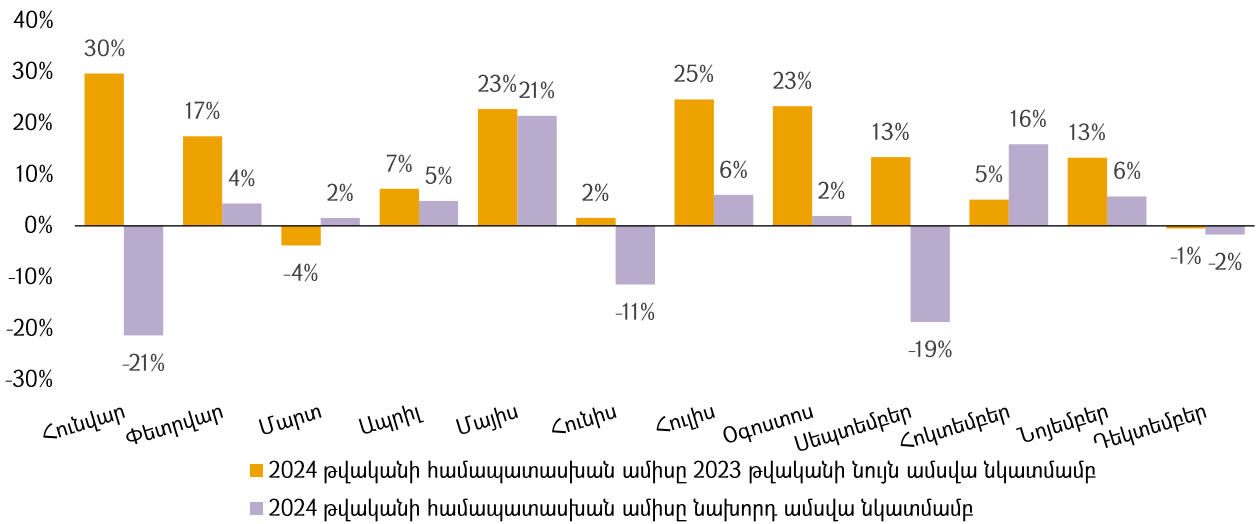


Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտե. ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա



2024 թվականին Հայաստանի քաղաքացիների կողմից կատարված բնակարանների առուվաճառքի գործարքները ավելացել են 24.64%-ով՝ համեմատած 2023 թվականի հետ, ինչը վկայում է բնակարանների նկատմամբ աճող հետաքրքրության մասին: Այս պահանջարկի աճի վրա ազդել է նաև Եկամտային հարկի գումարների վերադարձման կարգը սահմանելու մասին ՀՀ կառավարության որոշման ծրագրի ավարտը Երևան քաղաքի համար մինչև տարեվերջ, որն էլ հանդիսացել է շուկայի ակտիվացման հիմնական գործոններից մեկը:

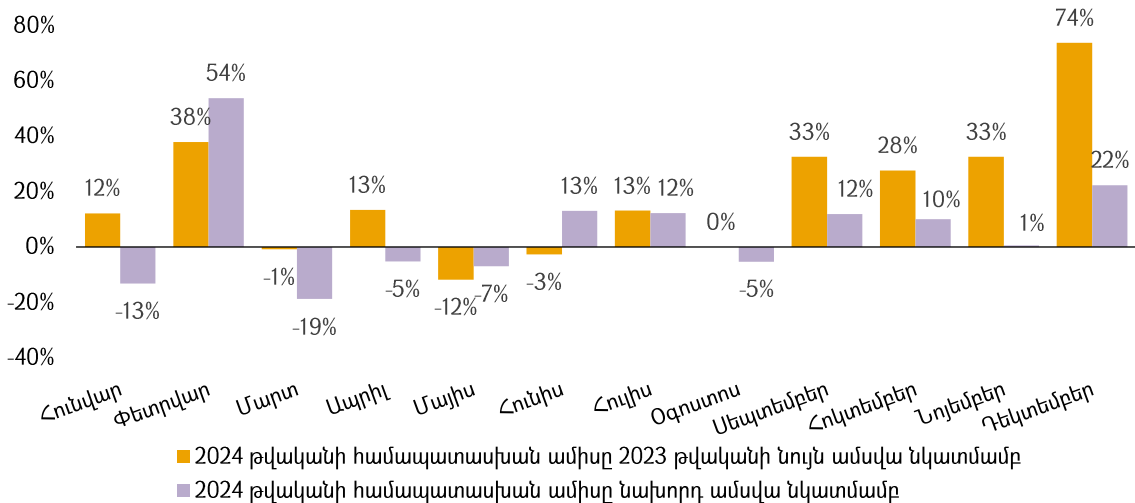
Հողի առուվաճառքի գործարքների քանակական փոփոխությունը 2024 թվականին



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի «ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա»

2024 թվականին օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից կատարված անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների քանակը զգալիորեն նվազել է՝ համեմատած նախորդ տարիների հետ: Դա կարող է պայմանավորված լինել մի շարք գործոններով, ինչպես տնտեսական կամ քաղաքական փոփոխությունները, օտարերկրյա ներդրողների ներգրավվածության նվազումը կամ այլ շուկաների աճը, որոնք ավելի գրավիչ են դարձել: Ընդհանուր առմամբ, օտարերկրյա ներդրողների կողմից կատարված անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքները, հատկապես բնակելի և արտադրական նշանակության շինությունների առումով, նվազել են:

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքի գործարքների քանակական փոփոխությունը 2024 թվականին

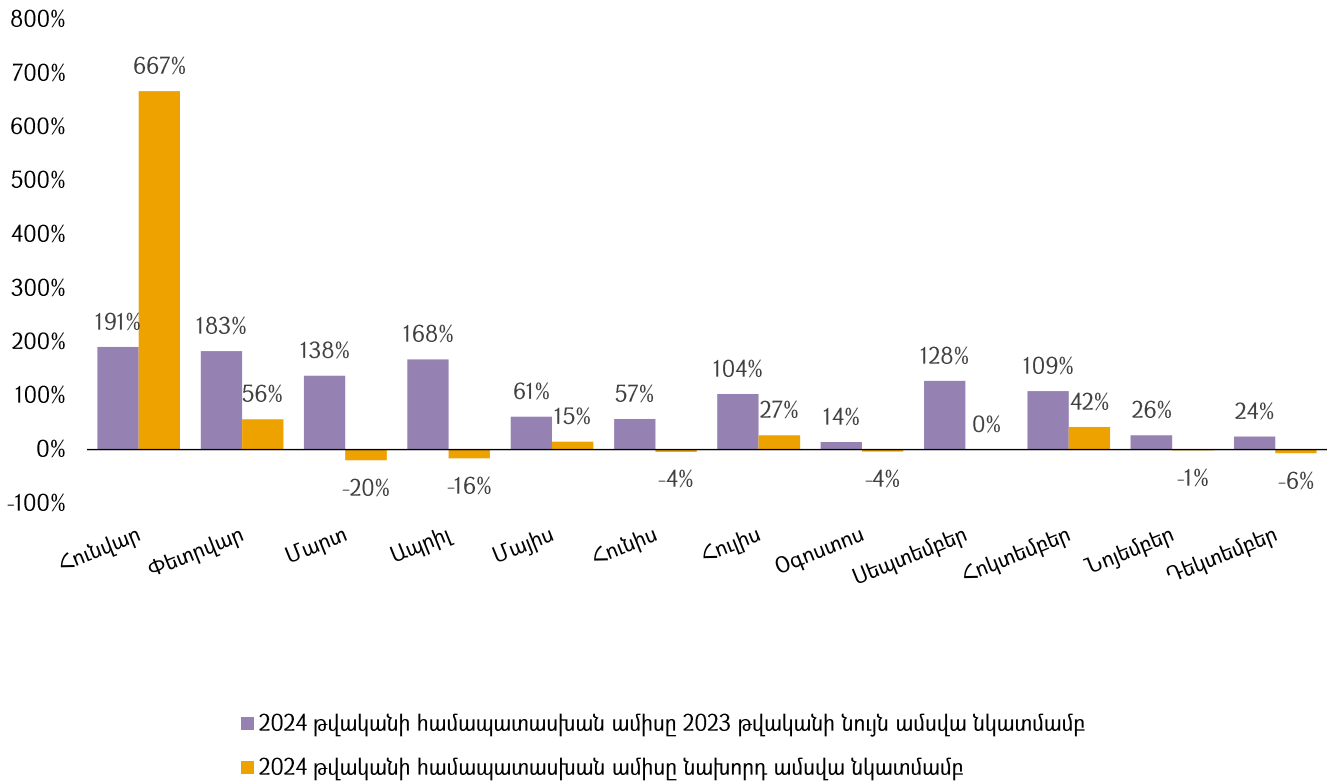


Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի «ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա»

Տարածաշրջանների միջև բնակչության աճի և բնակելի տարածքների կառուցման միջև առկա է ակնհայտ կապ՝ հատկապես Երևանում, Արարատում և Կոտայքում: Այս տարածքներում բնակչության շարունակական աճը արտացոլվում է բնակարանաշինության պահանջարկի բարձրացմամբ և անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացմամբ: Դրան հակառակ, Վայոց ձորում և Սյունիքում անշարժ գույքի շուկան զարգանում է ավելի դանդաղ, իսկ բնակելի տարածքների պահանջարկը համեմատաբար ցածր է:

Շուկայի ակտիվացումը արտացոլվել է ոչ միայն բնակարանների, այլ նաև այլ անշարժ գույքի՝ այդ թվում արտադրական նշանակության շինությունների, ավտոտնակների և այլ օբյեկտների առուվաճառքի աճի մեջ:

Ավտոտնակների առուվաճառքի գործարքների քանակական փոփոխությունը 2024 թվականին



Աղբյուր՝ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի, ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա



Այնուամենայնիվ, որոշակի աճ է գրանցվել ավտոտնակների առուվաճառքում օտարերկրյա քաղաքացիների կողմից: 2020-2023 թվականների համեմատ, 2024 թվականին ավտոտնակների գործարքները որոշակի աճ են ցույց տվել: Ավտոտնակները համարվում են ավելի մատչելի տարբերակ, և դրանց նկատմամբ հետաքրքրությունը կապված է ինչպես տնտեսական, այնպես էլ գործնական նպատակների հետ: Այս աճը, սակայն, չի փոխհատուցել ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայում օտարերկրյա ներդրողների ակտիվության նվազումը:

Շուկայական գներ և դինամիկա

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գները շարունակում են աճել:

2024 թվականին, համեմատած 2019-2023 թվականների հետ, Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում 1 քմ անշարժ գույքի արժեքը շարունակել է աճել, սակայն այդ աճը նկատվել է ավելի դանդաղ տեմպերով: Այս երևույթը կարող է պայմանավորված լինել մի շարք գործոններով՝ ինչպես տեղական, այնպես էլ միջազգային տնտեսական պայմաններով, շուկայի հագեցվածությամբ, ինչպես նաև կապիտալի տեղաշարժի փոփոխություններով:

«Ճ մարզերի մարզկենտրոններում և Երևանում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջինացված գների փոփոխությունը՝ 1 քառակուսի մետրի հաշվարկով, 2023-2024 թվականներ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Երևան	13%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	8%	7%	6%	5%	4%
Արագածոտն	16%	17%	17%	16%	15%	15%	15%	13%	12%	14%	13%	13%
Արարատ	19%	18%	17%	16%	15%	14%	13%	13%	12%	14%	14%	12%
Արմավիր	18%	19%	17%	15%	14%	13%	12%	13%	13%	14%	14%	14%
Գեղարքունիք	18%	18%	16%	15%	14%	14%	14%	13%	13%	14%	13%	14%
Լոռի	13%	11%	10%	8%	7%	6%	6%	6%	7%	8%	8%	9%
Կոտայք	16%	17%	16%	15%	14%	14%	14%	14%	13%	13%	13%	12%
Շիրակ	13%	14%	12%	13%	12%	12%	11%	11%	12%	14%	14%	14%
Սյունիք	19%	19%	18%	17%	15%	14%	12%	12%	12%	11%	13%	13%
Վայոց ձոր	21%	22%	22%	21%	19%	18%	16%	14%	14%	16%	15%	16%
Տավուշ	12%	13%	12%	11%	10%	11%	10%	10%	10%	10%	10%	11%

Աղբյուր՝ «Վիճակագրական կոմիտե. «Ճ սոցիալ-տնտեսական վիճակը. անշարժ գույքի շուկա»

Սպիտակի շրջանում 2024 թվականին միջին գների աճ չի գրանցվել, ինչը, հավանաբար, կապված է այն բանի հետ, որ շուկայում ավելի ցածր ակտիվություն է նկատվել, քան մյուս մարզերում:

Մի շարք այլ քաղաքներում, օրինակ՝ Ախթալա, Մեղրի, Բերդ և Այրում, 2024 թվականին 2023 թվականի համեմատ արձանագրվել է մինչև 3%-ի գնաճ: Սա վկայում է տեղական շուկայի որոշակի ակտիվացման մասին, որը պայմանավորված է շուկայի պահանջարկով և տարածքային առանձնահատկություններով:

Իսկ որոշ քաղաքներում, հատկապես Մեծամոր, Սևան և Զեյթուն, 2024 թվականին անշարժ գույքի գները աճել են 20%-ից ավելի՝ 2023 թվականի համեմատ: Այսպիսի էական աճը, իհարկե, կարող է պայմանավորված լինել զբոսաշրջության զարգացման, մեծ նախագծերի ներդրման կամ խոշոր ներդրումների ներգրավման հետ, որոնք հստակորեն ազդել են շուկայի ակտիվացման վրա:

Ընդհանուր առմամբ, 2024 թվականի ընթացքում անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցած փոփոխությունները ցույց են տալիս, որ որոշ տարածաշրջաններում պահպանվել է կայուն աճը, մինչդեռ մյուսներում այդ աճը ավելի դանդաղ է տեղի ունեցել՝ կախված շուկայական պայմաններից և տեղական պահանջարկից:



Բնակելի շենքերի կառուցման հիմնական ֆինանսավորման աղբյուր շարունակում է մնալ մասնավոր ֆինանսավորումը

2022 թվականից սկսած՝ Երևանում և Կոտայքում նկատվում է մասնավոր ֆինանսավորման աղբյուրների էական աճ, ինչը նպաստել է այս տարածաշրջանների առաջնակարգ դիրք գրավելուն բնակարանաշինության ոլորտում: Երևանում 2024 թվականին արդեն 735,000 քմ տարածք է ֆինանսավորվել բացառապես մասնավոր աղբյուրներով: Երևանում կառուցված բնակավայրերի թվի աճը, զուգորդված մասնավոր ներդրումների զգալի ավելացմամբ, վկայում է շարունակվող քաղաքայնացման և դեպի քաղաքային (urban) կենտրոններ ներգաղթի միտումների մասին:

Պետական բյուջեով իրականացվող ֆինանսավորումը շարունակել է մնալ սահմանափակ: Դրա հետ մեկտեղ, որոշ տարածքներում, ինչպիսիք են Սյունիքը և Գեղարքունիքը, 2024 թվականին պետական ներդրումներ են եղել, սակայն դրանց դերը էականորեն քիչ է՝ համեմատած մասնավոր աղբյուրներից իրականացված ներդրումների հետ:

Ամփոփում

2024 թվականի ընթացքում արձանագրված անշարժ գույքի շուկայի աճը, հատկապես բազմաբնակարան բնակարանների առքուվաճառքում, մեծապես պայմանավորված է եկամտահարկի վերադարձի ծրագրի փակմամբ, ինչը ստեղծել է որոշակի շտապողականություն բնակարանների ձեռքբերման գործընթացում՝ շահելու այդ հարկային առավելությունից: Արդյունքում, շուկայում գրանցված աճը կարող է թերի պատկերացում ստեղծել շուկայի իրական իրավիճակի վերաբերյալ, քանի որ այն պայմանավորված է բացառապես ժամանակավոր գործոններով, որոնք չեն արտահայտում երկարաժամկետ միտումներ:

Շուկայում նկատվում է ակնհայտ ակտիվացում, սակայն միայն մեկ տարվա տվյալների հիման վրա երկարաժամկետ և ճշգրիտ կանխատեսումներ կատարելը կարող է լինել սխալ մոտեցում: Պետք է նկատի ունենալ, որ նման շտապողականությունն առավելապես վերաբերում է մասնավոր ֆինանսավորմամբ իրականացվող գործարքներին, մինչդեռ պետական ֆինանսավորումն ու ներդրումներն մնում են սահմանափակ՝ չնայած իրենց կարևոր դերին շուկայի կայուն և դրական զարգացման գործում:

Միևնույն ժամանակ, Հայաստանի տարբեր մարզերում նկատվող տարածքային տարբերությունները, հատկապես բարձր աճը, վկայում են տեղական զարգացման տարբեր տեմպերի մասին՝ պայմանավորված ինչպես բնակչության աճով, այնպես էլ զբոսաշրջության կամ խոշոր ներդրումների ներգրավմամբ, իսկ որոշ տարածաշրջաններում անշարժ գույքի շուկայի դանդաղ զարգացումը վկայում է պահանջարկի և ֆինանսական հնարավորությունների բացակայության մասին:

Անշարժ գույքի շուկայի իրական պատկերը, որը հիմնարար նշանակություն ունի կայուն և հավասարակշռված կանխատեսումների համար, կհստակեցվի միայն որոշ ժամանակ անց, երբ ձևավորվեն երկարաժամկետ տենդենցները, և շուկայի ակտիվությունը ձեռք բերի կայունություն՝ զերծ մնալով կարճաժամկետ հարկային խթաններից կամ սեզոնային տատանումներից:

Այս իրավիճակում առավել քան երբևէ կարևոր է խորքային վերլուծությունը և երկարաժամկետ դիտարկումը, ինչը թույլ կտա ոչ միայն գնահատել շուկայի զարգացման միտումները, այլև հասկանալ դրանց ազդեցությունը երկրի ընդհանուր տնտեսական վիճակի վրա: Միայն այս մոտեցմամբ հնարավոր կլինի ապահովել տվյալների արժանահավատությունը և կայացնել հիմնավորված որոշումներ՝ խուսափելով կարճաժամկետ փոփոխությունների վրա հիմնված չարդարացված եզրակացություններից:

