

Երևանում բնակելի անշարժ գույքի ոլորտի ամփոփ բնութագիր

Հունվար 2009

Բնակելի անշարժ գույքի ոլորտը Հայաստանի տնտեսության ամենադինամիկ ճյուղերից է, որ նաև մեծապես խթանում է շինարարության և այլ ոլորտների զարգացումը:

ՀԻՄՆԱԳԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ

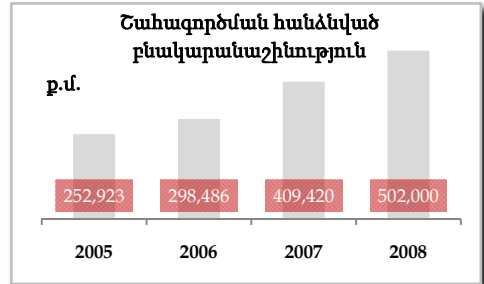
Բնակարանային ֆոնդը (2007)
21.3 մլն ք.մ.
~220,000 բնակարաններ
~40,000 առանձնատներ

1 շնչին ընկնող բնակելի ֆոնդը (2008)
18.8 ք.մ.

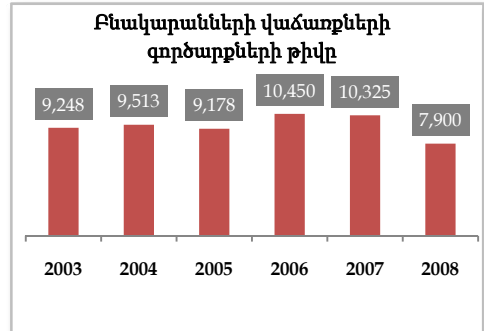
Շահագործման հանձնված բնակարանաշինությունը (2006-2008)
~1,2 մլն ք.մ.

Շուկայական գործարքներ (2008)
~755,000 մլն ԱՄՆ դոլար

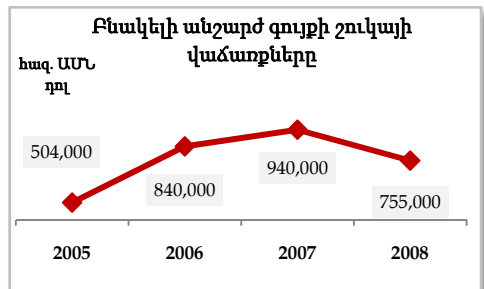
ԱՌԱՋԱՐԿԻ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐ. Հայաստանում բնակելի անշարժ գույքի շինարարությունը կազմում է ողջ անշարժ գույքի շինարարության գերակշռող մասը՝ մոտ 50%: Միայն 2006-2008 թթ. ընթացքում Երևանում շահագործման է հանձնվել 1,2 մլն ք.մ. բնակելի շինարարություն:



Ոլորտի աճը մեծապես պայմանավորված է Երևանի քաղաքաշինական զարգացման լայնամասշտաբ պետական ծրագրերի իրականացմամբ: Պետական նախաձեռնությամբ իրականացված ամենանշանակալի ծրագրերից է Հյուսիսային պողոտայի կառուցապատումը: Ծրագիրը նախատեսում է 167,000 ք.մ. բնակելի և

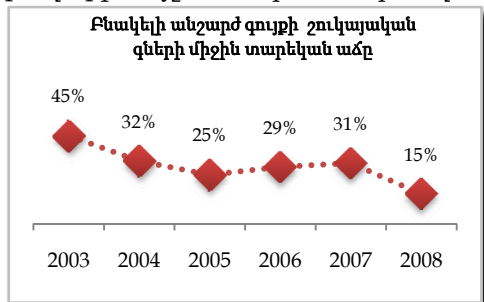


առևտրային տարածքների կառուցապատում, որը սկիզբ է առել դեռևս 2005 թվականին, իսկ ավարտին կհասցվի 2010 թվականին: Նախագծին ուղղված ներդրումների ընդհանուր գումարը տատանվում է 250 մլն ԱՄՆ դոլարի սահմաններում:



Բնակելի անշարժ գույքի շինարարությունն արագընթաց զարգացում է ապրում նաև սակայն, գործընթացն ավելի քառասային ու չհամակարգված բնույթ է կրում: Այստեղ գերիշխում են ընդամենը մեկական նախագծով շուկայում հանդես եկող կառուցապատողները: Ընդհանուր առմամբ, քաղաքում ձևավորվել են բնակարանային շինարարության քլաստերներ, որոնցից ամենախոշորներն են Գլխավոր պողոտան, Կասկադին և Հրազդանի կիրճին հարող տարածքները:

քաղաքի այլ մասերում, որտեղ,



ՊԱՀԱՆՋԱՐԿԻ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐ. Վերջին տարիներին ոլորտում պահանջարկի արագընթաց աճի միտումը խախտվել է 2008 թվականին՝ հիմնականում քաղաքական անկայունության և տնտեսական ճգնաժամով պայմանավորված: 2008 թվականին անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների ընդհանուր գումարը կազմել է մոտ 755,000 մլն ԱՄՆ դոլար՝ նախորդ տարվա հանդեպ նվազելով մոտ 20%-ով: Այնինչ 2007 թվականին արձանագրվել է գրեթե կրկնակի աճ նախորդ երկու տարվա համեմատ:

Երևանում անշարժ գույքի պահանջարկը մեծապես կախված է այնպիսի գործոններից, ինչպիսիք են տնտեսական միջավայրի կայունությունը, Միյուռքահայության կողմից մեծ հետաքրքրվածության դրսևորումը ոլորտի նկատմամբ, տեղական բնակչության եկամուտների արագընթաց աճը, ինչպես նաև հիպոթեքային շուկայի ընդլայնումը և վարկերի տրամադրման պայմանների հեշտացումը: Նշված գործոնների ազդեցությունը սպասվում է, որ կնպաստի պահանջարկի հետագա խթանմանը՝ ճգնաժամային ներկայիս անորոշության ավարտին գուզընթաց:

ՖՈՐՄԱՏՆԵՐԻ ԶԱՐԳԱՅՈՒՄԸ. Բնակարանային անշարժ գույքի ոլորտում ներկայումս գերիշխում են բազմաֆունկցիոնալ տիպի նախագծերը, որոնք բաղկացած են առաջին հարկերում տեղակայված առևտրային տարածքներից և մնացած տարածքը զբաղեցնող բնակարաններից: Շուկայի հագեցմանը գուզընթաց ակնկալվում է, որ կառուցապատման ֆորմատները կինտեգրվեն քաղաքի գլխավոր հատակագծով նախատեսված համընդհանուր քաղաքաշինական զարգացման տրամաբանությանը: Ակնկալվում է, որ բազմաֆունկցիոնալ նախագծերն աստիճանաբար իրենց տեղը կզիջեն առանձին բնակելի կամ առևտրային նախագծերին:

Շուկայի զարգացումը ենթադրաբար կնպաստի նաև ընդհանուր կառուցապատման ծրագրերում բիզնես և էկոնոմ կարգի նախագծերի տեսակարար կշռի բարձրացմանը: Ոլորտի զարգացումը, որ սկսվեց էլիտար շինությունների բումով, աստիճանաբար փոխանցվում է ավելի ցածր կարգի կառուցապատման ծրագրերին՝ շուկա ներքաշելով նաև ավելի ցածր եկամտային սեգմենտի բնակչությանը: Այս միտումն ավելի կխորանա շնորհիվ քաղաքաշինության ոլորտում պետական լայնամասշտաբ ծրագրերի իրականացման, որոնք նախատեսված են քաղաքի ծայրամասերում ապահովել որակյալ առաջարկ՝ հասանելի գներով: Շուկայի զարգացման հիմնական միտումներից է նաև փոքր բնակարանների աճող մասնաբաժինը վաճառքների մեջ: Ներկայումս մինչև 150 ք.մ. մակերեսով 2-3 սենյականոց բնակարանները ամենամեծ պահանջարկն են վայելում շուկայում:

ՃԳՆԱԺԱՄԱՅԻՆ ՄԱՐՏԱՀՐԱՎԵՐՆԵՐ. Ֆինանսավորման աղբյուրների սահմանափակման և պահանջարկի զգալի անկման պատճառով ակնկալվում է, որ շուկայի հետագա զարգացումը կարճաժամկետ հատվածում կդանդաղի, թեպետ արդեն սկսված նախագծերը մեծամասամբ կհասցվեն ավարտին: Ակնկալվում է նաև, որ ճգնաժամի հետևանքով շուկայից դուրս կմղվեն փոքր կառուցապատողները՝ շուկայում թողնելով ուժեղագույն խաղացողներին:

Շուկայի կարճաժամկետ լճացումը կնպաստի իրացվելիության հետագա նվազմանը, որն արդեն իսկ իջել է մոտ 25%-ով՝ 2008 թվականի ընթացքում: Նվազող պահանջարկի և շուկայի անորոշ իրավիճակի ազդեցությամբ գների մակարդակի սրընթաց աճը կդադարի, թեպետ 2008թ. ընթացքում գները ևս աճ են արձանագրել՝ մոտ 15%-ով նախորդ տարվա համեմատությամբ: Նոր կառուցապատվող նախագծերում ևս տրամաբանական է սպասել գների անկում, ինչը կախված կլինի կառուցապատողների ֆինանսական հնարավորություններից և առկա կուտակումների չափերից. խիստ ֆինանսական դեֆիցիտի դեպքում գների կտրուկ անկում տեղի կունենա, մինչդեռ չափավոր դեֆիցիտի դեպքում գնային տատանումները կլինեն ոչ նշանակալի: Երկարաժամկետ հեռանկարում շուկայի շարժիչ ուժի դերակատարումը հանձն կառնեն պետության նախաձեռնած լայնամասշտաբ

քաղաքաշինական նախագծերը, որոնցից ամենախոշորներն են «Երևան Սիթին»՝ ներկայիս Նորագավիթի տարածքի վերակառուցումը քաղաքի ֆինանսական կենտրոնի, ինչպես նաև մի շարք բնակելի կառուցապատման նախագծեր քաղաքի ծայրամասերում, որոնցից են «Մարսը» և «Տիչինան» Մալաթիա-Սեբաստիա և Աջափնյակ համայնքներում: Վերջիններիս նախաձեռնումը հիմնականում ուղղված է քաղաքի կենտրոնի գերձանրաբեռնվածությունը թեթևացնելուն: Նախատեսված է, որ վերոհիշյալ կառուցապատման նախագծերի ընդհանուր տարածքը կկազմի մոտ 1,000 հա:

Կարող եք կապ հաստատել հեղինակների հետ info@evconsulting.am էլ-հասցեով:

Հովսեփ Էմին 123,
Երևան 0051
Հեռ: +37410 219740
E-mail: info@ev.am
www.evconsulting.am

«Ի-Վի Քոնսալթինգի» այլ ամփոփ ակնարկները

- ✓ Առևտրային անշարժ գույքի շուկա
- ✓ Հյուրերի շուկա
- ✓ Մասնաբաժնի շուկա
- ✓ Գրասենյակային անշարժ գույքի շուկա
- ✓ Մանրածախ առևտրի ոլորտ
- ✓ Զբոսաշրջության ոլորտ

Ի-Վի Քոնսալթինգն ընդարձակում է մտահորիզոնը իր հետազոտական թևի՝ «Տնտեսություն և արժեքներ» հետազոտական կենտրոնի գործունեության շնորհիվ: Վերջինիս հիմնական մասնագիտացումներն են՝ մրցունակությունը և տնտեսական զարգացումը, ռազմավարությունը, ներդրումները, սփյուռքի ցանցերը, արժեքները: www.ev.am