ՀԱՅ-ՌՈՒՍԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

ՍՈՒՐԵՆ ՆՎԵՐԻ ԹՈՐՈՍՅԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ (ՀՀ ՕՐԻՆԱԿՈՎ)

Ը.00.02 – «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության

ՍԵՂՄԱԳԻՐ

ԵՐԵՎԱՆ 2022

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Եվրոպական համալսարանում:

Գիտական ղեկավար՝	տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր **Սուրեն Այվազի Գևորգյան**
Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝	տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր **Էդուարդ Սերգեյի Ղազարյան**
	Տնտեսագիտության թեկնածու **Նաիրի Հենրիկի Հարությունյան**
Առաջատար կազմակերպություն՝	**ՀՀ ԳԱԱ Մ. Քոթանյանի անվան Տնտեսագիտության ինստիտուտ**

Ատենախոսության պաշտպանությունը կայանալու է 2022 թվականի սեպտեմբերի 20-ին, ժամը 14^{00}-ին Հայ-Ռուսական համալսարանում գործող ՀՀ ԲՈԿ-ի Տնտեսագիտության թիվ 008 մասնագիտական խորհրդի նիստում:

Հասցե՝ 0051, ք. Երևան, Հովսեփ Էմինի 123:

Ատենախոսությանը կարելի է ծանոթանալ Հայ-Ռուսական համալսարանի գրադարանում:

Սեղմագիրն առաքվել է 2022 թվականի հուլիսի 28-ին:

008 Մասնագիտական խորհրդի գիտական քարտուղար	**տ.գ. թ., դոցենտ Ի. Բ. Պետրոսյան**

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Հետազոտության թեմայի արդիականությունը: Անշարժ գույքի շուկան որպես նոր սոցիալ-տնտեսական իրողություն, իր առանձնահատկություններով և օրինաչափություններով հանդերձ մշտապես եղել և շարունակում է լինել տարբեր երկրների հետազոտողների ուսումնասիրությունների կենտրոնում: Այն կարևորագույն բաղադրիչներից մեկն է, որի զարգացումը տնտեսության հետագա աճի գրավականներից մեկն է:

Հետևաբար՝ անշարժ գույքի շուկան կազմում է ազգային հարստության հիմքը: Հատկապես անշարժ գույքի օբյեկտներում՝ կառույցներում, շինություններում, կառուցապատված տարածքներում, անշեղ և հետևողական ձևով կուտակվում է նախորդ սերունդների աշխատանքն՝ ապահովելով պատշաճ կյանքի մակարդակ ինչպես ներկայում, այնպես էլ ապագայում: Տարբեր գնահատականներով, անշարժ գույքն իր բոլոր ձևերով, կազմում է կուտակված ամբողջ համաշխարհային հարստության շուրջ կեսը:

Անշարժ գույքի շուկան կազմակերպական միջոցառումների համակարգ է, որի միջոցով գնորդներն ու վաճառողները միավորվում են՝ որոշելու որոշակի գին, ինչպես նաև, կարող են որոշակի ապրանքներ փոխանակվել՝ որպես անշարժ գույք: Այն տնտեսական և իրավական տարածություն է, որտեղ փոխգործակցություն է տեղի ունենում անշարժ գույքի առքուվաճառքի մասնակից բոլոր գնորդների և վաճառողների միջև:

Անշարժ գույքի շուկան երկրի տնտեսության աճի յուրահատուկ գեներատոր է: Հատկապես տարբեր նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտներում իրականացվում են միջոցների մեծ մասի նախնական ներդրումները, ինչը, վերջնական արդյունքում, բերում է որակական առաջարկի և պահանջարկի ստեղծմանը և ապահովում է դրական մակրոտնտեսական դինամիկայի զարգացումը:

Բացի այդ, ՀՀ-ում ներկայումս անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությամբ զբաղվում են ինչպես մասնավոր ընկերություններն ու գիտական կազմակերպությունները, այնպես էլ՝ պետական կառույցներն ու համապատասխան հասարակական կազմակերպությունները: Սակայն, բոլոր այդ կազմակերպությունների կողմից իրականացվող վերլուծությունները չունեն միասնական մեթոդոլոգիական հիմք, և, երբեմն էլ, ստացվող արդյունքները կտրուկ տարբերվում են միմյանցից: Շուկայում տիրող իրավիճակի վերաբերյալ, նույնիսկ, կարող են լինել տարբեր մեկնաբանություններ: Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների միակ խնդիրը՝ շուկայի բոլոր մասնակիցներին բնութագրիչների փոփոխության կառուցվածքի և դինամիկայի մասին տեղեկատվությամբ ապահովումն է: Այդ բնութագրիչները պետք է ցույց տան ինչպես անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր միտումները, այնպես էլ ներդրումային որոշումների հիմնավորման ժամանակ օգտագործվող առանձին ցուցանիշների միտումները:

ՀՀ անշարժ գույքի շուկան արտահայտում է անցումային տնտեսության հետ կապված բոլոր խնդիրները, վերջինիս վրա ազդող գործոնները, ենթակառուցվածքների թերզարգացումը, օրենսդրական անկատարությունները և այլն:

1990-ական թվականներից մինչ օրս ՀՀ անշարժ գույքի շուկային բնորոշ են եղել զարգացման տարբեր փուլեր՝ սկսած կտրուկ աճից մինչև անկում և ստագնացիա: Անշարժ

գույքի շուկայի նման փոփոխությունները հնարավոր է բացատրել մի շարք գործոններով, ինչպիսիք են քաղաքական, տնտեսական, սոցիալական վիճակը բնութագրող գործոնները, ներդրումային կլիման, ինչպես նաև սպառողների նախասիրությունների փոփոխությունները և այլն:

Անշարժ գույքի շուկան բարդ համակարգ է, որի ֆունկցիոնալությունը ապահովում է տնտեսության ենթակառուցվածքների զարգացումը: Անշարժ գույքի շուկայի նկատմամբ հետաքրքրությունը միշտ էլ որոշակի բացատրություններ ունի: Հետաքրքրությունն առաջանամ է ցանկացած նոր իշխանության պարագայում: Հետևաբար՝ այն պայմանավորված է սեփականության վերաբաշխման սպասումներով:

Անշարժ գույքի զարգացումը հնարավոր է ապահովել կառուցվածքային խնդիրները լուծելու ճանապարհով, մասնավորապես՝ գնահատման հավաստի շուկայական մեխանիզմների կիրառմամբ, մասնագիտացված մասնակիցներ արդյունավետ գործունեության համար բարենպաստ պայմանների ստեղծմամբ, պետության՝ որպես անշարժ գույքի սեփականատիրոջ և անշարժ գույքի շուկայի կարգավորողի, գործառույթների հստակեցմամբ և տարանջատմամբ, ՀՀ մարզերում հիփոթեքային վարկային միջոցների ներդրումների արդյունավետության բարձրացմամբ:

Ատենախոսության մեջ հատկապես կևորվել են անշարժ գույքի ոլորտի զարգացման վրա ազդող մակրոտնտեսական և սոցիալ-ժողովրդագրական նախադրյալները, ինչպես նաև տրվել են վերջիններիս վերաբերյալ գործոնային գնատականներ: Բացի այդ, անդրադարձ կատարվելով անշարժ գույքի առուվաճառքի, վարձակալության դրույքաչափերի և գների ցուցանիշներին, ինչպես նաև ոլորտի զարգացմանը նպաստող այլ ոլորտներին՝ առանձնացվել են պետական քաղաքականության կիրառման հնարավորությունները, հատկապես՝ հիփոթեքային շուկայի, շինարարության ակտիվացման տեսանկյուններից: Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմամբ, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի գնահատման առանձնահատկություններով պայմանավորված է ատենախոսության թեմայի արդիականությունը:

Հետազոտության նպատակը և խնդիրները: Հետազոտության նպատակն է՝ բացահայտել Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող գործոնները և դրանց գնահատման արդյունքում մշակել մեխանիզմներ ոլորտի արդյունավետությունը բարձրացնելու համար:

Առաջադրված նպատակի իրականացման համար հետազոտության մեջ դրվել և լուծվել են հետևյալ խնդիրները.

- հետազոտել անշարժ գույքի շուկայի էությունը ու գործառույթները,
- բացահայտել անշարժ գույքի շուկայի գնահատման առանձնահատկությունները ՀՀ-ում,
- վերլուծել հիփոթեքային վարկավորման դերը անշարժ գույքի շուկայում խթանման գործում,
- համեմատել անշարժ գույքի շուկայի միջազգային փորձն ու զարգացման մարտահրավերները,
- մատնանշել անշարժ գույքի շուկայի պետական կառավարման գերակայությունները,

- դիտարկել անշարժ գույքի շուկայի զարգացման մարտահրավերները ՀՀ-ում:

Հետազոտության օբյեկտը և առարկան: Ուսումնասիրության օբյեկտը Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան է՝ իր կառուցվածքով հանդերձ, իսկ ուսումնասիրության առարկան՝ անշարժ գույքի շուկայի կառավարման մեխանզիմներն են, ինչպես նաև ոլորտի բացթողումների գնահատումն է առկա խնդիրների լուծման համատեքստում:

Ատենախոսության տեսական, տեղեկատվական և մեթոդաբանական հիմքերը: Հետազոտության համար տեսական և մեթոդաբանական հիմք են հանդիսացել անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքի ու նշանակության, վերջինիս միջազգային փորձի վերաբերյալ, անշարժ գույքի շուկայի գների հաշվարկման մոտեցումների և մեթոդների վերաբերյալ հայրենական և արտասահմանյան հետազոտողների աշխատությունները, միջազգային տնտեսական կազմակերպությունների հետազոտությունները, գիտական հրապարակումները, Արժույթի միջազգային հիմնադրամի և Համաշխարհային բանկի աշխատանքային փաստաթղթերը, վերլուծությունները, զարգացած և զարգացող մի շարք երկրների անշարժ գույքի շուկային առնչվող հայեցակարգային մոտեցումները, ինչպես նաև ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կարգավորող օրենսդրական, իրավական ակտերը և հաշվետվությունները:

Աշխատանքի համար տեղեկատվական հիմք են ծառայել ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի, Համաշխարհային բանկի և Արժույթի միջազգային հիմնադրամի պաշտոնական կայք էջերը, դրանցում հրապարակվող հաշվետվությունները, միջազգային տարբեր կազմակերպությունների վերլուծական տվյալներն ու կանխատեսումները, վիճակագրական տեղեկագրերը, ՀՀ Ազգային վիճակագրական կոմիտեի կողմից հրապարակվող ցուցանիշները և այլ հրապարակային տեղեկատվությունը:

Ուսումնասիրության ընթացքում լայնորեն ներկայացված են ՀՀ Կադաստրի մշակված մեթոդական և նորմատիվային բնույթի նյութերը, այլ գիտա-մեթոդական բնույթի նյութեր, գործնական-վերլուծական տվյալներ ու ցուցանիշներ, կիրառվել են վերլուծական-հետազոտական, վիճակագրական տարբեր մեթոդներ:

Ատենախոսության մեջ լայնորեն կիրառվել են համակարգային վերլուծության, համեմատական վերլուծությունների, վիճակագրական, ռեգրեսիոն մոդելավորման մեթոդները:

Հետազոտության գիտական արդյունքները և նորույթը:_ Հետազոտության ընթացքում ստացվել են մի շարք արդյունքներ, որոնցից գիտական նորույթ են պարունակում.

1. Համակարգվել են անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող մակրոտնտեսական և սոցիալ-տնտեսական գործոնները, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության արդյունքում տրվել են ոլորտի հիմնական գնահատականները՝ ըստ ընդհանուր գործարքների (ոլորտի առուքվաճառքի գործարքներ, բնակարանների վարձակալություն):

2. Անշարժ գույքի շուկայի պարբերաշրջանի փուլերն ու ոլորտը նկարագրող ցուցանիշների համակարգման արդյունքում մշակվել է ոլորտի զարգացման ալգորիթմը՝ հաշվի առնելով տնտեսության և ֆինանսական հատվածների զարգացման առանձնահատկություններն ու դրանց առանձին տարրերի անընդհատ փոփոխվող պարամետրերի ընդհանուր համակարգը:

3. Տնտեսաչափական և մաթեմատիկական գործիքակազմի միջոցով առանձնացվել և գնահատվել են Երևան քաղաքում և ՀՀ մարզերում անշարժ գույքի շուկայի գների վրա ազդող գործոնների չափը (վարկեր/ՀՆԱ հարաբերակցությունը, ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ-ի հարաբերակցությունը, բնակչության եկամուտները), ինչպես նաև առանձնացվել են ոլորտի բարեփոխման գերակայությունները, որոնց հաջորդական իրականացումը կնպաստի անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը:

Ատենախոսության արդյունքների տեսական և կիրառական նշանակությունը: Ատենախոսությունը ունի ինչպես տեսական, այնպես էլ գործնական ուղղվածություն: ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի զարգացման ներկա փուլին բնորոշ խոչընդոտների վերացման ուղղությամբ կատարված առաջարկությունները կարող են կիրառվել անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը վերաբերող շահագրգիռ մարմինների, հետազոտողների կողմից:

Ատենախոսության արդյունքների փորձարկումը և հրապարակումները: Ատենախոսության հիմնական արդյունքները քննարկվել են Եվրոպական համալսարանում, Վարշավայի Համալսարանի «Գիտություն» կոնֆերանսում», Լոնդոնում կազմակերպված «Գիտություն և հասարակություն» 12-րդ միջազգային գիտական և գործնական համաժողովում:

Ատենախոսության հիմնական արդյունքները հրապարակված են հեղինակի 7 գիտական հոդվածներում:

Ատենախոսության ծավալն ու կառուցվածքը: Ատենախոսությունը բաղկացած է առաջաբանից, երեք գլուխներից, եզրակացություններից, օգտագործված գրականության ցանկից, շարադրված է 115 համակարգչային էջի վրա՝ ներառյալ օգտագործված գրականության ցանկն՝ առանց հավելվածների:

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ատենախոսության **«Առաջաբան»** բաժնում հիմնավորվել է թեմայի արդիականությունը, ձևակերպվել են հետազոտության օբյեկտն ու առարկան, նպատակը, խնդիրները, տեսական, մեթոդաբանական և տեղեկատվական հիմքերը, հիմնական արդյունքները, գիտական նորույթը, դրա գործնական նշանակությունը, ինչպես նաև աշխատանքի կառուցվածքն ու ծավալը:

Ատենախոսության առաջին գլուխը՝ **«Անշարժ գույքի շուկայի գնահատման տեսամեթոդաբանական հիմքերը»** գլխում ներկայացվել են անշարժ գույքի շուկայի էությունը ու գործառույթները, ինչպես նաև՝ անշարժ գույքի գնահատման առանձնահատկությունները Հայաստանի Հանրապետությունում:

Ատենախոսության երկրորդ՝ **«Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման մոտեցումները և դրանց գնահատման հնարավորությունները»** գլխում վերլուծվել են՝ անշարժ գույքի շուկայի օգտակարության գնահատման մոտեցումները, հիփոթեքային վարկավորումը որպես անշարժ գույքի շուկայի խթանման գործիք և դրա արդյունավետ կառավարման մեխանիզմները, ինչպես նաև՝ անշարժ գույքի շուկայի միջազգային փորձն ու զարգացման մարտահրավերները:

Ատենախոսության երրորդ՝ **«Անշարժ գույքի շուկայի բարեփոխման գերակայությունները Հայաստանի Հանրապետությունում»** գլխում հիմնավորվել են՝ անշարժ գույքի շուկայի պետական կառավարման գերակայությունները, անշարժ գույքի շուկայի զարգացման ուղիները:

Անշարժ գույքի շուկայի զարգացումը պայմանավորված է տնտեսական իրավական հարաբերությունների վերափոխմամբ, երբ ի հայտ եկան անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ինստիտուտն ու դրա բաղկացուցիչ տարրերը:

«Անշարժ գույքի շուկա» տնտեսագիտական եզրույթը ունի տարբեր մեկնաբանություններ, մասնավորապես՝ ըստ Ջ. Ֆրիդմանի և Ն. Օրդուեյուի՝ այն կոնկրետ կառուցակարգերի ամբողջություն է, որի միջոցով փոխանցվում են անշարժ գույքի սեփականության իրավունքն ու դրա հետ կապված բոլոր շահերը, որոնք կարգավորվում են շուկայական մեխանիզմներով, ինչպիսիք են գինը, առաջարկը, պահանջարկը, մրցակցությունը և այլն:[1]

Անշարժ գույքի շուկան բաժանվում է 3 առանձին հատվածների՝

1. բնակարանային շուկա,
2. կոմերցիոն տարածքների շուկա,
3. հողային շուկա:

Անշարժ գույքի շուկան յուրահատուկ սոցիալական ենթակառուցվածք է, որի միջոցով իրականացվում է ազատ դրամական միջոցների փոխակերպման և անշարժ գույքի վերածելու մեխանիզմը[2]: Նման մեխանիզմի գործունեությունը կարգավորվում է մի շարք կանոններով, օրենքներով, որոնց մշակումն ու կատարումը իրականացվում է պետական մակարդակով:

Անշարժ գույքի շուկայում առանձնացվում են հետևյալ տեսակները՝

- առաջնային,
- երկրորդային:

Անշարժ գույքի առաջնային շուկան մի հատված է, որտեղ օբյեկտների վաճառքն իրականացվում է այսպես ասած «առաջին անգամ» կամ հենց կառուցապատողից, որտեղ հիմնական պատվիրատուն հենց պետությունն է:

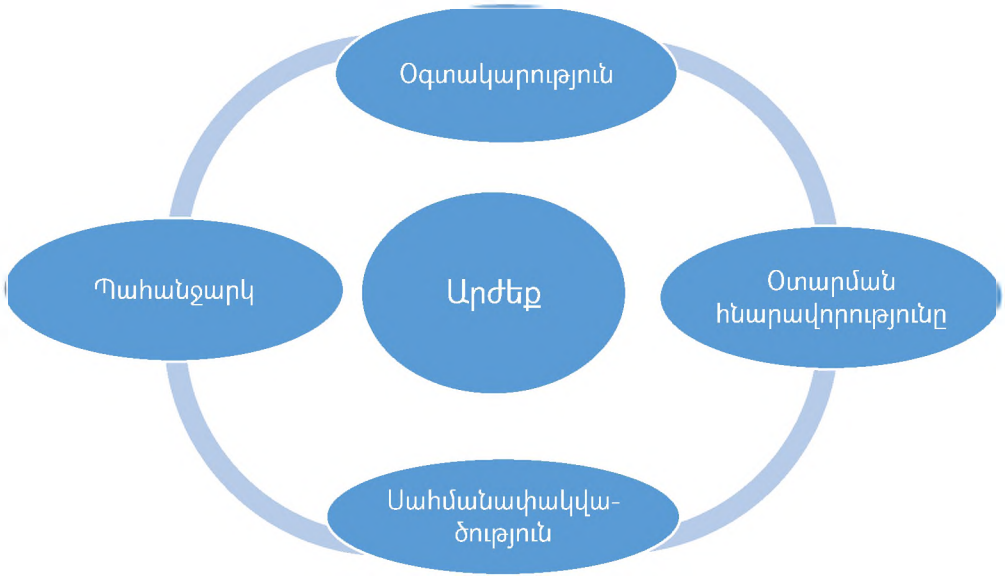
Անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է հետևյալ 4 գործոններով՝

1. պահանջարկ,
2. օգտակարություն,
3. սահմանափակվածություն,
4. օտարման հնարավորությունը:

---

[1] Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости» // Е.С. Озеров, СПБ.: МКС. 2007. С. 64.

[2] Ըստ այս սահմանման՝ կարելի է ասել, որ տնտեսական հարաբերությունը ենթադրում է բոլոր պայմանների առկայություն, ինչը գործնականում բավական դժվար է իրականացվում:



Գծապատկեր 1. Անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող գործոնները

Անշարժ գույքի շուկան ունի և առավելություններ, և՛ թերություններ, որոնք նկարագրված են **աղյուսակ 1**-ում:

Աղյուսակ 1

Անշարժ գույքի շուկայի առավելություններն ու թերությունները[3]

Առավելություններ	Թերություններ
Շենք, շինությունների շահագործումից հետո առավել բարձր եկամուտների ստացում, քան այլ շուկաներում	Տեղեկատվությունը թափանցիկ չէ այլ շուկաների համեմատ
Համեմատաբար կայուն սպառողական պահանջակ	Օրենսդրական բազայի բացակայության պայմաններում անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքների ոչ հրապարակային տեղեկատվություն
Տնտեսական ցնցումների նկատմամբ առավել քիչ հակվածություն	Արտաքին գործոններից խիստ կախվածություն, որը նաև ազդում է անշարժ գույքի շուկայի պետական կարգավորման և կառավարման վրա՝ հետաձգելով շինարարական նախագծերի իրարանցումն ու խոշոր կապիտալ ներդրումները
Շուկայական կառուցվածքի հանկարծակի փոփոխության հետևանքով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պաշտպանվածություն	Էական գործառնական ծախքեր

Նման ծրագրերի առկայությունը նպաստել է անշարժ գույքի շուկայի գործարքների թվի ավելացմանը (Ատենախոսության հավելված 1): Այսպես, ինչպես ցույց է տրված գծապատկեր 2-ում, Երևան քաղաքում անշարժ գույքի շուկայի գործարքների թիվը 2020թ.-ին 2019 թվականի նկատմամբ կրճատվել է 22 տոկոսով, իսկ ՀՀ մարզերում այն ավելացել է 20 տոկոսով:

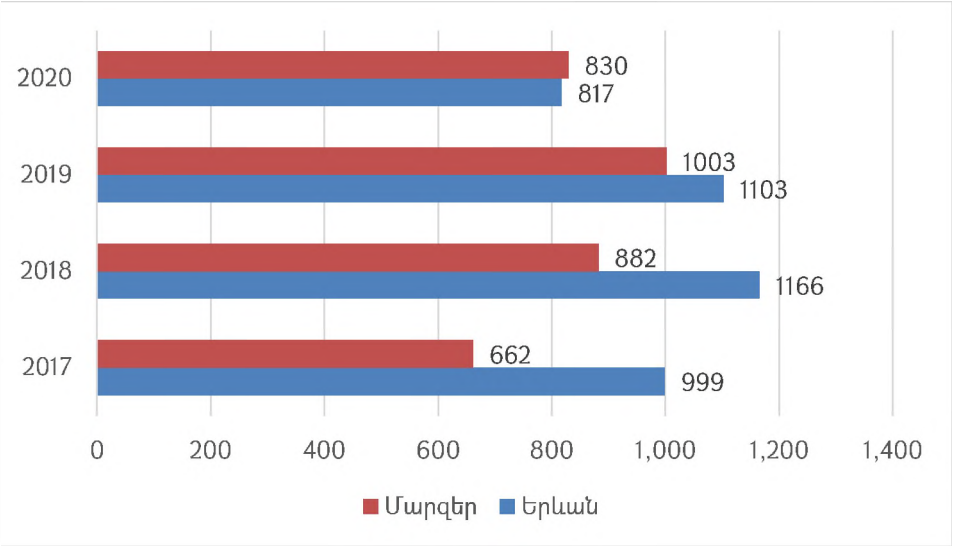
[3]https://economics.studio/ekonomicheskie-voprosyi-obschiie/ponyatie-sotsialno-ekonomicheskaya-suschnost-31917.html

ՀՀ-ում գոյություն ունեն անշարժ գույքի գնահատման երեք ավանդական մեթոդներ, կամ մոտեցումներ, դրանք են՝

1. գնահատում՝ համեմատական մոտեցմամբ,
2. գնահատում ՝ եկամտային մոտեցմամբ,
3. գնահատում՝ ծախսային մոտեցմամբ:

Աշխատանքում վերլուծվել է հիփոթեքային վարկավորման առանձնահատկությունները անշարժ գույքի շուկայի արդյունավետ կառավարման գործում: Այսպես, «Բնակարան Երիտասարդներին» ծրագրի շրջանակներում տրամադրվող հիփոթեքային վարկավորման տոկոսադրույքը կազմում է 7.5%:

Այսպիսով՝ անշարժ գույքի շուկայի զարգացման և ձևավորման հիմնական փուլերը պայմանավորված են 2 հատվածների գործունեության հետ. առաջին՝ վարկավորման շուկայում պահանջարկի խթանման և, երկրորդ՝ շինարարական շուկայում առաջարկի խթանման հետ:



Գծապատկեր 2. Անշարժ գույքի շուկայում գործարքների թիվը 2017-2020թթ.[4]

Ընդհանրապես, անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության ժամանակ առանձնացվում են 2 մոտեցումներ՝

1. առաջնային շուկա,
2. երկրորդային շուկա:

Հորսթեյնի և Անդրեասի աշխատությունում շեշտադրվել է այն տեսակետը, որ անշարժ գույքի առաջնային շուկան անմիջապես ազդում է ՀՆԱ-ի աճի տեմպի վրա, քանի որ անշարժ գույքի ձեռք բերումը դիտարկվում է որպես ներդրում կամ ներդրումային նախագիծ[5]:

[4] https://nmc.am/hy/statistics/residential-real-estate/residential-property-transactions

[5] Hornstein, Andreas (2009). Problems for a fundamental theory on house price. Economic Quarterly. Vol. 95, no. 1. 2009. pp. 1-24. Available from: https://www.richmondfed.org/~/media/richmondfedorg/publications/research/economic_quarterly/2009/winter/pdf/hornstein.pdf

Հետևաբար՝ անշարժ գույքի շուկայի զարգացումն անմիջապես ազդում է ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց ներդրումային նախաձեռնությունների և որոշումների վրա՝ ավելացնելով ներդրումային ակտիվության մակարդակը:

Հեղինակի կողմից մշակվել է անշարժ գույքի շուկայի զարգացման մոդելն՝ ըստ տնտեսության պարբերաշրջանների: Ընդ որում, անշարժ գույքի շուկան և դրա կառուցվածքը կարևոր դեր ունեն ցանկացած երկրում կայուն տնտեսական զարգացման և բնակչության կենսամակարդակի բարելավման գործում: Ուստի, ցանկացած պետության խնդիրը ոչ միայն անշարժ գույքի շուկայի զարգացումն է, այլ նաև՝ հասանելի բնակարանային պահանջարկի ապահովումն է՝ կիրառելով ֆինանսական գործիքներ սոցիալական խնդիրների լուծման համար:

Հեղինակի կողմից ուսումնասիրվել է անշարժ գույքի շուկայի ազդեցությունը տնտեսության իրական և ֆինանսական հատվածների վրա: Անշարժ գույքի շուկայի և տնտեսության իրական հատվածի միջև կապն արտահայտվում է առաջին հերթին տնտեսական աճով և այս շուկայի նկատմամբ աճող պահանջարկով, ինչպես նաև ժողովրդագրական ցուցանիշների բարձրացմամբ: Այն նպաստում է անշարժ գույքի վարձավճարների բարձրացմանը, ինչպես նաև ոլորտի գնային քաղաքականության փոփոխությանը: Ընդ որում, ոլորտի վարձավճարներ ավելի արագ են ավելանում, քան բնակարանների առքուվաճառքի գները: Հետևաբար՝ ոլորտի վարձավճարների բարձրացումը բերում է նրան, որ բարելավվում է ներդրումային գրավչության աստիճանը, քանի որ անշարժ գույքը դառնում է ներդրումների համար ցանկալի օբյեկտ:

Անշարժ գույքի շուկայում ներդրումների և առաջարկի աճը աստիճանաբար կայունացնում են ոլորտի վարձավճարների տատանման տեմպերն և անշարժ գույքի արժեքը: Այդ գործընթացը շարունակվում է այնքան ժամանակ, քանի դեռ անշարժ գույքի շուկայում ձևավորվում է նոր գնային քաղաքականություն՝ ոլորտի աշխուժացման և տնտեսական բարելավման հետևաքով:

Այսպիսով՝ անշարժ գույքի շուկայի պարբերաշրջանի փուլերն են՝

1. վերականգնում,
2. աճ,
3. հագեցվածություն (հավելորդ),
4. անկում:

Աղյուսակ 2

Անշարժ գույքի շուկայի պարբերաշրջանի փուլերն ու ոլորտը նկարագրող ցուցանիշները[6]

Պարբերաշրջանի փուլեր/ցուցանիշներ	Վերականգնում	Աճ	Հագեցվածություն (հավելորդ)	Անկում
Պահանջարկ	ավելացում	աճ	նվազում	նվազում
Առաջարկ	բավարար աճ	արագացված աճ	աճ	նվազում
Թափուր աշխատեղերի մակարդակ	նվազում	նվազում	ավելացում	ավելացում
Գին, վարձակալության դրույքաչափեր	կայունացում	աճ	կայունացում, նվազում	նվազում

[6] https://studme.org/44571/ekonomika/tsikly_krizisy_rynke_nedvizhimosti

Յուրաքանչյուր փուլն իր ազդեցությունն է ունենում ոլորտի հիմնական ցուցանիշների վրա, ինչպիսիք են՝ պահանջարկն ու առաջարկը, թափուր աշխատատեղերի մակարդակը, վարձավճարների տոկոսադրույքներն ու գները (տես՝ աղյուսակ 2-ը):

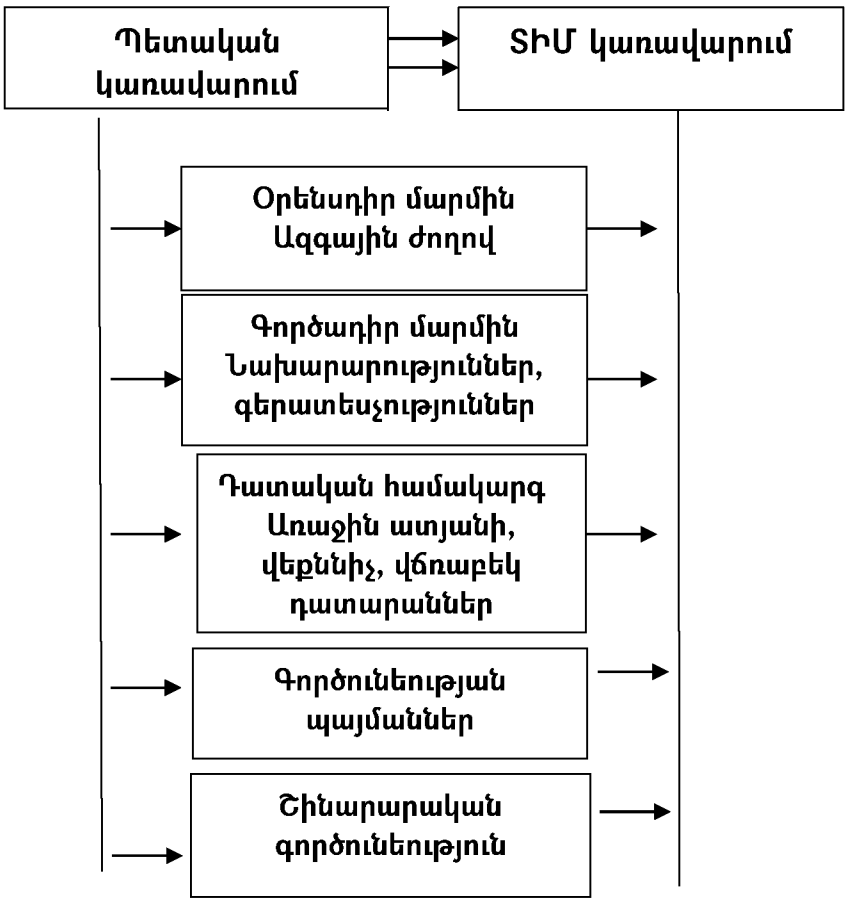
Վերլուծելով աղյուսակ 2-ը և այն բնութագրող գործընթացը, մեր կողմից առաջարկվում է գործնականում կիրառել անշարժ գույքի շուկայի զարգացման մոդել՝ ըստ տնտեսության պարբերաշրջանների: Ընդ որում, պետք է դիտարկել այն հանգամանքը, որ անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդում են ինչպես ֆինանսական, այնպես էլ՝ տնտեսության իրական հատվածները:

Անշարժ գույքի շուկայի պետական կարգավորումն իրականացվում է պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կառավարման համակարգի միջոցով, մասնավորապես՝ օրենսդիր, գործադիր և դատաիրավական մարմինների իրավական կարգավորում պահանջող կապիտալ շինարարության թույլտվություն տրամադրելով, վերահսկողություն են սահմանում կառուցվող կամ շահագործող բնակելի, արտադրական և բիզնես նշանակություն ունեցող շենք, շինությունների նկատմամբ (Գծապատկեր 3)[7]: Ըստ այդմ՝ օրենսդիր մարմնի, մասնավորապես Ազգային ժողովի միջոցով, սահմանվում են օրենքներ, որոնք ուղղակի կամ անուղղակի ազդեցություն են ունենում շինարարական գործունության վրա:

Մի կողմից, շինարարական գործունեությունը բնութագրող օրենքների ուղղակի ազդեցությունը բնութագրվում է որպես՝

- պետական սեփականություն հանդիսացող շինարարական գործունեության կառուցվածքի կառավարում,
- պետական սեփականություն հանդիսացող շինարարական օբյեկտների պահպանման, կառուցման և վերակառուցման նպատակով բյուջետային միջոցների հատկացում,
- պետական ծրագրերում ներառված բնակշինության և պահպանվող տարածքների չափագրում, պահպանում:

[7] Թորոսայն Ս. , «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հարցի շուրջ» // Սոցիալ-տնտեսական զարգացման հիմնախնդիրներ. որոնումներ, հեռանկարներ, լուծումներ: Գիտական հոդվածների ժողովածու, 1(4), Երևան, Գ.Վ.Պլեխանովի անվ. ՌՏՀ Երևանի մասնաճյուղի հրատ. 2021, էջ 280-288:



Գծապատկեր 3. Շինարարական գործունեության նկատմամբ պետական կարգավորման մեխանիզմն ու դրա կիրարկման ոլորտները[8]

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող զարգացումները պատմականորեն պայմանավորված են եղել երկրի սոցիալ-տնտեսական իրավիճակով:

Ատենախոսությունում դիտարկվել է Գ.Մ. Ստերնկի մոդելը՝ անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող գործոնները գնահատելու համար, որն իր մեջ ներառում է 4 գործոններ՝

- մեկ բարել նավթի գին է,
- գնաճի մակարդակը,
- ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը դրամի նկատմամբ,
- կապիտալի արտահոսքը երկրից:

Կոռելյացիոն վերլուծության միջոցով հնարավոր է պարզել, թե բնակշինարարության օբյեկտների վրա որ գործոններն են էական ազդեցություն ունենում, կամ բացահայտել այն գործոնները, որոնց հետևանքող տեղի է ունենում բնակշինարարության օբյեկտների գների փոփոխություն:

Անշարժ գույքի երկրորդային շուկայի գների վրա ազդում են հետևյալ գործոնները՝

- բնակարանային վարկավորման պարտավորությունները՝x1,
- ներդրումներ հիմնական կապիտալում՝x2,
- բնակչության միջին տարեկան եկամուտներըx3,

[8] Թորոսայն Ս., «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հարցի շուրջ» // Սոցիալ-տնտեսական զարգացման հիմնախնդիրներ. որոնումներ, հեռանկարներ, լուծումներ: Գիտական հոդվածների ժողովածու, 1(4), Երևան, Գ.Վ.Պլեխանովի անվ. ՌՏՀ Երևանի մասնաճյուղի հրատ. 2021, էջ 280-288:

- a, b, c, d –գործակիցներ (մոդելի պարամետրեր).

$$y = a + bx1 + cx2 + dx3 \quad (1)$$

Աշխատանքում տրվել է գնահատական Երևան քաղաքի անշարժ գույքի երկրորդային շուկայի գների վերաբերյալ և առանձնացվել են այնպիսի գործոններ, ինչպիսիք են՝ բնակարանային վարկավորման պարտավորությունները, ներդրումներ հիմնական կապիտալում, բնակչության միջին տարեկան եկամուտները, վերջիններիս միջև փոխկապակցվածությունը բացահայտելու նպատակով: Վերոգրյալ հաշվարկները կատարվել են (2) ռեգրեսիոն հավասարման միջոցով՝ այն լրամշակելով հետևյալ տեսքով՝

$$y = a + bx_1 + cx_2 + dx_3 + \varepsilon^t \quad (2)$$

որտեղ՝

y – Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գինն է,

x_1 – վարկեր/ՀՆԱ հարաբերակցությունը,

x_2 – ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ հարաբերակցությունը (միջին տարեկան)

x_3 – բնակչության եկամուտները (միջին տարեկան, դրամ),

ε_t-ն – պատահական սխալի մեծությունն է,

a, b, c, d – հաստատուն մեծության և անկախ փոփոխականների էլաստիկության գործակիցներն են:

Վերլուծության համար դիտարկվել է 2002-2020 թթ. Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գինը, վարկեր/ՀՆԱ, ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ, բնակչության միջին տարեկան եկամուտների տարեկան պաշտոնական վիճակագրական տվյալները: Ներկայացված տնտեսաչափական մոդելում վիճակագրական շարքերը 19 են, իսկ դա նշանակում է, որ ատացված արժեքները գրեթե մոտ են իրականությանը:

Նշված մոդելը գնահատվել է փոքրագույն քառակուսիների եղանակով՝ Eviews 9 համակարգչային ծրագրային հնարավորություններով՝ իրականացվել է համապատասխան ռեգրեսիոն վերլուծություն: Սակայն, մինչ մոդելի գնահատելը, անհրաժեշտ է տվյալները համահարթեցնել, ուստի այդ նպատակով տվյալները լոգարիթմել ենք, որպեսզի խուսափենք կեղծ բազմագործոն գծային ռեգրեսիա ստանալուց: Կատարվել է եզրակացություն, որ 2002-2020թթ. մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի վրա ազդում են վարկեր/ՀՆԱ, ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ, բնակչության միջին տարեկան եկմուտների տարեկան մեծությունները՝

Արդյունքում՝ գնահատված գծային ռեգրեսիայի հավասարման արժեքները արտացոլվել՝

$$Y=13.47589+0.263696*X_1+0.882755* X_2+0.349733* X_3 \quad (3)$$

Արդյունքում՝ (3) տնտեսաչափական մոդելի և մաթեմատիկական գործիքակազմի կիրառության միջոցով կարելի է տալ տնտեսագիտական հիմնավորում.

1. Վարկեր/ՀՆԱ (X_1) մեկ տոկոսային կետի փոփոխությունը ավելացնում է Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գինը (Y) 0.26 կետով:
2. Ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ (X_2) մեկ տոկոսային կետի փոփոխությունը բերում է Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y) 0.88 տոկոսային կետի ավելացման:
3. Բնակչության միջին տարեկան եկամուտները (X_3) ավելացնում են Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գինը (Y) 0.34 տոկոսային կետի չափով:

ՀՀ մարզերի երկրորդային շուկայի (բազմաբնակարան շենքերի) գների հաշվարկման հաշվով հիմք են ընդունվել այն գործոնները, որոնք վերաբերում են բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնին, վարկեր/ՀՆԱ-ի, ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ-ի և բնակչության միջին տարեկան եկամուտների ցուցանիշներին: Դրանց միջև կապը բացահայտելու համար կազմվել և հաշվարկվել են ռեգրեսիոն հավասարումներ, որոնք ներկայացվել են հետևյալ (4-12) բանաձևերի հիման վրա[9]՝

$$y_1 = a_1 + b_1x_1 + c_1x_2 + d_1x_3 + \varepsilon_t \quad (4)$$
$$y_2 = a_2 + b_2x_1 + c_2x_2 + d_2x_3 + \varepsilon_t \quad (5)$$
$$y_3 = a_3 + b_3x_1 + c_3x_2 + d_3x_3 + \varepsilon_t \quad (6)$$
$$y_4 = a_4 + b_4x_1 + c_4x_2 + d_4x_3 + \varepsilon_t \quad (7)$$
$$y_5 = a_5 + b_5x_1 + c_5x_2 + d_5x_3 + \varepsilon_t \quad (8)$$
$$y_6 = a_6 + b_6x_1 + c_6x_2 + d_6x_3 + \varepsilon_t \quad (9)$$
$$y_7 = a_7 + b_7x_1 + c_7x_2 + d_7x_3 + \varepsilon_t \quad (10)$$
$$y_8 = a_8 + b_8x_1 + c_8x_2 + d_8x_3 + \varepsilon_t \quad (11)$$
$$y_9 = a_9 + b_9x_1 + c_9x_2 + d_9x_3 + \varepsilon_t \quad (12)$$
$$y_{10} = a_{10} + b_{10}x_1 + c_{10}x_2 + d_{10}x_3 + \varepsilon_t \quad (12)$$

որտեղ՝

y_1, y_2, y_3, y_4, y_5, y_6, y_7, y_8, y_9, y_{10}, - Արագածոտն, Արարատ, Արմավիր, Գեղարքունիք, Լոռի, Կոտայք, Շիրակ, Սյունիք, Վայոց Ձոր, Տավուշ մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գինն է (դրամ),

x_1 – վարկեր/ՀՆԱ հարաբերակցությունն է,

x_2 – ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ (միջին տարեկան),

x_3 – բնակչության եկամուտները (միջին տարեկան, դրամ):

a_1,b_1, c_1, d_1, a_2, b_2, c_2, d_2, a_3, b_3, c_3, d_3, a_4 ,b_4, c_4,d_4,a_5, b_5, c_5, d_5, a_6, b_6, c_6,d_6, a_7, b_7, c_7, d_7 , a_8, b_8, c_8, d_8, a_9, b_9, c_9, d_9, a_{10}, b_{10}, c_{10}, d_{10} – հաստատուն մեծության և անկախ փոփոխականների էլաստիկության գործակիցներն են;

[9] Բանաձևեր (4-12) ներկայացվել են հեղինակի կողմից:

ε_t-ն՝ պատահական սխալի մեծությունն է:

Վերլուծության համար դիտարկվել են 2002-2020 թթ. մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի, վարկեր/ՀՆԱ, ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ, բնակչության միջին տարեկան եկամուտների տարեկան պաշտոնական վիճակագրական տվյալները: Ներկայացված տնտեսաչափական մոդելում վիճակագրական շարքերը 19 են, իսկ դա նշանակում է, որ ատացված արժեքները գրեթե մոտ են իրականությանը: Նշված մոդելը գնահատվել է փոքրագույն քառակուսիների եղանակով՝ Eviews 9[10] համակարգչային ծրագրային հնարավորությունից՝ իրականացվել է համապատասխան ռեգրեսիոն վերլուծություն, սակայն, մինչ մոդելը գնահատելը, անհրաժեշտ է տվյալները համահարթեցնել, ուստի այդ նպատակով տվյալները լոգարիթմել ենք, որպեսզի խուսափենք կեղծ բազմագործոն գծային ռեգրեսիա ստանալուց (Ատենախոսության հավելվածներ 5-6):

Հավասարումների (4-12)-ի դետերմինացիայի գործակիցները (R^2) հավասար են 0.98, 0.95, 0.92, 0.94, 0.58, 0.92, 0.95, 0.99, 0.93, 0.99, այսինքն՝ կախյալ փոփոխականի փոփոխության շուրջ 98%-ը, 95%-ը, 92%-ը, 94%-ը, 58%-ը, 92%-ը, 95%-ը, 99%-ը, 93%-ը, 99%-ը բացատրվում են ռեգրեսիայով, իսկ մնացած՝ 2%-ը, 5%-ը, 8%-ը, 6%-ը, 42%-ը, 8%-ը, 5%-ը, 1%-ը պատահական սխալներով, իսկ դետերմինացիայի ճշգրտված գործակիցները (ճշգրտված R^2) հավասար են 0.98, 0.94, 0.90, 0.93, 0.50, 0.91, 0.94, 0.99, 0.92, 0.99, ինչը ցույց է տալիս, թե դետերմինացվածի ճշգրտման գործակիցը ինչպիսի ազդեցություն է ունեցել դետերմիանցիայի գործակցի վրա, և քանի որ գնահատված մոդելում դետերմինացիայի ճշգրտված գործակիցը մոտ է դետերմինացիայի գործակցին, ուստի այն նշանակում է,որ ունենք «որակյալ» ռեգրեսիոն վերլուծություն:

Գնահատված գծային ռեգրեսիայի հավասարումներն ունեն հետևյալ տեսքը՝[11]

$$y_1 = 11.49776 + 0.558558x_1 + 0.466678x_2 + 0.247385x_3 \quad (13)$$
$$y_2 = 10.80527 + 0.434974x_1 + 0.690479x_2 + 0.534945x_3 \quad (14)$$
$$y_3 = 11.96421 + 0.498633x_1 + 0.722178x_2 + 0.294912x_3 \quad (15)$$
$$y_4 = 11.64154 + 0.725044x_1 + 0.285740x_2 + 0.119525x_3 \quad (16)$$
$$y_5 = 16.94140 + 1.623021x_1 - 0.404463x_2 - 1.362520x_3 \quad (17)$$
$$y_6 = 6.192394 - 0.337793x_1 + 0.673498x_2 + 1.615023x_3 \quad (18)$$
$$y_7 = 11.72453 + 0.559672x_1 + 0.368843x_2 + 0.108614x_3 \quad (19)$$
$$y_8 = 10.56777 + 0.639928x_1 + 0.409436x_2 + 0.483774x_3 \quad (20)$$
$$y_9 = 11.72838 + 0.587189x_1 + 0.560911x_2 + 0.288578x_3 \quad (21)$$
$$y_{10} = 10.68496 + 0.505355x_1 + 0.387335x_2 + 0.400189x_3 \quad (22)$$

[10] Eviews-ը հանդիսանում է Micro TSP փաթեթի Windows տարբերակը, որը պարունակում է զարգացած «հուշում» (help), որն, ըստ էության, էկոնոմետրիկ մեթոդների ուղեցույց է: Eviews- ի մասին մանրամասն տեղեկատվություն կարելի է ստանալ հետևյալ էլ.հասցեում ՝ http://www.eviews.com/home.html:

[11] Բանաձևեր (13-22) հաշվարկվել են հեղինակի կողմից:

Արդյունքում՝ (13-22) տնտեսաչափական մոդելների և մաթեմատիկական գործիքակազմի կիրառության միջոցով կարելի է տալ տնտեսագիտական հիմնավորում.

1. Վարկեր/ՀՆԱ (X_1) մեկ տոկոսային կետի փոփոխությունը բերում է Արագածոտնում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_1) 0.55 տոկոսային կետի ավելացման:

2. Ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ (X_2) ավելացնում են Արագածոտնի մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_1) 0.46 տոկոսային կետի չափով:

3. Բնակչության միջին տարեկան եկումտների (X_3) փոփոխությունը բերում է Արագածոտնի մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_1) 0.24 տոկոսային կետի ավելացմանը:

4. Վարկեր/ՀՆԱ (X_1) մեկ տոկոսային կետի փոփոխությունը բերում է Արարատ, Արմավիր և Գեղարքունիք մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_2, Y_3, Y_4) 0.43, 0.49, 0.72 տոկոսային կետի ավելացման:

5. Ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ (X_2) ավելացնում են Արարատ, Արմավիր և Գեղարքունիք մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_2 , Y_3, Y_4) 0.69, 0.72, 0.28 տոկոսային կետերի չափով:

6. Բնակչության միջին տարեկան եկումտների (X_3) փոփոխությունը բերում է Արարատ, Արմավիր և Գեղարքունիք մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_2 , Y_3, Y_4) 0.53, 0.29, 0.11 տոկոսային կետերի ավելացմանը:

7. Վարկեր/ՀՆԱ (X_1) մեկ տոկոսային կետի փոփոխությունը բերում է Լոռու մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_5) 1,62 տոկոսային կետի ավելացման:

8. Ներկայացված անկախ փոփոխականներից Ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ (X_2) և բնակչության միջին տարեկան եկամուտներն (X_3) են ունեցել բացասական ազդեցություն, հատկապես ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ մեկ տոկոս կետի փոփոխությունը նվազեցրել է Լոռի մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գինը (Y_5) 0.40 տոկոսային կետի չափով:

9. Բնակչության միջին տարեկան եկումտներն (X_3) բացասական ազդեցություն են ունեցել Լոռու մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_5) վրա 1.36 տոկոսային կետի չափով:

1. Վարկեր/ՀՆԱ (X_1) մեկ տոկոսային կետի փոփոխությունը բերում է Կոտայքի մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_6) 0.33 տոկոսային կետի նվազման:

2. Ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ (X_2) ավելացնում են Կոտայքի մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գինը (Y_6) 0.67 տոկոսային կետի չափով:

3. Բնակչության միջին տարեկան եկամուտների (X_3) փոփոխությունը բերում է Կոտայքի մարզի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_6) 1.61 տոկոսային կետի ավելացմանը:

4. Վարկեր/ՀՆԱ (X_1) մեկ տոկոսային կետի փոփոխությունը բերում է Շիրակ, Սյունիք, Վայոց Ձոր և Տավուշ մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_7, Y_8, Y_9, Y_{10}) 0.55, 0.63, 0.58, 0.50 տոկոսային կետի ավելացման:

5. Ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ (X_2) ավելացնում են Շիրակ, Սյունիք, Վայոց Ձոր և Տավուշ մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_7, Y_8, Y_9, Y_{10}) 0.36, 0.40 , 0.56, 0.38 տոկոսային կետի չափով:

6. Բնակչության միջին տարեկան եկամուտների (X_3) փոփոխությունը բերում է Շիրակ, Սյունիք, Վայոց Ձոր և Տավուշ մարզերի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քառ.մ. մակերեսի հաշվով շուկայական միջին գնի (Y_7, Y_8, Y_9, Y_{10}) 0.10, 0.48, 0.28, 0.40 տոկոսային կետի ավելացմանը:

Ատենախոսությունում կատարված վերլուծությունների և տրված գնահատականների ամփոփման արդյունքում կատարվել են ***եզրակացություններ***, որոնց բովանդակությունը կայանում է հետևյալում՝

- ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում առկա են կառուցվածքային խնդիրներ, որոնք առաջացել են ոլորտի գնահատման հավաստի շուկայական մեխանիզմների ներդրման բացակայության, ոլորտի մասնագիտացված մասնակիցների անարդյունավետ գործունեության արդյունքում, պետության՝ որպես անշարժ գույքի սեփականատիրոջ և անշարժ գույքի շուկայի կարգավորողի, գործառույթների ոչ հստակ սահմանի որոշման և դրա տարանջատման անկարողության հետևանքով:
- Անշարժ գույքի և ֆինանսական շուկաներում գործոնների և պայմանների երկարաժամկետ և կարճաժամկետ փոփոխությունները մղում են անշարժ գույքի առաջարկն ու պահանջարկը: Այս գործոնների փոխազդեցությունը որոշում է անշարժ գույքում ներդրումների վերադարձի տոկոսադրույքը: Ի վերջո, անշարժ գույքի շուկայի անհավասարաչափ զարգացումը բերում է նրան, որ հատկապես անցումային տնտեսության բոլոր խնդիրներին ավելանում են տարբեր ենթակառուցվածքների (տնտեսական, սոցիալական, իրավական, մշակութային) թերացումներն ու օրենսդրական բացթողումները:
- Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների միակ խնդիրը՝ շուկայի բոլոր մասնակիցների բնութագրիչների փոփոխության կառուցվածքի և դինամիկայի մասին տեղեկատվությամբ ապահովումն է: Այդ բնութագրիչները պետք է ցույց տան ինչպես անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր միտումները, այնպես էլ ներդրումային որոշումների հիմնավորման ժամանակ օգտագործվող առանձին ցուցանիշների միտումները, մասնավորապես՝

✓ Երևան քաղաքում և ՀՀ մարզերում անշարժ գույքի շուկայի գների հաշվարկման առանձնահատկություններով անհրաժեշտության որոշում:Անշարժ գույքի կադաստրային արժեքից անցումը շուկայական արժեքին: Հիմնավորվել են բարեփոխման դրական և բացասական կողմերը՝ հաշվի առնելով ՀՀ գույքահարկի հավաքագրելիության ցածր

մակարդակը, հարկման արդարացի սկզբունքի պահպանումն ու համայնքների ֆինանսավորման խնդիրները:

✓ Հաշվարկվել և հիմնավորվել է Երևան քաղաքի և ՀՀ մարզերի անշարժ գույքի երկրորդային շուկայի գների ձևավորումը՝ ըստ բնակարանային վարկավորման պարտավորությունների, հիմնական կապիտալի մաջ ներդրումների ծավալի, բնակչության միջին տարեկան եկամուտների՝ առաջարկելով հաջորդական քայլեր՝ ուղղված անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը:

Աշխատանքում կատարվել են **առաջարկություններ**, որոնց կիրառությունը հետագայում կնպաստի անշարժ գույքի շուկայի արդյունավետ կառավարմանը.

✓ Վարկեր/ՀՆԱ և ուղղակի ներդրումներ/ՀՆԱ ցուցանիշների աճը հատկապես նպաստում է մարզերում բազմաբնակարան շենքերում ներդրումային գրավչության բարձրացմանը, իսկ դա նշանակում է որ հասանելի բնակարանների կառուցապատումն ու վաճառքը հնարավոր է տեղափոխել Երևանից դեպի ՀՀ մարզեր:

✓ Բնակչության միջին տարեկան եկումուտների աճը բերում է ոչ միայն բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների պահանջարկի ավելացմանը Եևանում, այլ նաև ՀՀ մարզերում:

Ատենախոսության հիմնական դրույթներն արտացոլված են հեղինակի հետևյալ գիտական հրապարակումներում.

1. Թորոսյան Ս., «Անշարժ գույքի շուկաներ» // «Այլընտրանք» գիտական հանդես, №4 (հոկտեմբեր – դեկտեմբեր), 2017, էջ 442-447:
2. Թորոսյան Ս., «Գույքի արժեքների բազմությունը և դրանց գնահատման առանձնահատկությունները» // «Ֆինանսներ և էկոնոմիկա», №11-12 (207-208), 2017, էջ 114-118:
3. Թորոսյան Ս., «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հարցի շուրջ» // «Սոցիալ-տնտեսական զարգացման հիմնախնդիրներ. որոնումներ, հեռանկարներ, լուծումներ» Գիտական հոդվածների ժողովածու, 1(4), Երևան Գ.Վ.Պլեխանովի անվ. ՌՏՀ Երևանի մասնաճյուղի հրատ. 2021, էջ 280-288:
4. Torosyan S., «The Peculiarities of the Assessment for Real Estate in the Republic of Armenia» // Science and Society 12th International Scientific and Practical Conference «Science and Society» By SCIEURO in London, 24-29 May, 2018, pp. 38-43.
5. Torosyan S., «The Natural Features of the Real Estate Market. Dynamic Use and Value During the Life Cycle» // European Science Journal, №2, 2020, Warsaw, part 6, pp. 4-6.
6. Торосян С., «Механизмы управления рынком недвижимости» // Материалы XIV международного симпозиума «Проблемы экоинформатики», Москва, 1-3 декабря 2020 г., С. 204-207.
7. Torosyan S., «Ways of developments in the real estate market: Armenian prespectives» // Polish Journal of Science. N48 (2022). Vol.1., 2022, Poland, pp. 11-16.

ТОРОСЯН СУРЕН НВЕРОВИЧ

ПРОБЛЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ РА)

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08. 00.02 – «Экономика, управление хозяйством и его сферами».

Защита диссертации состоится 20-ого сентября 2022 года, в $14^{\underline{00}}$, на заседании Специализированного совета 008 ВАК Республики Армения по экономике при Российско-Армянском университете. Адрес: 0051, г. Ереван, ул. Овсепа Эмина 123.

РЕЗЮМЕ

Рынок недвижимости как категория, со своими особенностями и закономерностями, всегда был и остается в центре внимания исследователей. Развитие рынка недвижимости является одним из важных факторов обеспечения долгосрочного экономического роста. В объектах недвижимости: строениях, зданиях, застроенных территориях – постоянно аккумулируется труд предыдущих поколений, обеспечивая достойный уровень жизни населения как в текущем, так и в будущем временных периодах. По разным оценкам, на недвижимость во всех ее формах приходится около половины всего накопленного мирового богатства.

Анализом рынка недвижимости в Республике Армения занимаются как частные компании и научные организации, так и государственные структуры, и общественные организации. Однако исследования, проводимые вышеупомянутыми субъектами, не имеют общей методологической базы, и зачастую полученные результаты коренным образом отличаются друг от друга. Единственная задача систематического мониторинга рынка недвижимости – предоставлять всем участникам рынка информацию о структуре и динамике изменения его характеристик. Эти характеристики должны отражать как общие тенденции на рынке недвижимости, так и тенденции отдельных показателей, используемых для обоснования инвестиционных решений.

С 1990-х годов по сей день рынок недвижимости Республики Армения характеризовался разными стадиями развития: от резкого роста до упадка и стагнации. Такие изменения на рынке недвижимости можно объяснить рядом факторов, таких как политическая, экономическая, социальная ситуация, изменение объема инвестиций, а также предпочтения потребителей.

В этой связи, в диссертации было уделено особое внимание макроэкономическим и социально-демографическим предпосылкам, влияющим на развитие сферы недвижимости, а также даны факторные оценки данных предпосылок.

Целью исследования является выявление факторов, влияющих на рынок недвижимости Республики Армения, а также разработка механизмов повышения эффективности сектора на основании их оценки.

Объектом исследования является рынок недвижимости Республики Армения, а предметом исследования – механизмы управления рынком недвижимости, а также оценка имеющихся в данном секторе экономики упущений в контексте возможности решения имеющихся проблем.

Для достижения поставленной цели в рамках исследования были выдвинуты и решены следующие задачи:

- Изучение сущности и функций рынка недвижимости;
- Выявление особенностей оценки рынка недвижимости в Республике Армения;
- Анализ роли ипотечного кредитования в стимулировании развития рынка недвижимости;
- Изучение международного опыта развития рынков недвижимости и выявление основных проблем их развития;
- Выявление приоритетов государственного управления рынком недвижимости;
- Изучение проблемы развития рынка недвижимости в Армении.

Научная новизна диссертации обусловлена рядом теоретических, методологических и практических результатов, полученных в результате исследования.

1. Систематизированы макроэкономические и социально-экономические факторы, влияющие на рынок недвижимости, и в результате анализа рынка недвижимости были даны основные оценки сектора по общим сделкам (сделкам купли-продажи и аренды жилья).

2. В результате систематизации показателей, описывающих этапы цикла рынка недвижимости, разработан алгоритм развития сектора, учитывающий особенности развития экономики в целом и финансового сектора, а также общую систему постоянно изменяющихся параметров их отдельных элементов.

3. С применением математического и эконометрического инструментария выделены и оценены значения факторов, влияющих на цены на рынке недвижимости (соотношение кредитов/ВВП, соотношение прямых инвестиций/ВВП, доходы населения), а также выделены приоритеты реформирования сектора, последовательная реализация которых повысит эффективность управления рынком недвижимости.

SUREN NVER TOROSYAN

ISSUES OF INCREASING THE EFFICIENCY OF REAL ESTATE MARKET MANAGEMENT (BY THE EXAMPLE OF THE RA)

The abstract of the thesis for receiving the degree of Doctor of Economics in the specialty 08.00.02 – «Economics, Management of the Economy and its Spheres».

The defense of the thesis will take place on the 20th of September, 2022, at $14^{\underline{00}}$, at 008 Council of Economics of SCC RA at Russian-Armenian University: 123 H. Emin str., Yerevan, 0051.

ABSTRACT

The real estate market as a category with its own characteristics and patterns has always been and remains the focus of researchers. The development of the real estate market is one of the important factors in ensuring long-term economic growth. In real estate objects: buildings and built-up areas – the work of previous generations is constantly accumulated, providing a decent standard of living for the population both in the current and future time periods. According to various estimates, real estate in all its forms accounts for about half of the world's accumulated wealth.

The analysis of the real estate market in the Republic of Armenia is carried out by both private companies and scientific organizations, as well as government agencies and public organizations. However, the studies conducted by the aforementioned subjects do not have a common methodological basis, and often the results obtained are fundamentally different from each other. The only objective of systematic monitoring of the real estate market is to provide all market participants with information about the structure and dynamics of changes in its characteristics. These characteristics should reflect both general trends in the real estate market and trends in individual indicators used to justify investment decisions.

From the 1990s to present, the real estate market of the Republic of Armenia has been characterized by different stages of development: from sharp growth to decline and stagnation. Such changes in the real estate market can be explained by a number of factors, such as the political, economic, social situation, changes in investment volume, as well as consumer preferences.

In this regard, the dissertation paid special attention to macroeconomic and socio-demographic prerequisites that affect the development of the real estate sector, as well as factor estimates of these prerequisites.

The purpose of the study is to identify factors affecting the real estate market of the Republic of Armenia, as well as to develop mechanisms to improve the efficiency of the sector based on their assessment.

The object of the study is the real estate market of the Republic of Armenia, and the subject of the study are the mechanisms for managing the real estate market, as well as the assessment of the shortcomings in this sector of the economy in the context of the possibility of solving existing problems.

To achieve this goal, the following tasks were put forward and solved within the framework of the study:

• Study of the essence and functions of the real estate market;

• Identification of the features of the assessment of the real estate market in the Republic of Armenia;

• Analysis of the role of mortgage lending in stimulating the development of the real estate market;

• Study of international experience in the development of real estate markets and identification of the main problems of their development;

• Identification of priorities for state management of the real estate market;

• Studying the problem of development of the real estate market in Armenia.

The **scientific novelty** of the dissertation is due to a number of theoretical, methodological and practical results obtained as a result of the study.

1. The macroeconomic and socio-economic factors affecting the real estate market are systematized, and as a result of the analysis of the real estate market, the main assessments of the sector were given for general transactions (transactions of sale and lease of housing).

2. As a result of the systematization of indicators describing the stages of the real estate market cycle, an algorithm for the development of the sector has been developed, taking into account the peculiarities of the development of the economy as a whole and the financial sector, as well as the general system of constantly changing parameters of their individual elements.

3. Using mathematical and econometric tools, the values of factors influencing prices in the real estate market (loan/GDP ratio, direct investment/GDP ratio, household income) are identified and evaluated, as well as priorities for reforming the sector, the consistent implementation of which will increase the efficiency of market management real estate.