

32

Կ Ա Ր Ծ Ի Ք

ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ԸՆԴԴԻՄԱԽՈՍԻ

Սուրեն Նվերի Թորոսյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները (ՀՀ օրինակով)» թեմայով ատենախոսության վերաբերյալ, ներկայացված Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ, տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման համար

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ 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:

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:

1990-ական թվականներից մինչև 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 զարգացումը հնարավոր է ապահովել կառուցվածքային խնդիրների լուծման ճանապարհով, մասնավորապես՝ գնահատման հավաստի շուկայական կառուցակարգերի կիրառմամբ, մասնագիտացված մասնակիցներին 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 կանորվել 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 էլ պայմանավորված է ատենախոսության թեմայի արդիականությունը:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

Հետազոտության նպատակն է՝ բացահայտել Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող գործոնները և դրանց գնահատման արդյունքում մշակել կառուցակարգեր ոլորտի արդյունավետության բարձրացման համար:

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

- հետազոտել անշարժ գույքի շուկայի էությունն ու գործառույթները,
- բացահայտել անշարժ գույքի շուկայի գնահատման առանձնահատկությունները ՀՀ-ում,
- վերլուծել հիփոթեքային վարկավորման դերն 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:

ՎԵՏԱՂՈՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐՅԵԿՏԸ ԵՎ ԱՌԱՐԿԱՆ

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

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ՏԵՍԱԿԱՆ, ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ԵՎ 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 հրապարակված հաշվետվությունները, միջազգային տարբեր կազմակերպությունների վերլուծական տվյալներն ու կանխատեսումները, վիճակագրական տեղեկագրերը, ՀՀ ազգային վիճակագրական կոմիտեի կողմից հրապարակված ցուցանիշները և այլ հրապարակային տեղեկատվությունը:

Ուսումնասիրության ընթացքում լայնորեն ներկայացված են ՀՀ կադաստրի կոմիտեի մեթոդական և նորմատիվային բնույթի նյութերը, այլ գիտամեթոդական 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 ԵՎ ՆՈՐՈՒՅԹԸ

Հետազոտության ընթացքում ստացվել են մի շարք արդյունքներ, որոնցից գիտական նորույթ են պարունակում.

- 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 առուվաճառքի գործարքներ, բնակարանների վարձակալություն):

- Անշարժ գույքի շուկայի պարբերաշրջանի փոփոխություններն 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:

- 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 ՓՈՐՁԱՐԿՈՒՄԸ ԵՎ 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 հոդվածում:

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԾԱՎԱԼՆ ՈՒ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԸ

Ատենախոսությունը բաղկացած է առաջաբանից, երեք գլխից, եզրակացություններից, օգտագործված գրականության ցանկից: Այն շարադրված է 115 համակարգչային էջի վրա՝ ներառյալ օգտագործված գրականության ցանկը՝ առանց հավելվածների:

Հետազոտության արդյունքների վերլուծությունը թույլ է տալիս կատարելու եզրակացություններ, որոնք ամփոփված են ատենախոսության համապատասխան բաժնում:

ԴԻՏՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԱՇԽԱՏԱՆՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Ատենախոսությունը՝ իր դրական արժանիքներով հանդերձ, գերծ չէ նաև թերություններից: Դրանցից կարևորել ենք հետևյալները.

1. Աշխատանքում ուսումնասիրություններն իրականացվել են ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի 2017-2020թթ. գործարքների վերաբերյալ: Պարզաբանման կարիք ունի, թե ինչ գործոններ են ազդել հանրապետությունում անշարժ գույքի պահանջարկի վրա, և հատկապես ինչպիսին են դրանց գնահատականը:

2. Հեղինակի կողմից ուսումնասիրվել է ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի ազդեցությունը տնտեսության իրական և ֆինանսական հատվածների վրա: Աշխատանքը կշահեր, եթե ուսումնասիրությունները իրականացվեին ՀՀ մարզերում՝ համեմատելով դրանց արդյունքները, օրինակ, ք. Երևանի հետ:

3. Աշխատանքում ներկայացվել են անշարժ գույքի շուկայի պարբերաշրջանի փուլերն ու ոլորտը նկարագրող ցուցանիշները: Գործնականում հետաքրքիր կլիներ, եթե հեղինակն այդ ցուցանիշների ազդեցությունը գնահատեր կամ մշակեր կառուցակարգ՝ կանխատեսելու ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի հնարավոր ռիսկերն ու տատանման իրական դրդապատճառները:

4. Աշխատանքում իրականացվել է տնտեսաչափական գնահատում՝ հիմք ընդունելով ՀՀ մարզերում բազմաբնակարան շենքերի պահանջարկի վրա ազդող գործոնները, ինչպես նաև գնահատվել է դրանց ազդեցության չափը: Աշխատանքն առավել հետաքրքիր կլիներ, եթե այդ նույն հաշվարկներն իրականացվեին արտադրական և ոչ արտադրական նշանակության հողատարածքների համար:

5. Աշխատանքում հիմնավորվել է, թե միջին տարեկան եկմուտների աճը բերում է ոչ միայն բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների պահանջարկի ավելացմանը Երևանում, այլ նաև ՀՀ մարզերում: Իրականում եկամտային հարկի վերադարձի սկզբունքով համաֆինանսավորվում են բնակարանների ձեռք բերման գործընթացը հատկապես երիտասարդ ընտանիքներին: Եթե այս գործոնը ներառվեր, կստացվի, որ պետության անմիջական վերահսկողությամբ էլ կարգավորվում է հատկապես բազմաբնակարան շենքերում բնակարանների պահանջարկը: Գնահատման արդյունքներն ամբողջական կլիներ, եթե ներառվեր այդ գործոնը:

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Սուրեն Նվերի Թորոսյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները (ՀՀ օրինակով)» թեմայով ատենախոսությունը իրենից ներկայացնում է ամբողջական և ավարտուն գիտական հետազոտություն, որում տրված են անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանն ուղղված համակարգված առաջարկություններ:

Հեղինակի գիտագործնական ընդհանրացումները, եզրակացություններն ու առաջարկություններն ունեն ինչպես տեսական, այնպես էլ գործնական ուղղվածություն: Մասնավորապես՝ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի զարգացման ներկա փուլին բնորոշ խոչընդոտների վերացման ուղղությամբ կատարված առաջարկությունները կարող են

կիրառվել անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը վերաբերող շահագրգիռ մարմինների և հետազոտողների կողմից:

Թեկնածուական ատենախոսության սեղմագիրն արտացոլում է հետազոտության հիմնական բովանդակությունը, արդյունքներն ու գիտական նորույթը: Հեղինակի կողմից հրապարակած հոդվածները համապատասխանում են հետազոտության ուղղվածությանը, դրա խնդիրներին և ունեն բավարար ընդգրկվածություն: Հեղինակի կողմից հրապարակված միջազգային հոդվածները և հատկապես Մեծ Բրիտանիայում ավելի են արժևորում հեղինակի հետազոտության արդյունքներն ու գիտական մակարդակը:

Սուրեն Նվերի Թորոսյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները (ՀՀ օրինակով)» թեմայով ատենախոսությունը և դրան համապատասխան ներկայացված սեղմագիրն ու թվով 7 հոդվածի հրապարակումները բավարարում են Հայաստանի Հանրապետությունում գիտական աստիճանաշնորհման կանոնակարգի 7-րդ կետի պահանջներին, իսկ ատենախոսության հեղինակն արժանի է տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի շնորհմանը՝ Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ:

ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ԸՆԴԴԻՄԱԽՈՍ՝

ՏՆՏԵՍԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ԴՈԿՏՈՐ, ՊՐՈՖԵՍՈՐ

[Handwritten Signature] **Է. Ս. ՂԱԶԱՐՅԱՆ**



Պաշտոնական ընդդիմախոս, տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր Էդուարդ Սերգեյի Ղազարյանի ստորագրության իսկությունը հաստատում եմ՝

ՀԱԱՀ ԳԻՏԱԿԱՆ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐ, ԴՈՅԵՆՏ

[Handwritten Signature] **Գ. Վ. ԱՎԱԳՅԱՆ**

«31» օգոստոսի 2022թ.