

ԿԱՐԾԻՔ
ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ԸՆԴԴԻՄԱԽՈՍԻ

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

1990 -ական թվականներից մինչ օրս << անշարժ գույքի շուկային բնորոշ է 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, ներդրումային, ինչպես նաև սպառողների նախասիրությունը և այլն:

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

<<-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 ղեկավարման մասին տեղեկատվության ապահովումն է: Այդ բնութագրիչները պետք է ցույց տան ինչպես անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր միտումները, այնպես էլ ներդրումային որոշումների հիմնավորման ժամանակ օգտագործվող առանձին ցուցանիշների միտումները:

Անշարժ գույքի զարգացումը հնարավոր է ապահովել կառուցվածքային խնդիրները լուծելով ճանապարհով, ինչպիսիք են՝ գնահատման հավաստի շուկայական մեխանիզմների կիրառումը, մասնագիտացված մասնակիցներ արդյունավետ գործունեության համար բարենպաստ պայմանների ստեղծումը, պետության՝ որպես անշարժ գույքի սեփականատիրոջ և անշարժ գույքի շուկայի կարգավորողի, գործառույթների հստակեցումը և տարանջատումը, ՀՀ մարզերում հիփոթեքային վարկային միջոցների ներդրումների արդյունավետության բարձրացումը:

Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացումը, 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.

- **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 մեխանիզմներն են, ինչպես նաև ոլորտի բացթողումների գնահատումն է առկա խնդիրների լուծման համատեքստում:

Աշխատանքի գիտական 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 առուվաճառքի 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, հետազոտվողների կողմից:

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

Ատենախոսության հիմնական արդյունքները հրապարակված են հեղինակի 6 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:

ԴԻՏՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԱՇԽԱՏԱՆՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Ատենախոսությունն իր դրական արժանիքներով հանդերձ ունի որոշակի թերություններ: Դրանցից կարևորել ենք հետևյալները.

1. Աշխատանքում իրականացվել է վերլուծություն և կատարվել են հաշվարկներ. ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում գործարքների վերաբերյալ կատարված արդյունքները առավել ընդգրկուն կլինեին, եթե հեղինակը ներառեր փոխարժեքային կուրսերի տատանումներն ու դրանց ազդեցությունը անշարժ գույքի գների վրա:

2. Աշխատանքում ներկայացված մոդելներն ու հաշվարկման արդյունքներն իրատեսական կլինեին, եթե առաջարկվեր կիրառել տնտեսական ճգնաժամի ու կոլապսի մասին վատատեսական և լավատեսական սցենարներ:

3. Աշխատանքում բացակայում է հողի շուկայում հանրապետությունում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վերաբերյալ գնահատականներ, մանավանդ հաշվի առնելով այն փաստը, որ վերջին տարիներին պետության կողմից իրականացվում է խթանող քաղաքականություն և պահանջարկի աճ գյուղատնտեսությամբ զբաղվելու տեսանկյունից՝ ստեղծելով ինտենսիվ այգիներ, խելացի անասնագոմեր կամ ջերմոցներ:

4. Վարձակալական շուկայի բավականին արագ տատանումները արտահայտում են շուկայում տիրող անորոշությունների, արհեստական պահանջարկի և սպասվող փոփոխությունների և սպասումներ մասին՝ պայմանավորված զբոսաշրջիկների հոսքի աճի և համայնքների վարձակալական ակտիվ շուկայի արձագանքման: Իհարկե, այս միտումները ներառելով, գտնում ենք, որ աշխատանքը կունենար միանգամայն նոր և արդիական ուղղություն:

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Սուրեն Նվերի Թորոսյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները (<< օրինակով)» թեմայով ատենախոսությունը ներկայանում է որպես ամբողջական, ավարտուն և օգտակար հետազոտություն, որում տրված են անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանն ուղղված համակարգված առաջարկներ: Աշխատանքում տեղ գտած թերությունները էապես չեն ազդում աշխատանքի գիտական արժեքի վրա:

Հեղինակի գիտագործնական ընդհանրացումները, եզրակացությունները և առաջարկներն ունեն ինչպես տեսական, այնպես էլ գործնական ուղղվածություն: Հատկապես, << անշարժ գույքի շուկայի զարգացման ներկա փուլին բնորոշ խոչընդոտների վերացման ուղղությամբ կատարված առաջարկությունները կարող են կիրառվել անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը վերաբերող շահագրգիռ մարմինների, հետազոտողների կողմից:

Թեկնածուական ատենախոսության սեղմագիրն արտացոլում է հետազոտության հիմնական բովանդակությունը, արդյունքները և գիտական նորույթը: Հեղինակի կողմից հրապարակած 7 հոդվածները համապատասխանում են հետազոտության ուղղվածությանը, դրա խնդիրներին և ունեն բավարար ընդրկունություն: Հատկապես կարևորվում է հեղինակի կողմից հրապարակած հոդվածները միջազգային հեղինակություն ունեցող ժողովածուներում՝ Լոնդոնում և Վարժավայում, Ռուսաստանում:

Այսպիսով՝ Սուրեն Նվերի Թորոսյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները (<< օրինակով)» թեմայով ատենախոսությունը և դրան համատեղ կազմված սեղմագիրն ու թվով 7 հոդվածների հրապարակումները բավարարում են ատենախոսություններին ներկայացվող << ԲՈԿ-ի պահանջներին, իսկ աշխատանքի հեղինակն արժանի է Ը.00.02-

«Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտության գծով տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի շնորհմանը:

ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ԸՆԴԴԻՄԱԽՈՍ

ՏՆՏԵՍԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ԹԵԿՆԱԾՈՒ

ՆԱԻՐԻ ՀԵՆՐԻԿԻ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ

Պաշտոնական ընդդիմախոս, տնտեսագիտության թեկնածու Նաիրի Հենրիկի Հարությունյանի ստորագրության «իսկությունը» հաստատում եմ՝

ՀՀ Կրթության, գիտության, մշակույթի և սպորտի նախարարության գլխավոր քարտուղար՝

Գագիկ Սաֆարյան

«29» օգոստոսի 2022թ.
Կ.Տ.

